

**Parte I.C. MEMORIA JUSTIFICATIVA.**

7. EL TEXTO REFUNDIDO. NUEVO PGOU
8. LA ADAPTACIÓN A LA LEY DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA
9. PRINCIPIOS PARA LA ORDENACIÓN
10. MECANISMOS DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA
11. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LOS PARÁMETROS BÁSICOS
12. LA GESTIÓN
13. LA EJECUCIÓN. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN Y NECESIDADES DE INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS
14. VALORACIÓN DE LA INCIDENCIA EN LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
15. CONCLUSIONES

## 7. EL TEXTO REFUNDIDO. NUEVO PGOU

### 7.1 JUSTIFICACIÓN

El presente documento de Texto Refundido se encarga de refundir toda la normativa urbanística vigente, así como la documentación cartográfica y las fichas de planeamiento urbanístico, y el contenido en general del planeamiento general vigente de Las Cabezas de San Juan, de manera que se presente en un único documento comprendido por la composición de lo existente y vigente en el municipio, en cuanto a instrumentos de planeamiento urbanístico se refiere, a la fecha de elaboración del presente documento de Texto Refundido. Por tanto, este Texto Refundido será el nuevo Plan General de Ordenación Urbanística actualizado, del término municipal de Las Cabezas de San Juan.

El presente documento refunde pues, el documento de Revisión Parcial para la Adaptación a la LOUA del Plan General de Ordenación Urbanística de Las Cabezas de San Juan y el Anexo I redactado por el Ayuntamiento a través del cual, se cumple con la Resolución emitida con fecha de 3 de julio de 2009 por la Delegación Provincial de Sevilla de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, por la que se aprueba definitivamente la anteriormente mencionada Revisión Parcial aprobada provisionalmente por el Pleno municipal con fecha de 31 de octubre de 2008 y su Documento Complementario de fecha 25 de junio de 2009, y que a su vez insta al Ayuntamiento a la corrección de determinadas deficiencias de índole urbanísticas, realizando dichas correcciones a través del mencionado Anexo I.

Es por este motivo por el que a continuación se expone el procedimiento de la adaptación a la LOUA a través de la Revisión Parcial, que es el último documento vigente y el que se refunde con el Anexo I. Siendo por tanto, la descripción y justificación de los parámetros básicos, la gestión, ejecución, condiciones generales de urbanización y necesidades de infraestructuras básicas, así como la valoración de la incidencia en la ordenación del territorio del nuevo PGOU, la transcripción del documento de Revisión Parcial aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación de Territorio y Urbanismo de Sevilla en su Sesión celebrada el día 3 de julio de 2009 junto al Anexo I, que introduce las correcciones indicadas en la Resolución de la mencionada Comisión.

## 8. ADAPTACIÓN A LA LEY DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA

### 8.1 JUSTIFICACIÓN Y NECESIDAD DE LA ADAPTACIÓN

#### 8.1.1 PROCEDIMIENTO PARA LA ADAPTACIÓN

Desde una perspectiva general, por definición, la adaptación del planeamiento general es un supuesto de alteración de contenido de los instrumentos urbanísticos y por consecuencia de reforma de la legislación urbanística municipal. Dicha alteración de la ordenación permite la satisfacción de requerimientos nuevos derivados de nuevas concepciones ideológicas, políticas, socioeconómicas y culturales.

Partiendo de esta premisa, se entiende que dichas alteraciones se tienen que llevar a cabo por uno de los dos procedimientos que cumplen con ese fin, a través de revisión o por modificación. Dichos procedimientos innovadores son alteraciones de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento, es por ello por lo que ambos servirían para nuestro objetivo final.

Además, hemos de tener en cuenta que, las modificaciones y revisiones del planeamiento parten de la legitimidad del “ius variandi”, otorgándose a la Administración como medio de la adecuación normativa del suelo a las necesidades y conveniencias de futuro, o como medio de corrección de imperfecciones, o carencias del pasado. Asimismo reconocer que, para realizar estas alteraciones en el Plan General de Ordenación Urbanística será necesario seguir los mismos pasos que para su aprobación, cumpliéndose así con la doctrina del “contrarius actus”, que establece que para dejar sin efecto o alterar el plan ha de seguirse igual procedimiento que para aprobarlos.

Ahora bien, si se entiende por modificación la corrección de algunos de los elementos del Plan, distinguiendo por un lado que, cuando la alteración es de zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres estaríamos ante modificación cualificada, y por otro lado, si la alteración no supone transformación de la estructura territorial diseñada, no afecta a parámetros fundamentales ni a zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes ni espacios libres, estaríamos ante modificación ordinaria, puntual o simple. Y como estos procedimientos no alcanzan el grado de alteración que requiere el Plan General de Ordenación Urbanística de Las Cabezas de San Juan anterior para su adaptación a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA), es necesario ver que se entiende por procedimiento de revisión.

Por definición, la revisión para la adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística (en adelante PGOU) es toda alteración integral establecida por los instrumentos de planeamiento, y en todo caso, la alteración sustancial de la ordenación estructural de los Planes Generales de Ordenación Urbanística que, cuando justificadamente se circunscriba a una parte del territorio ordenado por el instrumento de planeamiento o, a una parte de sus determinaciones que formen un conjunto homogéneo o a ambas a la vez, será revisión parcial, y si no, por defecto, será revisión total o ex novo.

Después de comprobar que por un lado, el procedimiento de revisión es el adecuado, según su definición, para conseguir nuestro objetivo de adaptación del PGOU de este municipio a la LOUA y que, por otro lado, según la mencionada Ley andaluza, los municipios podrán formular y aprobar adaptaciones de los planes y restantes instrumentos, que podrán ser totales o parciales, hemos de especificar que conforme a su definición del párrafo anterior debemos acogernos a la forma de revisión parcial.

En conclusión, podemos expresar después de todo lo expuesto que, el procedimiento adecuado para la adaptación del PGOU anterior de Las Cabezas de San Juan a la LOUA, es el procedimiento de revisión parcial.

### 8.1.2 DILACIÓN TEMPORAL EN EL PROCEDIMIENTO DE APROBACIÓN

Para la justificación de la conveniencia de la adaptación del PGOU de Las Cabezas de San Juan, hemos de tener muy en cuenta, el lapso de tiempo transcurrido desde que se incoa el procedimiento para la revisión de las Normas Subsidiarias (en adelante NNSS) del municipio, NNSS que a los efectos de la Disposición Transitoria 4ª in fine, se asimilarán, desde la entrada en vigor de la LOUA, a Planes Generales de Ordenación Urbanística. Por ello, a continuación, de una forma breve nos disponemos a formular todos los pasos de dicho procedimiento a fin de demostrar la comentada demora temporal.

Desde el comienzo de la revisión de las NNSS de 1 de marzo de 1984 de Las Cabezas de San Juan, con el documento de avance presentado en marzo de 1990, hasta hoy, el planeamiento ha sufrido cuarenta y cinco modificaciones, once de las cuales se introdujeron en el documento aprobado inicialmente el 7 de marzo de 1994 junto con 30 convenios urbanísticos. Tras dicha aprobación hasta agosto de 2002 no se sigue con el procedimiento y, debido al largo tiempo transcurrido, se considera necesaria la redacción de un nuevo documento para aprobarlo inicialmente junto con su Estudio de Impacto Ambiental. Con la entrada en vigor de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía el 20 de enero de 2003, se adapta de forma terminológica el documento aprobado inicialmente el 1 de agosto de 2002, junto con la resolución de las alegaciones, las determinaciones derivadas de informes de Administraciones competentes y de la Declaración de Impacto Ambiental, y por último, con las

modificaciones, insuficientes, para la adaptación a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía exigida por la Disposición Transitoria 4ª, según la cual, los planes y restantes proyectos de ordenación urbanística que, como en el caso presente, han sido aprobados inicialmente con anterioridad a la entrada en vigor de la LOUA, continuarán tramitándose conforme a los procedimientos y competencias regulados en la legislación urbanística vigente en el momento de la aprobación inicial, en este caso la Ley 1/1997, de 18 de junio, por la que se adoptan con carácter urgente y transitorio disposiciones en materia de Régimen de Suelo y Ordenación Urbana. No obstante, la referida Disposición establece que, en cuanto a su contenido, los planes y demás instrumentos de ordenación urbanística que se hallen en esta circunstancia, deberán ajustarse plenamente al régimen urbanístico del suelo y la actividad de ejecución establecidos por la LOUA. El 23 de diciembre de 2004, se produce la aprobación provisional del documento, pero al incluir las treinta y cuatro modificaciones restantes y determinaciones del estudio de inundabilidad se tiene que volver a aprobar de forma provisional el 26 de mayo de 2005. Actualmente, se encuentra aprobado definitivamente de forma parcial por acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla, el pasado 14 de marzo de 2006.

Por todo lo expuesto, y debido a la dilación en el tiempo desde que se inicia el procedimiento hasta su aprobación definitiva de forma parcial, se considera necesaria una revisión del documento que, de forma ordenada, contemple todas las modificaciones introducidas y las innovaciones necesarias, para adaptar plenamente su contenido a un modelo más coherente con la gestión y determinaciones establecidas en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, basándonos en la Disposición Transitoria 2ª de esta ley.

### 8.1.3 RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE SEVILLA

Hay que tener en cuenta, la **Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla de fecha 14 de marzo de 2006**, en relación al proyecto de Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Las Cabezas de San Juan, por la que se aprueba definitivamente de forma parcial dicho documento.

La Delegación Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla, teniendo en cuenta el régimen de la Disposición Transitoria 4ª de la LOUA, que es, en principio, el de aplicación al instrumento de ordenación que pretendemos adaptar, por haber sido aprobado de forma inicial con anterioridad a la entrada en vigor de la LOUA, por el que se establece en su apartado segundo la obligación de ajustar plenamente el contenido del plan al régimen urbanístico del suelo y la actividad de ejecución de la mencionada ley, determina que al no haberse llevado a cabo dicha adaptación, le es de aplicación el régimen establecido por la Disposición Transitoria 2ª de la misma ley. Esta Disposición establece el régimen de aplicación de los planes ya existentes a la entrada en vigor de la LOUA y, por lo tanto, de necesaria adaptación. Es decir, es necesario ajustar plenamente el contenido del plan a la LOUA para

considerar que dicho documento se encuentra adaptado a dicha ley, como hemos podido comprobar este ajuste no es pleno, sino mas bien se trata de un ajuste en líneas generales.

Por ello, según la Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla, en su FUNDAMENTO DE DERECHO PRIMERO, el documento del PGOU de Las Cabezas de San Juan que se presenta junto con la documentación complementaria aprobada el 17 de febrero de 2006 para la aprobación definitiva, no esta adaptado al contenido de la LOUA, considerando que se adecua, en líneas generales, a las exigencias establecidas en el art. 10 de la mencionada ley, presentando en sus determinaciones algunas deficiencias urbanísticas siendo este el motivo por el que se aprueba el documento definitivamente de forma parcial.

A su vez, en el FUNDAMENTO DE DERECHO QUINTO, declara que el documento presentado para aprobación definitiva se ajusta en cuanto a documentación y determinaciones, de forma general, a las normas urbanísticas de aplicación, y que sólo por ciertas deficiencias urbanísticas no podrá obtener la aprobación definitiva total.

En este sentido, queda suspendida la aprobación definitiva de las determinaciones que afectan al suelo urbanizable no sectorizado y la normativa de protección del suelo no urbanizable, así como la categorización del suelo urbanizable como ordenado, delegando en los correspondientes planes parciales la ordenación pormenorizada de los sectores y demás correcciones derivadas de los informes sectoriales.

Para subsanar dichas deficiencias de las determinaciones cuya aprobación queda suspendida, el Ayuntamiento de Las Cabezas de San Juan, cumpliendo con lo requerido por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla, redactó un documento complementario que se aprobó definitivamente de forma parcial por la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión de fecha de 20 abril de 2007, acordando mantener la suspensión de la aprobación definitiva de las determinaciones relativas al suelo urbanizable no sectorizado, para que el Ayuntamiento de Las Cabezas de San Juan proceda a clasificar con esta categoría aquellos terrenos que respondan a las exigencias de un crecimiento racional, proporcional y sostenible, de conformidad con la LOUA. Después de esto, deberá elaborar el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística que incorpore de forma ordenada todas las determinaciones finalmente aprobadas. Con esto se obtendrá la aprobación definitiva del documento completo, lo que no quiere decir que también suponga la adaptación plena de dicho documento a la LOUA.

Es decir, hemos de entender que, aunque dichas deficiencias se subsanen y obtenga el documento la aprobación definitiva de forma total, no implica considerar que dicho documento se encuentra

completamente adaptado a la LOUA, por lo tanto, aunque dicho documento complementario esté redactado y se apruebe de forma total, no entendemos completamente adaptado el documento, siendo aún necesaria la revisión parcial del mismo.

Para adecuar el documento aprobado definitivamente de forma parcial, así como, el documento complementario requerido por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo a las determinaciones de la LOUA consiguiendo un modelo completamente coherente, se justifica el esfuerzo de la Corporación para la elaboración de una revisión para la adaptación parcial del PGOU de Las Cabezas de San Juan a la LOUA.

El régimen de aplicación, conforme lo que hemos visto, no es el de la Disposición Transitoria 4ª para los planes en curso de aprobación en los que ya haya recaído aprobación inicial antes de la entrada en vigor de la LOUA, ya que la adaptación se realizó de un modo general e incompleta, considerando la Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo que dicho documento no está adaptado al contenido de la LOUA, quedando en estos momentos dicho planeamiento sujeto al régimen de la Disposición Transitoria 2ª, que corresponde al régimen de los planes ya existentes en el momento de entrada en vigor de la LOUA, donde se contempla la posibilidad de los municipios de formular y aprobar adaptaciones totales o parciales de los instrumentos de planeamiento vigentes.

En conclusión, creemos que la necesidad de adaptación del PGOU de este municipio, queda holgadamente justificada si tenemos en cuenta todo lo expuesto en los diferentes apartados, adaptando el instrumento de planeamiento vigente para obtener un documento organizado y ajustado al contenido de la LOUA. También decir, que el procedimiento que creemos más conveniente para este fin, como ya hemos indicado anteriormente, es el de revisión parcial, debido al reducido ámbito de aplicación y a la escasa complejidad, encontrándonos ante un documento con una ordenación coherente con la LOUA que ya introdujo modificaciones, aunque en líneas generales, para su adaptación a dicha ley cuando se encontraba en la fase para aprobación provisional, pero que necesita de una adaptación parcial mediante revisión parcial de Complejidad Baja para adecuarse plenamente al contenido de la LOUA.

## 8.2 TRANSITORIEDAD DE LA LOUA

En marzo de 2003 se aprueba la **Instrucción 1/2003 de la Secretaría General de Ordenación del Territorio y Urbanismo** en relación con la entrada en vigor y aplicación de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, que contempla entre otras, la adaptación de los planes sobre los que haya recaído la aprobación inicial a la entrada en vigor de la LOUA. Dicha Instrucción establece que seguirán tramitándose, a tenor de lo dispuesto en la Disposición Transitoria 4ª de la ley anteriormente mencionada, por los mismos procedimientos y competencias administrativas vigentes en el momento de

su aprobación inicial. Además, el apartado 2 de esta disposición establece que las determinaciones de estos planes referidos con anterioridad, deberán ajustarse plenamente al régimen urbanístico del suelo y a la actividad de ejecución referidos en la LOUA.

Por otro lado, dicha Instrucción contempla específicamente la adaptación del PGOU con aprobación inicial a la entrada en vigor de la LOUA pero sin cumplir con el régimen de la Disposición Transitoria 4ª, es decir, que el planeamiento se aprueba definitivamente sin contemplar la adaptación al cuerpo normativo andaluz. El régimen aplicable a esta situación es el mismo que para el plan e instrumentos ya existentes a la entrada en vigor de la LOUA, o lo que es lo mismo, a través de la Disposición Transitoria 2ª de la mencionada ley. Según esta disposición los municipios podrán formular y aprobar adaptaciones de los planes y restantes instrumentos, que podrán ser totales o parciales. Cuando las adaptaciones sean parciales deben alcanzar, al menos, al conjunto de las determinaciones que configuran la Ordenación Estructural. Además, transcurridos cuatro años desde la entrada en vigor de la Ley, es decir, después del 20 de enero de 2007, no podrán aprobarse modificaciones del planeamiento general que afecten a la ordenación estructural y a las dotaciones o equipamientos si no se ha adaptado el Plan a la Ley, al menos de forma parcial. Por lo que, el PGOU de Las Cabezas de San Juan debe adaptarse antes del 20 de enero de 2007 ya que de no ser así, no podrán realizarse modificaciones que afecten a la ordenación estructural, dotaciones o equipamientos.

La especialidad de adaptación total o parcial de los planes que prevé la Disposición Transitoria 2ª, posibilitará procesos de adaptación con distinto alcance y con afección a diversas determinaciones de los planes. De cualquier forma, la adaptación parcial debe asegurar la incorporación al plan de los objetivos, determinaciones e instrumentos que la LOUA establece para los Planes Generales de Ordenación Urbanística, alcanzando al menos al conjunto de las determinaciones que configuran la ordenación estructural.

En principio, este es el supuesto en el que nos encontramos, al comprobar que el PGOU de Las Cabezas de San Juan se aprobó de forma inicial junto con su Estudio de Impacto Ambiental el 1 de agosto de 2002 y nuestra Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía entró en vigor el 20 de enero de 2003, es decir, estamos ante un documento aprobado inicialmente antes de la entrada en vigor de la LOUA. A pesar de contar con ciertas modificaciones terminológicas en adaptación a la Ley andaluza que se introdujeron a lo largo del procedimiento de aprobación del documento basándose en la Disposición Transitoria 4ª de dicha Ley, que obtuvo aprobación provisional el 23 de diciembre de 2004, no resulta del todo suficiente en cuanto al contenido y la gestión y ejecución del plan, no encontrándose adaptado plenamente al cuerpo normativo en este sentido. Es por ello, por lo que en lugar de aplicarle el régimen de la Disposición Transitoria 4ª, hemos de aplicar la Disposición Transitoria 2ª de la LOUA, donde se le brinda la oportunidad al municipio de formular y aprobar adaptaciones de los planes.

Según la **Resolución de 27 de Octubre de 2003 de la Dirección General de Urbanismo** sobre criterios para la valoración de los PGOU, deben adaptarse los planes vigentes mediante el procedimiento oportuno, encontrándonos con cierta libertad para optar entre la revisión total o parcial según consideremos la más conveniente teniendo en cuenta, por supuesto, lo que su definición conlleve. Es decir, cuando la revisión supone la alteración integral de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento, y en todo caso, la alteración sustancial de la ordenación estructural de los planes generales de ordenación urbanística distinguiendo cuando justificadamente se circunscriba a una parte del territorio ordenado por el instrumento de planeamiento, a una parte de sus determinaciones que formen un conjunto homogéneo o de ambas a la vez, nos encontramos ante la revisión parcial; y, todo lo que no sea lo anterior, por defecto, corresponde a la revisión total. El procedimiento más adecuado, teniendo en cuenta que, la innovación o adaptación se circunscribe a una parte del territorio ordenado por el instrumento de planeamiento, se trata de una adaptación parcial mediante una revisión parcial que engloba a parte del territorio ordenado por el PGOU de Las Cabezas de San Juan.

Además, dicha resolución establece que en los casos de municipios en los que su Plan General de Ordenación Urbanística sea de reciente aprobación, la adaptación podrá realizarse mediante algunas de las fórmulas de revisión parcial del mismo previstas en el art. 37.2 de la LOUA. Por lo que entendemos dicha forma de revisión la más conveniente en esta situación al haber sido aprobado definitivamente de forma parcial este PGOU recientemente, en fecha de 14 de marzo de 2006.

A su vez, uno de los criterios que constituye para la valoración económica de la redacción del plan que nos puede ayudar a determinar qué procedimiento es el más oportuno, es la distinción, dentro de la revisión parcial, de dos escalones de complejidad en la adaptación del PGOU a la LOUA, que denomina, de Complejidad Media y de Complejidad Baja. Y a continuación, esta resolución establece la diferencia mediante la definición de estos dos conceptos que, para el caso de encontrarnos con un PGOU de antigüedad superior a un año cuyo modelo de ordenación no es coherente con los contenidos de la LOUA, y cuyo conjunto de las ordenanzas-normas urbanísticas o de un grupo homogéneo de determinaciones sea necesario redefinir, estaremos ante una adaptación por revisión parcial de Complejidad Media. Para el caso de encontrarnos, ante un PGOU que haya sido aprobado recientemente, en un plazo que podamos establecer en doce meses cuyo modelo de ordenación sea coherente con la LOUA, pero necesite la revisión parcial de algún conjunto homogéneo de sus determinaciones, estaremos ante una adaptación por revisión parcial de Complejidad Baja.

Tras el estudio del documento del PGOU de Las Cabezas de San Juan, se considera necesaria una revisión parcial, tal como se prevé para los PGOU de reciente aprobación, por contener un modelo coherente con los contenidos de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, ya que éste es uno de los requisitos necesarios, junto con el de haber sido aprobado de forma definitiva recientemente en un

periodo de menos de doce meses, para considerar que estamos ante una revisión parcial de Complejidad Baja.

Al comprobar las diferentes formas para adaptar un instrumento de planeamiento general según la LOUA, viendo las opciones que se presentan en la Instrucción 1/2003 teniendo en cuenta el tipo de instrumento de planeamiento y en la fase de aprobación en que se encuentre, dándonos, la Resolución de 27 de octubre de 2003, la opción de acogernos al procedimiento más oportuno y, por último, viendo el bajo grado de complejidad del procedimiento de revisión para la adaptación, consideramos necesario aplicar el procedimiento de revisión parcial para la adaptación parcial del PGOU de este municipio, basándonos en la **Disposición Transitoria 2ª de la LOUA**.

### 8.3 ELEMENTOS DE LA ADAPTACIÓN (TÍTULO I)

Siguiendo con lo establecido en la Disposición Transitoria 2ª de la LOUA, todos los Planes Generales de Ordenación Urbanística que, habiéndose aprobado conforme a la legislación sobre el régimen del suelo y ordenación urbana, general o autonómica, vigente a la fecha de entrada en vigor de la LOUA, conservarán su vigencia y ejecutividad hasta su revisión o su total cumplimiento o ejecución conforme a las previsiones de ésta.

En la interpretación y aplicación de estos planes se estará a las reglas, por un lado, de inaplicación de las determinaciones que fueren contradictorias con los preceptos de la LOUA de inmediata y directa aplicación, es decir, con los Títulos II, III, VI y VII, y por otro lado, las restantes se interpretarán conforme a la LOUA.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, los municipios podrán formular y aprobar adaptaciones de los planes y restantes instrumentos, que podrán ser totales o parciales. Y esto es lo que se persigue con la Revisión, una adaptación en lo referente al Título I “La Ordenación Urbanística” de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, para la consecución del cumplimiento de las determinaciones y de los estándares urbanísticos, cumpliendo así con los fines específicos de la actividad urbanística.

Se establece la innovación de la ordenación estructural del término municipal cumpliendo con las determinaciones del artículo 10 de la LOUA, constituyéndose así, la estructura general y las directrices que resultan del modelo asumido de evolución urbana y de ocupación del territorio, así como la ordenación pormenorizada siguiendo con las determinaciones preceptivas, y potestativas, en su caso, especificadas en el mencionado artículo.

Además, el documento de revisión parcial para la adaptación del PGOU de Las Cabezas de San Juan, nos sirve como medio para el cumplimiento de las reglas sustantivas y los estándares urbanísticos de ordenación incluidos en el artículo 17 de la LOUA con respecto al suelo urbano no consolidado y al suelo urbanizable, obligando a determinar una densidad y edificabilidad adecuadas y acordes con el modelo adoptado de ordenación, proporcional con la categorización del municipio y ajustadas al carácter del sector por su uso característico residencial, industrial, terciario o turístico. Además, se establecen estándares mínimos obligatorios para las reservas de dotaciones, tales como jardines y parques, centros docentes, sanitarios o asistenciales, equipamiento deportivo, comercial, cultural o social, y aparcamientos, para su localización de forma congruente y proporcional a las necesidades colectivas del sector.

## 9. PRINCIPIOS PARA LA ORDENACIÓN

### 9.1 MARCO CONCEPTUAL Y JUSTIFICACIÓN TEÓRICA

#### 9.1.1 ASPECTOS GENERALES

Los motivos que han llevado a la Corporación municipal de Las Cabezas de San Juan a acordar la formulación de una revisión parcial del Plan General de Ordenación Urbanística, han sido fundamentalmente, la falta de adaptación de este instrumento de planeamiento general a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Para adecuar el mencionado documento general aprobado definitivamente de forma parcial, así como, el documento complementario requerido por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo a las determinaciones de la LOUA, consiguiendo un modelo completamente coherente, se elabora el documento de revisión parcial.

El régimen de aplicación para este fin, conforme lo que hemos visto en el epígrafe anterior de justificación de la adaptación, no es el de la Disposición Transitoria 4ª de la LOUA para los planes en curso de aprobación en los que ya haya recaído aprobación inicial antes de la entrada en vigor de la Ley Andaluza, ya que la adaptación se realizó de un modo general e incompleto, considerando la Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla de fecha 14 de marzo de 2006 que dicho documento no está adaptado al contenido de la LOUA, quedando en estos momentos dicho planeamiento sujeto al régimen de la Disposición Transitoria 2ª, que corresponde al régimen de los planes ya existentes en el momento de entrada en vigor de la LOUA, donde se contempla la posibilidad de los municipios de formular y aprobar adaptaciones totales o parciales de los instrumentos de planeamiento vigentes.

La redacción de la revisión supone la oportunidad de la obtención de un documento organizado y ajustado al contenido de la LOUA, ordenándose coherentemente todas las modificaciones introducidas conformando un documento completo y reglado de la ordenación urbanística del municipio de Las Cabezas de San Juan.



### 9.1.2 OBJETIVOS Y CONTENIDOS DE LA REVISIÓN PARCIAL

Como es sabido, la actividad urbanística es una función pública desarrollada en el marco de la ordenación del territorio, que comprende la planificación, organización, dirección y control de la ocupación y utilización del suelo, así como la transformación de éste mediante la urbanización y edificación. Para el desarrollo de esta actividad, la administración municipal, el Ayuntamiento de Las Cabezas de San Juan, es la competente para la formulación de la revisión parcial, documento que describe y alberga la mencionada actividad.

El artículo 3 de la LOUA establece los fines de la actividad urbanística:

*“Son fines de la actividad urbanística los siguientes:*

- a. *Conseguir un desarrollo sostenible y cohesionado de las ciudades y del territorio en términos sociales, culturales económicos y ambientales, con el objetivo fundamental de mantener y mejorar las condiciones de calidad de vida en Andalucía.*
- b. *Vincular los usos del suelo a la utilización racional y sostenible de los recursos naturales.*
- c. *Subordinar los usos del suelo y de las construcciones, edificaciones e instalaciones, sea cual fuere su titularidad, al interés general definido por esta Ley y, en su virtud, por la ordenación urbanística.*
- d. *Delimitar el contenido del derecho de propiedad del suelo, usos y formas de aprovechamiento, conforme a su función social y utilidad pública.*
- e. *Garantizar la disponibilidad de suelo para usos urbanísticos, la adecuada dotación y equipamiento urbanos y el acceso a una vivienda digna a todos los residentes en Andalucía, evitando la especulación del suelo.*
- f. *Garantizar una justa distribución de beneficios y cargas entre quienes intervengan en la actividad transformadora y edificatoria del suelo.*
- g. *Asegurar y articular la adecuada participación de la comunidad en las plusvalías que se generen por la acción urbanística.”*

Por tanto, el documento y con carácter general:

- Toma como base los modelos y soluciones de ordenación que mejor aseguren la adecuada integración de Las Cabezas de San Juan en la ordenación del territorio, la correcta funcionalidad y puesta en valor de la ciudad existente, la adecuada conservación, protección y mejora del centro tradicional, la integración de los nuevos desarrollos urbanísticos con la mejora sustancial de toda la estructura urbana, la

funcionalidad, economía y eficacia de las infraestructuras urbanas y la preservación de aquellas zonas de suelo en los que concurra alguna circunstancia que aconseje su protección.

- Atiende a las demandas de vivienda social.
- Garantiza la correspondencia y proporcionalidad entre los usos lucrativos y las dotaciones y los servicios públicos previstos.
- Procura la coherencia, funcionalidad y accesibilidad de las dotaciones y equipamientos, así como su equilibrada distribución.
- Propicia la mejora del sistema viario, y su articulación con los espacios libres, como eje primordial y absolutamente necesario para el desarrollo del municipio.

El objetivo de la revisión parcial es la alteración integral de la ordenación establecida por el PGOU anterior en Las Cabezas de San Juan, y en todo caso, la alteración sustancial de la ordenación estructural de dicho planeamiento general, siempre y cuando justificadamente se circunscriba a una parte, bien del territorio ordenado, bien de sus determinaciones que formen un conjunto homogéneo, o de ambas a la vez.

El documento de revisión se somete a las reglas particulares de ordenación para esta innovación cumpliéndose con el deber de justificar expresa y concretamente las mejoras que suponga la nueva ordenación para el bienestar de la población, y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística y, de las reglas y estándares de ordenación regulados en la LOUA.

#### A. NECESIDAD DE FORMULACIÓN DE LA REVISIÓN PARCIAL

A la vista del diagnóstico efectuado en los anteriores apartados del documento de revisión, es necesario proceder a la formulación de la revisión parcial del Plan General de Ordenación Urbanística de Las Cabezas de San Juan aprobado definitivamente de forma parcial junto con su documentación complementaria, para conseguir adaptar su contenido a las determinaciones especificadas en la LOUA como consecuencia de la aplicación de la Disposición Transitoria 2ª, que corresponde al régimen de los planes ya existentes en el momento de entrada en vigor de la LOUA, donde se contempla la posibilidad de los municipios de formular y aprobar adaptaciones totales o parciales de los instrumentos de planeamiento vigentes.

#### B. DETERMINACIONES

Quedan recogidas en el artículo 10 de la LOUA, que de modo resumido establece lo siguiente:

1. Los Planes Generales de Ordenación Urbanística establecen la ordenación estructural del término municipal, que está constituida por la estructura general y por las directrices que resulten del modelo asumido de evolución urbana y de ocupación del territorio. La ordenación estructural se establece mediante las siguientes determinaciones:

A. Para todos los municipios:

- a. La clasificación de la totalidad del suelo con delimitación de las superficies adscritas a cada clase y categoría.
- b. Disposiciones que garanticen la reserva de suelo suficiente para viviendas de protección oficial, que equivalgan en los sectores residenciales de todos los municipios al menos al treinta por ciento e la edificabilidad residencial de los mismos.
- c. Los sistemas generales constituidos por la red básica de reservas de terrenos y construcciones destinadas a dotaciones, tanto en lo referente a espacios libres públicos como infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos determinados en general reglamentariamente hasta garantizar unos estándares mínimos.
- d. Usos, densidades y edificabilidades globales para las distintas zonas del suelo urbano y para los sectores de suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable ordenado y sectorizado.
- e. Para el suelo urbanizable no sectorizado, los usos incompatibles con esta categoría de suelo, las condiciones para proceder a su sectorización y que aseguren la adecuada inserción de los sectores y los criterios de disposición de los sistemas generales.
- f. Delimitación y aprovechamiento medio de las áreas de reparto que deban definirse en el suelo urbanizable.
- g. Definición de los ámbitos que deban ser objetos de protección en los centros históricos, o de los elementos o espacios que requieran especial protección por sus características.
- h. Normativa de las categorías del suelo no urbanizable de especial protección, con identificación de los elementos más relevantes.
- i. Normativa para la protección y adecuada utilización del litoral.

2. Los Planes Generales de Ordenación Urbanística establecen, asimismo, la ordenación pormenorizada mediante las siguientes determinaciones:

- a. En el suelo urbano consolidado, la ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones comunitarias, complementando la ordenación estructural. Esta ordenación determinará los usos pormenorizados y las ordenanzas de edificación para legitimar directamente la actividad de ejecución sin planeamiento de desarrollo.
- b. En el suelo urbano no consolidado, la delimitación de las áreas de reforma interior, por ello sujetas a ordenación detallada, con definición de sus objetivos y asignación de usos, densidades

y edificabilidades globales. Asimismo, se delimitarán las áreas de reparto que deban definirse y se determinarán sus aprovechamientos medios.

- c. En el suelo urbanizable sectorizado, los criterios y directrices para la ordenación detallada de los distintos sectores.
- d. La normativa de aplicación a las categorías de suelo no urbanizable que no hayan de tener el carácter de estructural y al suelo urbanizable no sectorizado.
- e. Definición de los restantes elementos o espacios que requieran especial protección por sus valores y que no hayan de tener el carácter de estructural.
- f. Las previsiones de programación y gestión de la ejecución de la ordenación regulada en este apartado.

Todas las determinaciones anteriores tienen carácter preceptivo, siendo potestativas las determinaciones del apartado a. para todo o parte del suelo urbano no consolidado y para el suelo urbanizable.

#### C. DOCUMENTACIÓN DE LA REVISIÓN PARCIAL

Conforme al artículo 36 de la LOUA sobre el régimen de la innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento, en su apartado segundo letra b) establece que el contenido documental de la revisión será el adecuado e idóneo para el completo desarrollo de las determinaciones afectadas, en función de su naturaleza y alcance, debiendo integrar los documentos refundidos, parciales o íntegros, sustitutivos de los correspondientes del instrumento de planeamiento en vigor, en los que se contengan las determinaciones aplicables resultantes de la innovación.

En base a lo establecido, la documentación necesaria que conforma la innovación por revisión parcial es la siguiente:

- a. Memoria que incluya los contenidos de carácter informativo y de diagnóstico descriptivo y justificativo adecuados al objeto de la ordenación y a los requisitos exigidos en cada caso.
- b. Planos de información de la totalidad de su ámbito territorial a escala adecuada.
- c. Planos de ordenación que expresen, según los distintos supuestos, las determinaciones a que se refiere el presente artículo.
- d. Normas urbanísticas de la ordenación que establezcan y en su caso, regulación de las condiciones y plazos de urbanización y edificación en suelo urbano.

#### D. FORMULACIÓN DE LA REVISIÓN PARCIAL

La innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento se podrá llevar a cabo mediante su revisión. Cualquier innovación de los instrumentos de planeamiento deberá ser establecida por la misma clase de instrumento, observando iguales determinaciones y procedimiento regulados para

su aprobación, publicidad y publicación, teniendo idénticos efectos. Según lo mencionado y conforme al artículo 31.1 de la LOUA, la competencia para la formulación de esta revisión parcial, al tratarse de una formulación de un proyecto de un instrumento de planeamiento de ámbito municipal, corresponde al Ayuntamiento de Las Cabezas de San Juan.

Es decir, en los casos de innovación de los Planes Generales de Ordenación Urbanística la iniciación corresponde de oficio a la Administración competente para su tramitación, al municipio, mediante aprobación inicial adoptada a iniciativa propia.

#### E. APROBACIÓN DE LA REVISIÓN PARCIAL

La aprobación inicial de la revisión parcial obligará al sometimiento de ésta a información pública por plazo no inferior a un mes y el requerimiento de los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados, previstos legalmente como preceptivos, que deberán ser emitidos en esta fase de tramitación de la revisión y en los plazos que establezca su regulación específica.

El municipio deberá resolver sobre la aprobación provisional con las modificaciones que procedieren siendo preceptiva nueva información pública y solicitud de nuevos informes de órganos y entidades administrativas cuando las modificaciones afecten sustancialmente a determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural, o bien, alteren los intereses públicos tutelados por los órganos y entidades administrativas que emitieron los citados informes. En los restantes supuestos no será preceptiva la repetición de los indicados trámites, si bien, el acuerdo de aprobación provisional deberá contener expresamente la existencia de estas modificaciones no sustanciales.

Tras la aprobación provisional, el municipio requerirá a los órganos y entidades citadas anteriormente y cuyo informe tenga carácter vinculante para que en el plazo de un mes, a la vista del documento y del informe emitido previamente, verifiquen o adapten, si procede, el contenido de dicho informe.

La competencia para la aprobación definitiva corresponde a la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio ya que nos encontramos ante una innovación de un Plan General de Ordenación Urbanística que afecta a la ordenación estructural del mismo.

Dicha aprobación definitiva deberá producirse de forma expresa en el plazo máximo de cinco meses a contar desde el día siguiente al de la presentación en el registro de dicha Consejería por el Ayuntamiento de Las Cabezas de San Juan del expediente completo, comprensivo del proyecto de revisión parcial y las actuaciones practicadas en el procedimiento de aprobación municipal.

Dentro del primer mes del plazo máximo para resolver podrá formularse, por una sola vez, requerimiento al Ayuntamiento para que subsane las deficiencias o insuficiencias que presente el expediente aportado. Este requerimiento interrumpirá, hasta su cumplimiento, el transcurso del plazo máximo para resolver y notificar.

El transcurso de dicho plazo máximo sin notificación de acuerdo expreso alguno, determinará la aprobación definitiva por silencio administrativo, en los mismos términos de su aprobación provisional, si bien la eficacia de dicha aprobación estará supeditada a su publicación.

#### F. PUBLICIDAD Y PUBLICACIÓN

Deberán ser objeto de publicación en el Boletín Oficial de Sevilla, en uno de los diarios de mayor difusión provincial y en el tablón de anuncios del municipio, el anuncio de la información pública que debe celebrarse a lo largo del procedimiento de revisión parcial, así como, los acuerdos de suspensión completa o parcial de instrumentos de planeamiento o la suspensión del otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas.

El acuerdo de aprobación definitiva de la revisión parcial, así como, el contenido del articulado de sus normas, se publicarán en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía por disposición de la Consejería competente.

Esta publicación llevará la indicación de haberse procedido previamente al depósito en el registro del Ayuntamiento.

### 9.2. MODELO URBANO - TERRITORIAL

Ya en los primeros artículos de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, concretamente en el 3 y el 9, referentes al objeto de la Planificación Urbanística y los Planes Generales de Ordenación Urbanística respectivamente, vienen recogidos una serie de objetivos o fines que se deben tener presentes en la actividad urbanística. Estos objetivos vienen siendo considerados a lo largo de la redacción de la adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Las Cabezas de San Juan.

A un nivel muy general, y tal y como se ha venido recogiendo en una serie de documentos de planificación territorial de ámbito regional o comarcal, el objetivo principal del ordenamiento urbanístico es elevar y distribuir de una manera homogénea la calidad de vida y el bienestar social de los habitantes del territorio estudiado.

De manera más concreta, se distinguen dos grandes bloques de criterios y objetivos: los referidos al territorio municipal en su conjunto, y los relacionados más específicamente con el diagnóstico de la problemática urbana, comenzando con un exhaustivo análisis del sistema territorial.

9.2.1. ANÁLISIS DEL SISTEMA TERRITORIAL

**A. EL SISTEMA DE CIUDADES: EL POSICIONAMIENTO DE LAS CABEZAS EN EL BAJO GUADALQUIVIR.**

Como se establece en el POTA, las Estrategias de Desarrollo Territorial prestan una especial atención a las determinaciones sobre el Sistema de Ciudades andaluz teniendo en cuenta el papel decisivo que este ha tenido y tiene en la conformación del orden territorial regional.

Las Cabezas de San Juan se sitúa en las denominadas redes de ciudades medias entre Los Palacios y Lebrija, jugando un papel decisivo en la articulación del territorio en tanto que es un escalón intermedio entre los grandes centros regionales de Sevilla y Jerez y las áreas rurales que la circundan.

Por otra parte, el territorio municipal está conformado por diversos núcleos rurales de población alrededor del núcleo principal, son las denominadas según el plan territorial, redes urbanas en áreas rurales, y que en otra escala, es preciso articular en torno al centro neurálgico de Las Cabezas.

Por ello, si entre las estrategias que se dictan para las redes de ciudades medias figuran:

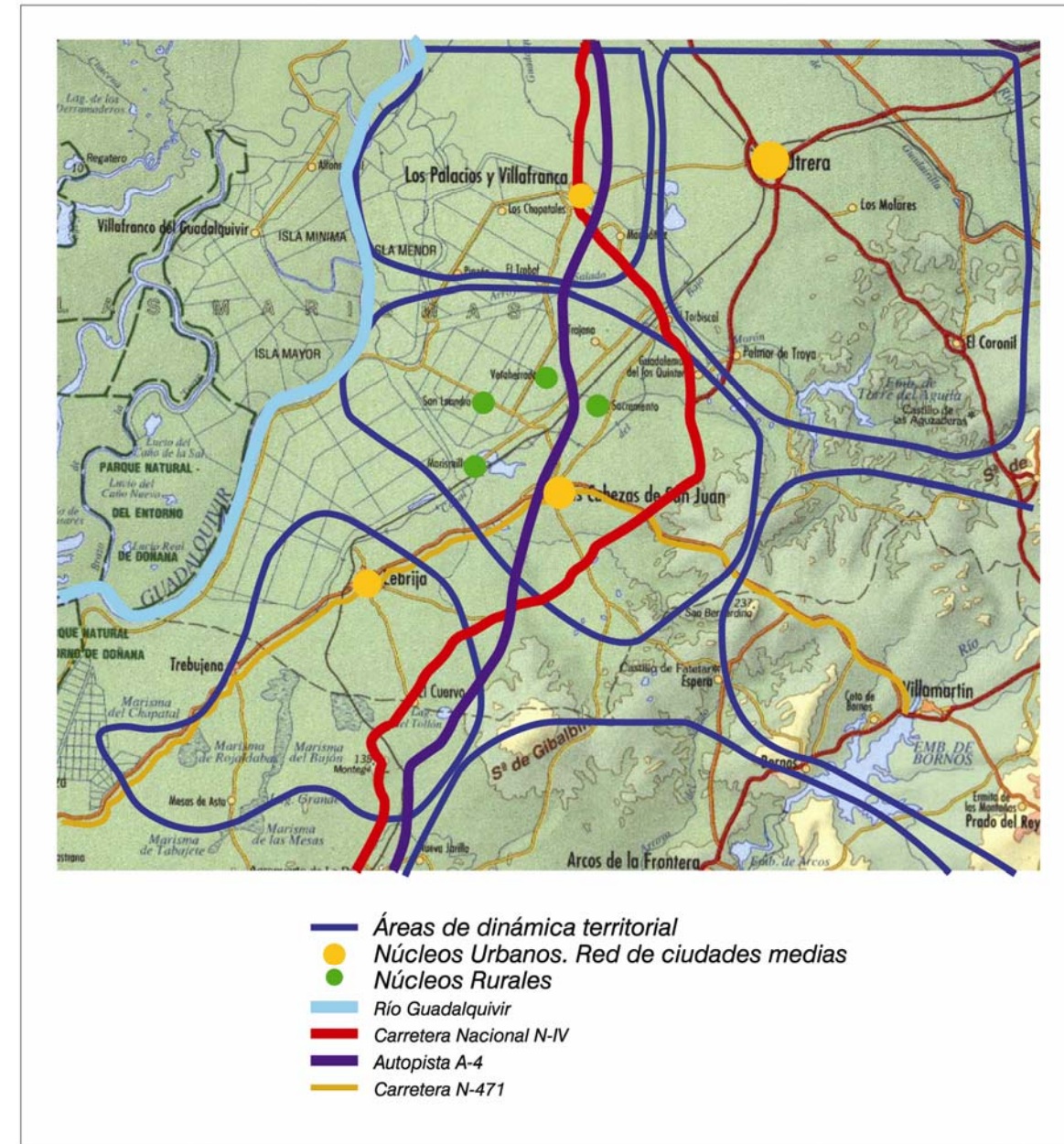
- .../...
- Integrar a las Ciudades Medias y a las Redes de Ciudades Medias en los ejes de articulación territorial.
- Aportar estrategias de ordenación territorial de apoyo a los sistemas productivos locales y a los procesos de desarrollo rural.

También entre las líneas estratégicas previstas para las Redes Urbanas en Áreas rurales, se dice:

- .../..
- Garantizar unos adecuados niveles de accesibilidad a las Redes Urbanas en Áreas Rurales y su conexión con los principales ejes de articulación regional, así como el acceso a las infraestructuras y servicios de la sociedad de la información,
- Potenciar la localización de equipamientos y servicios adaptados a las características territoriales de los ámbitos rurales y de acuerdo con las determinaciones del Modelo Territorial Andaluz.
- Adoptar estrategias territoriales favorecedoras de los procesos de desarrollo rural.

Esto nos lleva a la consideración de un modelo urbano territorial con doble perspectiva, la primera y de mayor escala es la visión del núcleo urbano principal como elemento integrante de la red de ciudades

medias andaluzas, y por otro lado, el papel centralizador en la articulación del territorio municipal de este mismo núcleo urbano.



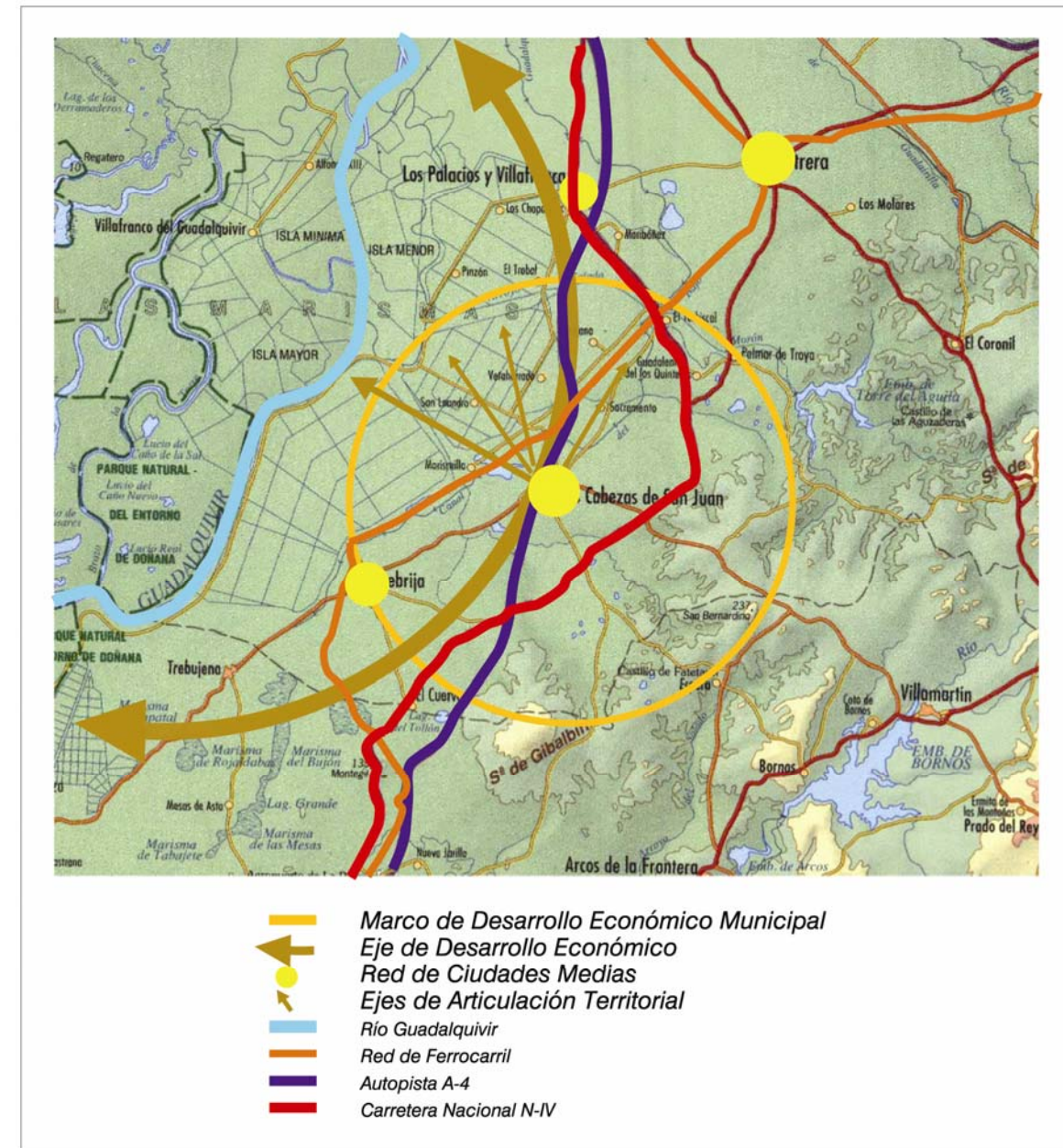
**B. LA VERTEBRACIÓN DEL TERRITORIO MUNICIPAL.**

Los distintos núcleos urbanos integrantes del municipio además de Las Cabezas son: (en el sentido de las agujas del reloj), Marismillas, San Leandro, Vetaherrado y Sacramento. Todos provienen de la puesta en explotación agraria de la zona de las marismas y por ello su situación respecto a Las Cabezas es en el sector noroeste-norte, y a distancias similares. Si nos fijamos en las tres franjas físico-ambientales en

las que está dividido el territorio municipal, la marisma desecada, la campiña y la sierra, la existencia de estos núcleos se ajustan exclusivamente a la franja ocupada por la marisma desecada.

La línea del ferrocarril Sevilla-Cádiz, que discurre en dirección S-SW hacia NE-N deja en su lado norte a Marismillas, San Leandro y Vetaherrado, y en su lado sur a Sacramento. Así mismo, el eje viario más importante que atraviesa el territorio, la A-4, también deja en su lado noroeste a los mismos núcleos y hacia levante a Sacramento.

Toda esta reflexión nos ayuda a comprender las condicionadas comunicaciones que disponen los distintos núcleos con Las Cabezas, fundamentalmente por las barreras territoriales que suponen los dos arañazos (trazados) en el territorio, como son la línea férrea y la autopista. El trazado de la carretera N-IV al sur del núcleo principal no incide tanto, salvo en la permanente tensión que supone esa vía como argumento para desarrollos urbanísticos que hoy por hoy no tienen cabida.



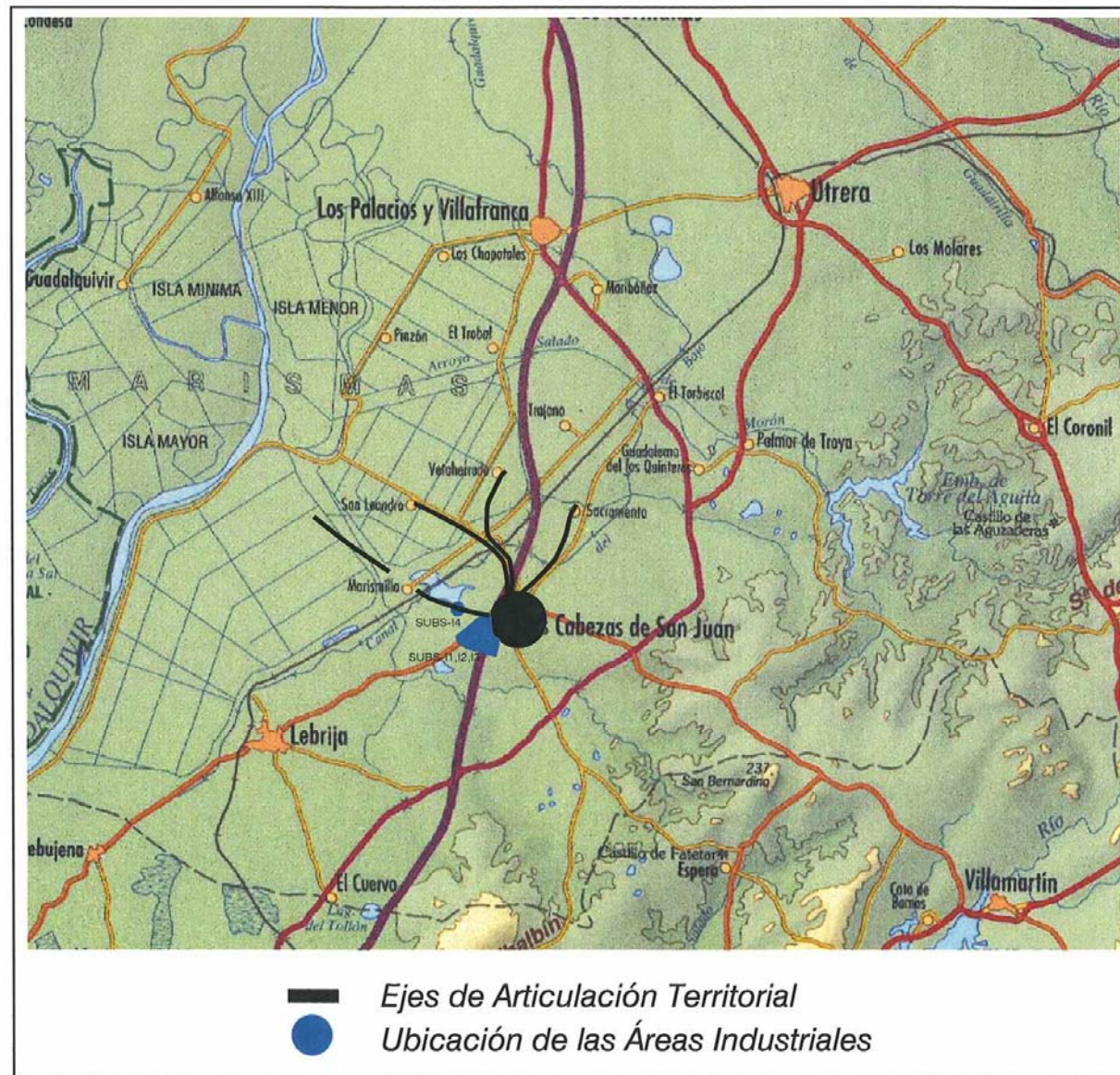
### C. OBJETIVOS PARA EL DESARROLLO TERRITORIAL

No estando en una revisión total sino parcial del PGOU además de la preceptiva adaptación a la LOUA, y por tanto, con objetivos adecuados al alcance de este documento, el Ayuntamiento ha optado por la incorporación al proceso urbanizador de unos suelos destinados a dar cabida a actividades productivas para ayudar a la consecución de los siguientes objetivos:

- El eje territorial de desarrollo industrial de Las Cabezas se deba apoyar en la infraestructura viaria de la A-4. Así se garantizará una adecuada localización y distribución de la oferta de suelo industrial en función de las infraestructuras básicas.

- La necesaria articulación territorial entre el núcleo principal de Las Cabezas y el núcleo de Marismillas pasa por la consecución de la mejora en las comunicaciones entre ambos núcleos.

Por ello, con la clasificación de una bolsa de suelo productivo entre los núcleos de Las Cabezas y de Marismillas y consecuentemente la ejecución de las infraestructuras viarias adecuadas, provoca la pretendida articulación territorial tan necesaria como oportuna en el tiempo.



La apuesta por la ubicación de los nuevos suelos productivos, viene acompañada de los correspondientes estudios complementarios medioambientales, de inundabilidad así como de tráfico y movilidad, que se anexan a este documento.

#### D. EJES Y FOCOS DE DESARROLLO ECONÓMICO

Una vez que el sector agrícola y en concreto, el algodón, entra en crisis, la adaptación a nuevos sistemas productivos mantienen una inercia importante y por ello, se buscan alternativas más rápidas para el desarrollo económico del municipio. Estas alternativas pueden partir y de hecho es la apuesta municipal, por el posicionamiento estratégico con el que goza Las Cabezas en el entorno territorial. Se parte de un enorme potencial en cuanto a las comunicaciones por la presencia del ferrocarril y de la autopista A-4 además de ser el punto de peaje y control de la misma y consecuentemente nudo de acceso y enlace con los principales centros urbanos y regionales. La cercanía de aeropuertos como el de Jerez y la existencia de espacios logísticos de primera magnitud como el puerto de Sevilla o Cádiz hacen de Las Cabezas como centro neurálgico entre ambas provincias.

Esto se traduce en los siguientes objetivos de desarrollo económico:

- Dada la situación territorial, se van a buscar alternativas cualitativas y cuantitativas al tejido productivo comarcal. Esto incidirá en un necesario reequilibrio territorial ya que los sistemas productivos agrícolas no llegan a ser suficientes. Si la dirección es la industria por la facilidad en los transportes, se tendrá que potenciar ese sector.
- Por tanto se debe ajustar en aras de una estrategia adecuada, la oferta de suelo y la evolución de la demanda para evitar desajustes y estrangulamientos de desarrollo. Si ahora están en marcha todo el suelo industrial, la clasificación del nuevo sector SUBS I-4 es oportuna.
- Se ha definido el eje de desarrollo y crecimiento industrial como marco espacial de crecimiento de actividades económicas, la zona próxima al acceso a la autopista. Del mismo modo se definirá las áreas no aptas para el desarrollo industrial y por tanto las que deben albergar los usos residenciales y/o terciarios.
- En las existentes zonas industriales se va a facilitar la gestión para la terminación de las infraestructuras básicas.
- Y por último, en aras del equilibrio municipal se deben canalizar intervenciones en otros núcleos a través de políticas de diversificación de actividades.

#### 9.2.2. FORMULACIÓN DE OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO MUNICIPAL

##### A. REORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL TERRITORIO

Por tanto, sin perder de vista el alcance del presente documento, el modelo de articulación territorial definido se basa fundamentalmente en la potenciación del eje de desarrollo económico marcado por la presencia de la autopista y por la definición como línea estratégica la direccionada desde Las Cabezas

hasta Marismillas, teniendo soporte posibles tanto en la existencia del ferrocarril como la del río, como telón de fondo en el nuevo escenario de desarrollo económico creado.

Es pues en esa línea de trabajo dónde se sitúan los nuevos desarrollos industriales propuestos. Por tanto se ha huido del excesivo celo en la tendencia a la concentración del crecimiento si éste está reñido con la apuesta por unas estratégicas líneas de desarrollo económico.

El nuevo modelo mantiene pues la localización de los usos productivos en esos ejes y procede a la homogeneización del uso residencial en el casco urbano.

En cuanto al suelo no urbanizable, desde la Normativa Urbanística, se fijan las condiciones, tanto en lo referente a la vivienda familiar aislada, como a las "parcelaciones" que pudiesen dar lugar a la formación de nuevos asentamientos de población, en cumplimiento de las determinaciones de la LOUA.

Por lo que respecta al viario, el Plan General elimina el carácter interurbano del arco que se propuso inicialmente como variante de la A-471, que discurre paralelo a la autopista, dado que por el organismo responsable de carreteras ha planteado una auténtica variante alejada del casco urbano, un arco desde las "Salinillas" al Norte hasta la salida de la autopista al Sur que discurre por el Este del núcleo.

## B. LA PRESERVACIÓN DEL MEDIO NATURAL

El modelo definido en el Plan General anterior, según se pone de manifiesto en el documento "Estudio de Impacto Ambiental" que lo acompaña, es el que menos impactos ambientales genera.

En la Normativa Urbanística del presente documento se recoge una serie de determinaciones acerca de la Protección del Patrimonio Histórico, del Paisaje urbano y natural y del Medio Ambiente, de las Condiciones generales de Protección Ambiental, así como de las condiciones particulares para el Suelo no Urbanizable.

### 9.2.3. FORMULACIÓN DE OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN DEL ÁMBITO URBANO

#### A. NECESIDAD DE CRECIMIENTO

Constatada la no necesidad de introducir nuevos suelos en la ordenación del núcleo, el Plan General anterior opta por potenciar el crecimiento hacia el oeste del casco urbano, de manera que se pudiera crear una fachada hacia la autopista mejorando la visión que se tiene de la población desde su vía principal de acceso. La articulación viaria se produce mediante los arcos este y oeste, desplazando el tráfico interurbanos fuera de la población a través de la variante de la A-471.

Los núcleos de Sacramento, Vetaherrado y San Leandro mantienen la estructura urbana con la que fueron creados, mientras que para el núcleo de Marismillas se proponen nuevos crecimientos industriales.

#### B. NUEVOS PARÁMETROS DE CALIDAD EN URBANIZACIÓN E INFRAESTRUCTURAS.

Aparte de los objetivos cuantitativos de jerarquización y mejora de sección de viario y superficie de espacios libres, estos objetos deben de completarse en el aspecto cualitativo, estableciendo desde las Normas Urbanísticas unas directrices generales de calidad de urbanización, susceptibles de completarse con posterioridad mediante Ordenanzas Especiales de Urbanización, y/o Pliegos de Prescripciones Técnicas de obligado cumplimiento en los Proyectos de Urbanización y de Obras Ordinarias.

Los objetivos y criterios que se proponen en este campo están muy vinculados a objetivos generales de mejora del medio ambiente urbano y a la actuación con principios de sostenibilidad, basados en el ahorro de agua, de energía, soterramiento de infraestructuras (distribución eléctrica y telefonía), de requisitos de estanqueidad de redes de alcantarillado que garanticen la no afección a zonas vulnerables de acuíferos, y la obligatoriedad de ejecutar íntegramente las dotaciones locales y generales de espacios libres y zonas verdes.

PLANO DE ESTRUCTURA URBANA TERRITORIAL



## 10. MECANISMOS DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA

### 10.1. PROCESO DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA EN LA APROBACIÓN INICIAL DE LA REVISIÓN PARCIAL

Una vez explicitada la absoluta necesidad de formulación de la Revisión Parcial del Plan General de Ordenación Urbanística anterior por parte del Ayuntamiento, a continuación se recogen las actuaciones procedentes que se llevaron a cabo para el fomento de la participación ciudadana durante el periodo de exposición pública que fue llevado a cabo reglamentariamente tras la aprobación del documento de Aprobación Inicial.

El documento de Aprobación Inicial ha sido el resultado de un largo proceso de elaboración participativa y toma de decisiones en el que se han visto implicados un gran número de intervinientes, desde el equipo redactor hasta la corporación municipal, sin olvidar obviamente a los distintos agentes sociales que constituyen la representación de los habitantes del municipio de Las Cabezas de San Juan.

Una vez culminado ese proceso, se formalizó el Documento de Aprobación Inicial, siendo el momento oportuno para someterlo a conocimiento ciudadano y a las Administraciones Sectoriales mediante su exposición pública reglamentaria, con dos finalidades principales:

Fomentar la participación pública más amplia posible de ciudadanos, propietarios y colectivos afectados para la formulación de alegaciones u otras alternativas de planeamiento.

Fomentar la coordinación administrativa, en especial mediante la aportación de criterios e informes sectoriales de aquellas Administraciones especialmente afectadas por las determinaciones de la Revisión Parcial del Plan General.

### 10.2. RESULTADO DEL TRÁMITE DE EXPOSICIÓN PÚBLICA. ALEGACIONES AL DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

Tras la aprobación inicial por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 19 de enero de 2007, del documento de Revisión Parcial del PGOU de Las Cabezas de San Juan para su Adaptación a la LOUA, acompañado como anexo del correspondiente Estudio de Impacto Ambiental, y abierto el periodo de exposición pública por plazo de un mes a contar desde la publicación en el BOP de Sevilla nº 33, de 9 de febrero de 2007, se presentaron ante el Ayuntamiento 10 alegaciones, de las cuales 9 fueron presentadas dentro del referido plazo de un mes, siendo una anterior al comienzo del periodo de exposición pública. A continuación se recoge un breve resumen de dichas alegaciones.

**Nº DE ALEGACIÓN:** 01    **REGISTRO ENTRADA:** 1174    **FECHA:** 06/02/07  
**FIRMANTE:** D. Juan Pedro Calvente Caballero. (Comunidad hereditaria de D. Cristóbal Calvente Vázquez)

- Solicita que se le informe a la propiedad acerca de la forma de obtención de la dotación local de espacio verde público, que aparece como uso en la superficie de su propiedad (Solar en C/ Primero de Mayo), y que se contempla en el documento de aprobación definitiva del PGOU.
- Que en el supuesto de no estar incluida la dotación local en ninguna Unidad de Ejecución, se incluya en la UC.3.1. de suelo urbano no consolidado, por motivos de proximidad y de agilización en la gestión de esta Unidad, ya que el solicitante, y la comunidad hereditaria, son propietarios mayoritarios de la mencionada Unidad. Para el supuesto de no estar incluida en ninguna Unidad de Ejecución, que se modifique el PGOU, para integrar la dotación en la UC.3.1.

**Nº DE ALEGACIÓN:** 02    **REGISTRO ENTRADA:** 1680    **FECHA:** 22/02/07  
**FIRMANTE:** Dña. Josefa Otero Pacheco.

- Solicita que se anule la vía que atraviesa su finca (Finca en C/ Jazmines nº 69) en suelo urbano consolidado con uso residencial, según el planeamiento en vigor y según el documento de aprobación inicial de la revisión del PGOU para su adaptación a la LOUA, ya que hace inviable cualquier proyecto de edificación sobre la parcela siendo además, innecesaria dicha vía.

**Nº DE ALEGACIÓN:** 03    **REGISTRO ENTRADA:** 1810    **FECHA:** 27/02/07  
**FIRMANTE:** Construcciones y materiales LOSADA. S.A.

- Solicita que con respecto al AR-5 Sector SUNC-1, entendiendo que las dotaciones del AR-5 son excesivas, y que conforme al artículo 17 de la LOUA y al artículo 12 Anexo del Reglamento de Planeamiento, no se establece ninguna reserva de espacio en el sector para uso dotacional deportivo, aunque el PGOU asigna a este uso 3.800 m<sup>2</sup>, se considera que las dotaciones correspondientes a UGIA, S. A. son el 14% de la superficie del sector que legalmente se establece en la LOUA (3.489,05 m<sup>2</sup>) y por tanto, UGIA, S.A. ocupa una superficie de suelo urbanizable productivo, correspondiente a la diferencia entre la superficie dotacional prevista por el PGOU y la que se entiende debe ceder obligatoriamente del 14% por ley (8.364,40 m<sup>2</sup> – 3.489,05 m<sup>2</sup>). Por todo esto, se solicita que UGIA, S.A. abone al propietario la cantidad de 756.005 €, habiéndose descontado el importe de los costes de urbanización (219.065,04€), al valorarse el suelo urbanizable productivo ocupado por UGIA, S.A. (4.875,35 m<sup>2</sup>) a 200€/m<sup>2</sup>.

**Nº DE ALEGACIÓN:** 04    **REGISTRO ENTRADA:** 2003    **FECHA:** 06/03/07  
**FIRMANTE:** Dña. Ainoa Becerra Álvarez.

- Solicita que se modifique el uso de productivo a residencial, en la zona que se sitúa al final de la Avda/ Pablo Iglesias, y que corresponde con la cabecera más próxima a la Calle Limón y José Sandoval, ya que existen varias viviendas en esa cabecera de manzana.

**Nº DE ALEGACIÓN:** 05    **REGISTRO ENTRADA:** 2102    **FECHA:** 08/03/07  
**FIRMANTE:** D. Rafael Roldan Guisado en nombre y representación de AGROINDUSTRIAS LAS CABEZAS S.L.

- Solicita que de conformidad a las mediciones realizadas, comprobadas con la información recibida del SIGPAC, la superficie de su finca (Parcela 4, polígono 18, Paternilla) asciende a la determinada registralmente (14.500 m<sup>2</sup>), en lugar de la recogida catastralmente (9.377 m<sup>2</sup>).
- Que parte de esta finca se encuentra ocupada por edificaciones colindantes existentes en virtud de una promoción efectuada por el Ayuntamiento de Las Cabezas de San Juan.
- Que casi la totalidad de la finca se encuentra incluida en el Área de Reparto UC.3.6. como suelo urbano no consolidado a gestionar por el sistema de compensación. Y que en ningún momento ha sido notificada a AGROINDUSTRIAS LAS CABEZAS S.L. la existencia de ningún instrumento de ordenación estructural o detallada que afecte a su propiedad, ni ha sido convocada la preparación de ningún sistema de gestión a través de convenio.
- Que los terrenos que se encuentran afectos a usos de equipamientos y dotaciones, y en concreto a usos docentes, deportivos y de equipamiento social, dada la densidad del uso residencial característico impuesto, de 175 viviendas, y el mantenimiento de los estándares de dotaciones, no tengan cabida los aprovechamientos que legalmente le correspondan a la alegante.
- Que su representada no ha participado en ningún convenio donde se haya procedido a ubicar o pactar aprovechamientos, sea dentro de la UE o por vía de transferencia.
- Que se puede haber incumplido el artículo 49.2 a) de la LOUA, referente al instrumento de equidistribución a través del cual en el suelo urbano no consolidado, se determina la participación de la comunidad en el aprovechamiento generado por la ordenación urbanística y el reparto entre los propietarios afectados de las cargas y los costes de la urbanización precisa para su materialización, así como del aprovechamiento susceptible de apropiación.
- Que se determine una densidad de uso que permita la ubicación de los aprovechamientos de forma equitativa para todos los propietarios afectados en la Unidad de Ejecución, y la modificación en cuanto a condiciones particulares de la determinación del Estudio de Detalle.

**Nº DE ALEGACIÓN:** 06    **REGISTRO ENTRADA:** 2103    **FECHA:** 08/03/07

**FIRMANTE:** D. Francisco Brito Infantes.

- Alega que casi la totalidad de la finca (Parcela 5, polígono 18, Paternilla), se encuentra incluida en el Área de Reparto UC.3.6. como suelo urbano no consolidado a gestionar por el sistema de compensación. Y que en ningún momento ha sido notificada al solicitante la existencia de ningún instrumento de ordenación estructural o detallada que afecte a su propiedad, ni ha sido convocada la preparación de ningún sistema de gestión a través de convenio.
- .....
- Que se determine una densidad de uso que permita la ubicación de los aprovechamientos de forma equitativa para todos los propietarios afectados en la Unidad de Ejecución, y la modificación en cuanto a condiciones particulares de la determinación del Estudio de Detalle.

**Nº DE ALEGACIÓN:** 07    **REGISTRO ENTRADA:** 2149    **FECHA:** 09/03/07

**FIRMANTES:**

D. Luis Miguel Bayort Gómez en nombre y representación de PROMOTORA FINANCIERA MULTISERVICIOS SUROESTE, S.L.

D. Juan Puerto Guisado en nombre y representación de CERRAJERÍA LAS CABEZAS S.C.A.

D. Andrés Ortiz Martínez en nombre y representación de OROIL SUMINISTROS DEL SUR S.L.

- Solicitan que siendo propietarios de las Fincas del Sector 6 UZC 6.1 según PGOU vigente y SUBS-I.1 conforme al documento de revisión del PGOU para la adaptación a la LOUA, se proceda a levantar la suspensión de la aplicación del vigente PGOU en lo referente al sector UZC.6.1, para que se pueda proceder a la presentación, para su tramitación, del correspondiente Plan Parcial, ya que se ha contratado a un equipo de profesionales que actualmente se encuentran elaborando los trabajos previos para el planeamiento de desarrollo.
- Para el caso que no se acoja la petición anterior, se solicita que en el actual proceso de adaptación del PGOU vigente a la LOUA, la configuración de determinaciones urbanísticas del sector UZC.6.1., ahora denominado SUBS-I. 1 no sufra modificaciones sustanciales respecto de la que tiene el aún vigente sector UZC. 6.1., es decir, que las determinaciones urbanísticas del sector sean mera adaptación a la LOUA de las que tiene el aún vigente UZC.6.1. sin modificación sustancial de ningún tipo.

**Nº DE ALEGACIÓN:** 08    **REGISTRO ENTRADA:** 2168    **FECHA:** 09/03/07

**FIRMANTE:** D. Francisco Joaquín Gallega Caballero en nombre y representación de HERGALCAB, S.L.

- Alega que, el documento de revisión parcial, es en realidad una revisión total e integral porque conlleva una alteración sustancial de la ordenación estructural del planeamiento en la integridad del territorio, no circunscribiéndose de ningún modo a una parte del territorio ordenado, ni tampoco se trata de una alteración de sus determinaciones que formen un conjunto homogéneo por cuanto que se modifican determinaciones de muy distinta naturaleza, y además, que necesita fase de avance.
- Que se declare la nulidad del documento de revisión del PGOU para la adaptación a la LOUA, porque falta el estudio económico-financiero ya que es uno de los elementos sustanciales que ha de contener la memoria. Debe contener una previsión económica de las indemnizaciones que corresponderán a los propietarios de los sectores que se vean afectados por la reducción del aprovechamiento.
- Que su sector (Sector SUBS-R.1) ya estaba aprobado por la Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla de fecha 14 de marzo de 2006 por la que se aprueba definitivamente de forma parcial el PGOU que se encuentra en vigor, no afectando a su sector en lo referente a las subsanaciones para llegar a la aprobación definitiva total.
- A pesar de haberse aprobado inicialmente el PGOU en vigor antes de la entrada en vigor de la LOUA, es comprensible la reserva de Viviendas de Protección que en el documento de revisión se establecen para este Sector, pero no se justifica la modificación a la baja de los parámetros urbanísticos con la que paradójicamente no se compensan las Viviendas de Protección.
- Que existen diferentes asignaciones de edificabilidades y densidades entre los distintos sectores, en lugar de corregir las desigualdades, el documento de revisión las agudiza más con la carga de ejecución de los Sistemas Generales, solicitando por tanto, la nulidad de las determinaciones urbanísticas previstas para el Sector SUBS-R.1.
- Que, comparado con los demás, es el Sector más afectado en cuanto a la ejecución del Sistema General Viario, ya que supone 128€/m<sup>2</sup>, frente a los 80-100 €/m<sup>2</sup> que supone la ejecución de un Sistema General de Espacios Libres.
- Que los coeficientes de ponderación no están motivados en su procedencia.
- Por todo lo expuesto, se solicita que se reconsidere y reformule las determinaciones urbanísticas para el Sector SUBS-R.1, en aras de obtener una igualdad de beneficios y cargas con respecto al resto de los sectores delimitados, incluyendo los nuevos parámetros en la aprobación provisional de la revisión del PGOU.

**Nº DE ALEGACIÓN:** 09    **REGISTRO ENTRADA:** 2173    **FECHA:** 09/03/07

**FIRMANTE:** D. Oscar Santos García en nombre y representación de PROMOCIONES GAMBAZAM, S.L.

- Solicita que se clasifiquen sus terrenos (Finca junto al cruce entre la A-371 y la N-IV en las proximidades del Cortijo de las Arcas y colindante a su vez con una parcelación urbanística), como suelo urbanizable sectorizado de uso industrial y terciario, ya que el desarrollo urbanístico de esta zona se justifica para regularizar las viviendas de la urbanización ilegal colindante existente porque favorecería el acercamiento de infraestructuras urbanísticas para dar servicio a la urbanización. Además la zona industrial supone un impulso económico para la población y la zona terciaria daría servicio al creciente desarrollo turístico de Las Cabezas de San Juan.
- Que se incluya la parte correspondiente de sus terrenos necesaria para las dotaciones que exige la LOUA, para legalizar la urbanización colindante, dentro del suelo urbano no consolidado, clasificación que desde el documento de revisión del PGOU para la adaptación a la LOUA recibe la parcelación ilegal, dejando sin resolver el problema para más adelante, ya que carece de servicios urbanísticos adecuados y, dotaciones y equipamientos. Todo esto se propuso en dos propuestas de Convenios Urbanísticos que se presentaron en el Ayuntamiento con fecha de 22 de diciembre de 2004 y 17 de febrero de 2006, (de los que no se ha obtenido respuesta), en los que se proponía una solución urbanística de cesión gratuita de los terrenos necesarios para las dotaciones de la urbanización ilegal colindante y la recalificación del resto de sus terrenos para la creación de una zona industrial y otra zona terciaria.

**Nº DE ALEGACIÓN:** 10    **REGISTRO ENTRADA:** 2175    **FECHA:** 09/03/07

**FIRMANTE:** Dña. Manuela Madroñal Becerra.

- Solicita que se modifique el sistema de expropiación propuesto por el PGOU para sus terrenos (Parcelas 86 y 157 del Polígono 21), por el sistema de compensación, considerándolo el más adecuado para que el Sistema General de Comunicaciones y el Sistema General de Parques y Jardines que se ubican en sus terrenos, sean autofinanciados y se le de el aprovechamiento en otros.

### 10.3. PROCESO DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA EN LA APROBACIÓN PROVISIONAL DE LA REVISIÓN PARCIAL. RESULTADO DEL TRÁMITE DE EXPOSICIÓN PÚBLICA. ALEGACIONES AL DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL

Una vez culminado el procedimiento de exposición pública tras la Aprobación Inicial, se formalizó el Documento de Aprobación Provisional que fue aprobado por el Ayuntamiento en Pleno en sesión extraordinaria celebrada el día 24 de julio de 2008, cuya publicación de la aprobación se realiza el 31 de julio de 2008 en el BOP de Sevilla nº 177 y en el periódico El Correo de Andalucía de fecha de 20 de agosto del mismo año.

Este documento de Aprobación Provisional se somete a información pública por período de un mes conforme al artículo 128 del Reglamento de Planeamiento en relación con el artículo 39 de la LOUA. Como consecuencia de esto, se presentaron ante el Ayuntamiento 13 alegaciones que a continuación se recoge un breve resumen de estas.

**Nº DE ALEGACIÓN:** 01    **REGISTRO ENTRADA:** 7416    **FECHA:** 12/08/2008

**FIRMANTE:** D<sup>a</sup>. JOSEFA OTERO PACHECO

- Solicita que, tal como ya alegó con anterioridad tras la aprobación inicial del documento de Revisión Parcial, y al desconocer el informe que desestima su alegación, se reitera en su petición de que se anule la vía que atraviesa su finca en C/ Jazmines nº 69 en suelo urbano consolidado con uso residencial, según el planeamiento en vigor y según el documento de aprobación inicial de la revisión del PGOU para su adaptación a la LOUA, ya que hace inviable cualquier proyecto de edificación sobre la parcela siendo además, innecesaria dicha vía.

**Nº DE ALEGACIÓN:** 02    **REGISTRO ENTRADA:** 7428    **FECHA:** 13/08/08

**FIRMANTE:** D<sup>a</sup> TRINIDAD BEATO CASTRO.

- Solicita que, se elimine el párrafo *“No obstante, el proyecto, junto con las demás exigencias previstas en el planeamiento y cualquier otra que le sea de aplicación, deberá acreditar el carácter aislado de la edificación”* del artículo 9.3.2. 1.2.c) punto 6.
- Y que se sustituya en la D.T. Única en verbo *“podrán”* por *“serán”*.

**Nº DE ALEGACIÓN:** 03    **REGISTRO ENTRADA:** 7589    **FECHA:** 21/08/2008

**FIRMANTE:** D. FRANCISCO GALLEGO CABALLERO en nombre y representación de HERGALCAB, S.L.

- Solicita que, siendo propietario de la antigua Unidad de Ejecución UZC.2.1 y en acuerdo con la propietaria mayoritaria de la Unidad de Ejecución UZC.2.2, todo ahora llamado SUBS-R.1, considera que sigue siendo discriminatorio el documento de Revisión respecto a las cargas y beneficios con respecto a los otros sectores y contrario a derecho, en lo siguiente:
  - . edificabilidad es del 0,51 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s, y la media del conjunto de los sectores es 0,63.
  - . SGRV incluido de 21.190 m<sup>2</sup>, que supone 54 m<sup>2</sup> SGRV/vivienda, (que supone 8.444 €/viv a 157 €/m<sup>2</sup>), y la media del conjunto de los sectores es de 18 m<sup>2</sup> SGRV/viv (3.929€/viv a 157 €/m<sup>2</sup> el SGRV y a 94 €/m<sup>2</sup> el SGEL); esto haría no realizable su urbanización a +4.515 €/viv con respecto a los demás, que supone una nula capacidad de edificación.
  - . dotaciones, es de 45,2 m<sup>2</sup>/nº viv, y la media del conjunto de los otros sectores es de 35,7 m<sup>2</sup>/nº viv.
- Que se reconsidere y reformule las determinaciones urbanísticas para el Sector SUBS-R1, en aras de obtener una igualdad de beneficios y cargas con respecto al resto de los Sectores delimitados.

**Nº DE ALEGACIÓN:** 04    **REGISTRO ENTRADA:** 7784    **FECHA:** 28/08/2008

**FIRMANTE:** D. RAFAEL ROLDÁN GUIADO en representación de AGROINDUSTRIAS LAS CABEZAS, S.L.

- Solicita que, la parcela 4, polígono 18, Paternilla, ubicada dentro del SUNC-3, de la que es propietaria, tiene una superficie de 14.500 m<sup>2</sup> determinada registralmente y según resolución estimatoria del TEARA que anula la revisión hecha por parte de la Gerencia Catastral para le ejercicio de 2007, en virtud de la cual se estableció unilateralmente una superficie de 9.377 m<sup>2</sup>.
- Que en virtud de la mencionada resolución, se reconoce a la entidad la superficie real de la finca que consta en el Registro de Propiedad, lo que demuestra la disposición del suelo que realizó el Ayuntamiento en la promoción de viviendas de la calle Santa Ana, se realizó careciendo de título para ello, y que las traseras de estas viviendas invaden la parcela de la alegante.
- Y que siendo propietaria no ha sido notificada en ningún momento de la existencia de instrumento alguno de ordenación, estructural o detallada o convenio que afecte a su propiedad.
- Así mismo, en el punto tercero de la contestación de la alegación presentada tras la aprobación inicial, la Administración Local dice *"no ser necesario elaborar instrumento de planeamiento de desarrollo ni tampoco, por tanto el instrumento equidistributivo de los beneficios y las cargas correspondientes a los propietarios del Sector"*, esta afirmación contrasta con los documentos aportados donde se comprueba que las obras se llevan realizando varios meses.

- Que la finca propiedad de esta entidad tiene la condición de suelo urbano no consolidado a gestionar por el sistema de compensación, y que se encuentran afectos a usos de equipamientos y dotaciones, y en concreto a docente, deportivos y equipamiento social, y que en la ficha de planeamiento se advierten manzanas de uso residencial y que con la densidad de 175 viviendas y el mantenimiento de los estándares de dotaciones no tienen cabida los aprovechamientos que legalmente corresponden al alegante.
- Por ello dirigirá escrito a la Comisión Provincial de Urbanismo de Urbanismo instando la nulidad de los actos administrativos, en virtud de la incautación de hecho que se produce de los terrenos sin contar con al preceptiva participación de la propietaria de los mismos.
- Por último, que se puede haber incumplido el artículo 49.2 a) LOUA, por no tener la UE las dimensiones y características suficientes en función de la actividad residencial prevista de 175 viviendas.

**Nº DE ALEGACIÓN:** 05    **REGISTRO ENTRADA:** 7814    **FECHA:** 29/08/08

**FIRMANTE:** D. MOHAMAD HOSSEIN AGHAZADE BOLAGHI, D. JOSÉ LUIS GONZÁLEZ RODRÍGUEZ Y D. FERNANDO ALONSO CHACÓN, en nombre y representación de GESTIONES Y DESARROLLOS CABECENSE, S.L.

- Solicitan que, siendo propietaria la entidad de terrenos incluidos dentro del sector SUNC-2, firmaron dos Convenios de fecha de 22/01/97 y de 20/02/01 por los que se le cedía gratuitamente en concepto de aprovechamiento a favor del Ayto una serie de fincas, que ya han sido cedidas. Así mismo, la propiedad asumía la obligación de urbanizar los terrenos, incluyendo el desvío del colector general con gastos a su costa, y siempre en la parte proporcional que le corresponda con respecto a su nuevo trazado.
- Y como contraprestación el Ayuntamiento se comprometía a incluir en la aprobación definitiva de la Revisión de las NNSS los terrenos en cuestión como urbanizables de uso residencial, con una densidad de 45 viv/ha de los terrenos situados en la Avda. del Dr. Fleming. Respecto a los situados en C/ Virgen de Regla, como terrenos urbanos con destino a zonas verdes. Además el Ayuntamiento se comprometía a entregar licencias de obras de urbanización y edificación, una vez presentados los proyectos de obras ordinarias de urbanización y de edificación.
- Con fecha de 24/06/04 se suscribe nuevo convenio cuyo objeto era la identificación de los solares que la propiedad habría de entregar al Ayuntamiento en concepto de aprovechamiento urbanístico en las fincas 3.856 y 8.999. La propiedad asumía la obligación de ceder debidamente urbanizado una superficie de 7.435,41 m<sup>2</sup> que supone la entrega al Ayuntamiento de las parcelas situadas en la manzana E, nº 1 a 31 y 39 a 62, y los metros restantes para cumplir con la cesión (9,66m<sup>2</sup>), se monetarizarían.

- La Comisión Provincial de Planificación del Territorio y Urbanismo, el 14/03/06, aprobó el PGOU acordando que los terrenos citados objeto de los convenios tendrían la clasificación de suelo urbanizable sectorizado.
- Con respecto al desarrollo, se redactó el Plan Parcial del referido Sector, y posteriormente el Consistorio otorgó la parcelación y declaración de obra nueva de todas y cada una de las viviendas amparadas. Ya se encuentran ejecutados conforme al Proyecto de Urbanización. Es decir reúne los requisitos de suelo urbano no consolidado conforme al artículo 45.2.B de la LOUA. Aunque falta por aprobar el Plan Parcial, el Proyecto de Reparcelación y de Urbanización.
- Por otro lado, en el PGOU vigente, se menciona todos los sistemas generales previstos pendientes de ejecutar la mayor parte de ellos, siendo un número importante de estos de titularidad del Ayuntamiento, fruto de las cesiones de convenios que tienen la naturaleza de patrimonio municipal del suelo con el consiguiente coste económico para su financiación, es por ello, por lo que con fecha de 13/07/2006 GEDECA S:L. firma un Convenio monetizando el aprovechamiento lucrativo municipal, del 20% de la superficie útil asignada al Ayuntamiento (7.435,41 m2) abonándole 1.787.472,50€ en diferentes plazos. Para garantizar el cobro, el Ayuntamiento no autorizaría la segregación de determinados solares. Así mismo, el promotor soportaría y ejecutaría a su costa la desviación del colector de saneamiento, que discurren por las fincas convenidas y por los sistemas generales adscritos a esta UE.
- Solicita que no se le cargue más aún al sector con el SGRV-06 según aprobación provisional, no incluido en convenio alguno, ni en el documento de aprobación inicial de la Revisión.
- Que se le exima de la construcción de las 168 de VPP, que supone algo más del 40%, siendo el mínimo exigido el 30%, ya que el 50 % del sector se encuentra ya ejecutado o en vías de ejecución. Y para ello, basándonos en que estamos ante un SUNC y en la exención total o parcial de VPP del art10 de la LOUA. Además, dentro del Sector se le ha cedido al Ayuntamiento una parcela con aprovechamiento lucrativo donde cabrían esas VPP.

**Nº DE ALEGACIÓN:** 06    **REGISTRO ENTRADA:** 7797    **FECHA:** 29/08/2008

**FIRMANTE:** D. FRANCISCO LOSADA GARCÍA.

- Solicita que, la finca de su propiedad sita en Barro de la Horca, de 22.357 m2 de superficie, se encuentra en su integridad dentro del SG 18 destinado a parques y áreas libres, manteniéndose en el documento de aprobación provisional de la Revisión como SGEL 06.
- Que estos terrenos no se encuentran adscritos a AR, circunstancia contraria a derecho que conlleva indefinición del Aprovechamiento que le correspondería, y a la indeterminación de la equidistribución que garantiza la LOUA. Conforme al artículo 139 de la LOUA, se obtendrá por transferencias de aprovechamientos, para el caso que no se adscribiese.

- Que se adscriban los terrenos del alegante a un AR que posibilite determinar los derechos edificatorios que le corresponda.
- Que siendo interés recíproco de ambas partes no ir al procedimiento de expropiación, conforme a la estipulado en el artículo 140 LOUA, desde este momento dejan abierta la posibilidad de instar un acuerdo para transferir a favor del compareciente parte de las unidades de aprovechamiento de las que es titular el Ayuntamiento como contraprestación del suelo de su propiedad afecta a Sistemas Generales

**Nº DE ALEGACIÓN:** 07    **REGISTRO ENTRADA:** 7818    **FECHA:** 29/08/2008

**FIRMANTE:** D. PEDRO BORRERO GÓMEZ como representante legal de PROMOCIONES RANCHO DEL ASIENTO, S.L.

- Solicita que, con fecha de 14/03/2000, se firma Convenio entre el Ayuntamiento y D<sup>a</sup> M<sup>a</sup> Teresa González Ponce sobre los terrenos situados en la Avda/ Miguel Hernández, prolongación de C/ Virgen de la Cabeza y prolongación de C/ Logroño:
  - finca nº 1 parcela 1, situada entre la trasera de calle Pontevedra y la prolongación de calle Logroño de 44.198 m2.
  - finca nº 2 polígono 25, parcela 7, situada en la margen izqda de la prolongación de la Calle Virgen de la Cabeza de 38.960 m2.
  - finca nº 3 polígono 27, parcela 2, situada en la avenida Miguel Hernández de 11.902 m2.
    - la Propiedad se compromete a:
      - ceder voluntaria y gratuitamente al Ayuntamiento la fincas 2 y 3.
      - urbanización y conexión con las infraestructuras existentes de la totalidad de la finca 1.
      - cesión de 4.420 m2 para dotación de EELL y 200 m2 para SIPS dentro de la finca 1.
      - construcción a su costa de un edificio de 2 plantas de 420 m2 dentro de la finca 1 con destino a equipamiento social por un importe de 20 millones de pts. Estas obras se realizarán durante la ejecución de la 2ª fase de la promoción de viviendas.
        - el Ayuntamiento se compromete:
          - en AD de la Revisión de las NNSS las fincas 1, 2 y 3 sean suelo urbanizable residencial, con aprovechamiento máximo de 45 viv/ha.
          - cesión voluntaria y gratuita, libre de cargas y gravámenes de los terrenos de su propiedad sito en la trasera de calle Argentina y entre las fincas 1 y 2 de superficie aprox 13.020,73 m2, como compensación del excedente de terrenos brutos propiedad de la señora de 12.744 m2 sito en la finca 2.
          - a otorgar licencia de obras de urbanización y edificación de la finca 1 y de la finca cedida por el Ayuntamiento, una vez presentado los proyectos.

- Actualmente, las 24 viviendas unifamiliares adosadas en la Manzana M-4 y las 29 viviendas unifamiliares adosadas sitas en la Manzana M-8 del Parque Residencial "Ciudad Jardín" se encuentran ya ejecutadas.
- Que se incluyan sus terrenos como suelo urbano, definiendo una UE con el ámbito total, que recoja el trazado que incluye el Proyecto de Obras Ordinarias de Urbanización del que la Licencia de Obras está concedida.
- Que se recoja en la ficha urbanística las cesiones definidas en el Proyecto, así como la construcción de un edificio destinado a Equipamiento comercial de 420 m2 construidos sobre parcela de 210 m2.
- Que sea corregido el documento en cuanto a que refleje el estado actual de la urbanización Parque Residencial Ciudad Jardín, con el viario y las infraestructuras ejecutadas.
- Que tenga en cuenta la intención de la empresa Promociones Rancho del Asiento, S.L. de continuar su actividad de promoción de viviendas en los terrenos de su propiedad, como ya ha quedado demostrado con la solicitud de tramitación del Plan de sectorización de la finca "Rancho del Asiento" presentado.

**Nº DE ALEGACIÓN:** 08    **REGISTRO ENTRADA:** 7852    **FECHA:** 01/09/2008

**FIRMANTE:** D. JOSÉ MANUEL LÓPEZ MANCERA.

- Solicita que, siendo propietario de la parcela 8 del polígono 13 y estando de acuerdo con el trazado del PGOU, su parcela se encuentra partida entre lo urbanizable y lo no urbanizable, se modifique en parte el PGOU para entrar toda dentro del suelo urbanizable

**Nº DE ALEGACIÓN:** 09    **REGISTRO ENTRADA:** 8228    **FECHA:** 17/09/2008

**FIRMANTE:** D<sup>a</sup> TRINIDAD RUBIO BEATO.

- Solicita que, su inmueble queda calificado con uso pormenorizado PII, y solicita que si se considera como industrial sea calificado como PIII al estar comprendido en la "zona de extensión con fachada a las avenidas y calles de la población a las que se asigna mayor altura" tal y como sucede a la zona industrial afectada por el Plan Parcial Polígono de Las Viñuelas con fachada a la Avda. Pablo Iglesias, con el fin de crear un unitario frente de fachada

**Nº DE ALEGACIÓN:** 10    **REGISTRO ENTRADA:** 8227    **FECHA:** 17/09/2008

**FIRMANTE:** D. JUAN PEDRO CALVENTE CABALLERO en nombre y representación de CRISCALVA, S.L.

- Solicita que, su inmueble sito en Avda/ Doctor Fleming nº1, queda calificado con uso pormenorizado PII, y que al encontrarse construido implicaría que la edificación quedara fuera de ordenación, con el consiguiente perjuicio a la propiedad, y solicita que si se considera como industrial sea calificado

como PIII al estar comprendido en la "zona de extensión con fachada a las avenidas y calles de la población a las que se asigna mayor altura" tal y como sucede a la zona industrial afectada por el Plan Parcial Polígono de Las Viñuelas con fachada a la Avda. Pablo Iglesias, con el fin de crear un unitario frente de fachada, un uso totalmente compatible con el uso residencial de las parcelas de enfrente, y una edificación dentro de ordenación.

- Para el caso que no se pudiese cambiar a PIII, su calificación adecuada sería RIII.

**Nº DE ALEGACIÓN:** 11    **REGISTRO ENTRADA:** 8258    **FECHA:** 18/09/2008

**FIRMANTE:** D. CASTOR MEJÍAS SÁNCHEZ, Alcalde E.L.A. Marismillas.

- Solicita que, conforme a las ordenanzas particulares del R-IV, el cual afecta a los poblados de colonización, entre ellos Marismillas, se añada al artículo 8.84 un apartado 3 que diga "En los poblados de colonización para el uso no residencial, la ocupación podrá ser del 100%, siempre que no supere la edificabilidad marcada en el artículo 8.8.3" para no dejar fuera de ordenación varias segregaciones existentes de locales y cobertizos que ocupan el 100% del suelo.

**Nº DE ALEGACIÓN:** 12    **REGISTRO ENTRADA:** 8331    **FECHA:** 19/09/2008

**FIRMANTES:** D. JUAN PEDRO CLAVENTE CABALLERO en nombre y representación de CECALMA, S.A. y CRISCALVA, S.A.

- Solicita que, Primero, con respecto a la apertura de un nuevo vial de segundo orden. Que siendo CECALMA, S.A. la entidad propietaria de la Estación de Servicio (CEPSA) consolidada hace mas de 30 años en el suelo urbano, donde además en el 2000 se implanta una instalación de lavado automático de vehículos con la correspondiente licencia municipal para el ejercicio, solicita que no se proponga la apertura del nuevo viario por ser innecesario y cuya consecuencia directa será la desaparición de la Estación de Lavados, actividad aún sin amortizar (consecuencia a tener en cuenta para determinar el justiprecio de la expropiación unido al valor de la infraestructura de lavado y demás conceptos), y la reducción de la superficie de la parcela productiva PIII que está siendo objeto de negociaciones, obstaculizando la operación dado que las dimensiones actuales se ajustan escasamente a la requerida para la negociación.
- Segundo, con respecto a la nueva alineación del actual centro de almacenamiento de GLP. Que siendo la arrendataria del centro de almacenaje de la actividad de distribución de butano la entidad CRISCALVA, S.A. de acuerdo con el documento de Revisión, los terrenos donde se desarrolla la actividad de distribución de GLP están calificados como uso Residencial R II A y R III, solicita que no se retranquee la alineación de fachada a la de las manzanas levantadas en el Plan Parcial UZC-5, ya que se encuentra ya alineada a la Calle Doctor Fleming. Además, por otro lado, la combinación de dos tipos de uso residencial requiere la apertura de un vial cuya ordenación no

propone el documento de Revisión. Esta ejecución del vial requeriría la expropiación de la totalidad de la parcela, porque una reducción de la superficie haría inviables la continuación de la actividad de almacenaje al no poder dar cumplimiento a las distancias de seguridad, que la normativa vigente en materia de almacenaje de GLP establece. En este sentido, la propiedad está manteniendo negociaciones con el Ayuntamiento para buscar una ubicación al centro de almacenaje, para eliminar los riesgos que supone al encontrarse colindante a un centro docente.

- Y por último, en tercer lugar, la obtención de la zona verde ubicada entre el polígono industrial Las Viñuelas y el Colegio Público M<sup>a</sup> Luisa Pagés. Aumento de la densidad de viviendas en el SUNC-4. Que se establezca su forma de obtención, ya que en el documento de Revisión no viene, y que se aumente la densidad del sector SUNC-4 en función del Decreto 11/2008, ya que se pide que el único uso pormenorizado sea el de vivienda protegida.

**Nº DE ALEGACIÓN:** 13    **REGISTRO ENTRADA:** 8308    **FECHA:** 19/09/2008

**FIRMANTE:** D<sup>a</sup> JOSEFA GUISADO REDAÑO.

- Solicita que, se establezca en el SUNC-4 donde se encuentra una parcela de su propiedad, una densidad de 45 viv/ha, en lugar de 38,5 viv/ha, ya que el Ayuntamiento le impone una carga consistente en la adquisición de 4.000 m<sup>2</sup> correspondientes al SGEL-04. Y que además, en dicho sector todas las viviendas que se vayan a edificar posean la condición de viviendas protegidas.



## 11. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LOS PARÁMETROS BÁSICOS

Una vez justificada la conveniencia y oportunidad de acometer la redacción del presente Documento, se procede a describir y justificar los parámetros básicos de la ordenación, bien en base a la adecuación a los objetivos fijados, o bien en cuanto al cumplimiento de requisitos establecidos por la legislación urbanística o sectorial deducidos de los Informes de las Administraciones que intervienen en el proceso.

### 11.1. DESARROLLO DEL PLAN GENERAL ANTERIOR

A la hora de proceder a la redacción del Documento de Adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística de Las Cabezas de San Juan a la LOUA, podemos definir dos líneas de trabajo diferentes, aun siendo complementarias y necesarias ambas para el Documento.

Por una parte debe analizarse de manera minuciosa el contenido del Plan General anterior, para detectar aquellos aspectos del mismo que no se ajusten plenamente a la legislación urbanística vigente. Sobre estos aspectos son los que incide el Documento, que introduce los cambios pertinentes para que el cumplimiento de la LOUA sea completo y exhaustivo. Debemos recordar que la aprobación de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía se produce en el transcurso del proceso de redacción del Plan General anterior, concretamente tras la Aprobación Inicial de agosto de 2002. Es por ello que, en cumplimiento de la Disposición Transitoria Cuarta, el Plan debió adaptarse ya a la LOUA en lo referente al régimen urbanístico del suelo y la actividad de ejecución.

Por otra parte, y dado que el proceso de redacción del anterior Plan General se ha llevado a cabo sobre un periodo de tiempo muy dilatado, debemos comprobar que lo que el Plan nos dice sobre determinados aspectos, fundamentalmente la clasificación del suelo, se ajusta a la realidad. Precisamente por el tiempo transcurrido entre las diferentes aprobaciones, ha sido necesario reconsiderar la clasificación de sectores o unidades de ejecución parcialmente o en su totalidad, ya que la situación real no se correspondía con la que el planeamiento marcaba.

Salvando los casos en que ya se ha producido un desarrollo, reglado o no, del suelo, la clasificación que se marcaba desde el Plan General sí se ajusta, tal y como requiere la disposición Transitoria Cuarta, a la Ley 7/2002. Sin embargo en cuanto a otros aspectos del régimen urbanístico del suelo, como es todo lo concerniente a las áreas de reparto y el aprovechamiento, el anterior Plan no se ajusta estrictamente a lo marcado por la LOUA. Se establece una división muy pormenorizada en unidades de ejecución, sin que

la diferencia entre el aprovechamiento de las mismas sea la reglamentaria, y sin que los mecanismos de reparto y equidistribución queden claramente explicitados.

Desde este Documento, por tanto, se ha procedido a ajustar la clasificación del suelo a la realidad de Las Cabezas de San Juan, a redefinir los ámbitos de gestión en algunos casos convirtiendo unidades de ejecución en sectores y a agruparlos en áreas de reparto. A continuación se ha elaborado un listado de los sectores y unidades de ejecución que delimitaba el anterior Plan General, con la clasificación y denominación que se les asigna desde el presente Documento de PGOU.

CLASIF. PGOU 2006			NUEVO PGOU			
S U - n c	UC.1	UC.1.1	SU-nc	--	SU-c	
		UC.1.2	SU-nc	SUNC-1	SU-nc	
		UC.1.3	SU-nc	--	SU-c	
	UC.2	UC.2.1	SU-nc	--	SU-c	
	UC.3	UC.3.1	SU-nc	SUNC-4	SU-nc	
		UC.3.2	SU-nc	SUNC-5	SU-nc	
		UC.3.3	SU-nc	--	SU-c	
		UC.3.4	SU-nc	--	SU-c	
		UC.3.5	SU-nc	--	SU-c	
		UC.3.6	SU-nc	SUNC-3	SU-nc	
	UC.3.7	SU-nc	--	SU-c		
	UC.4	UC.4.1	SU-nc	SUNC-7	SU-nc	
	UM.1	UM.1.1	SU-nc	SUNC-6	SU-nc	
UM.1.2		SU-nc				
S U B . s	UZC.1	UZC.1.1	SUB-s	SUBS-I.2	SUB-s	
		UZC.1.2	SUB-s	--	SU-c	
		UZC.1.3	SUB-s	SUBS-I.3	SUB-s	
	UZC.2	UZC.2.1	SUB-s	SUBS-R.1	SUB-s	
		UZC.2.2	SUB-s			
	UZC.3	UZC.3.1	SUB-s	SUBS-R.2	SUB-s	
	UZC.4	UZC.4.1	SUB-o	SUNC-2	SU-nc	
	UZC.5	UZC.5.1, 5.2 y 5.3 (en parte)		SUB-o	--	SU-c
		UZC.5.3 (en parte) y 5.4 a 5.11		SUB-o	SUBO-R.1	SUB-o
	UZC.6	UZC.6.1	SUB-s	SUBS-I.1	SUB-s	
UZM.1	UZM.1.1	SUB-s	SUBS-I.5	SUB-s		

(\*) SU: Suelo urbano, (c) consolidado (nc) no consolidado; SUB: Suelo urbanizable, (s) sectorizado (o) ordenado

PLANO DE CLASIFICACIÓN TÉRMINO

### 11.2. LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO

La aprobación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía se produjo en pleno proceso de redacción del PGOU de Las Cabezas de San Juan, poco después de la aprobación Inicial del Documento, realizada por el Ayuntamiento el 1 de Agosto de 2002.

En aplicación de la Disposición Transitoria Cuarta, “...2. Las determinaciones de los Planes y restantes instrumentos de ordenación urbanística a que se refiere el apartado anterior deberán ajustarse plenamente a la presente Ley en lo que se refiere al régimen urbanístico del suelo y la actividad de ejecución.”, en el PGOU anterior ya se adoptaba la terminología propia de la LOUA con respecto a la clasificación de suelo.

Por tanto, y de acuerdo con las determinaciones exigidas por el TITULO II *El régimen urbanístico del suelo, Capítulo I La clasificación del suelo*, Art. 44 y ss. de la LOUA, se establece la siguiente división del territorio municipal en razón a su clasificación del suelo, de acuerdo con los criterios reglados de la citada legislación urbanística, y a efectos de regulación de los derechos y deberes básicos de los propietarios.

- Suelo urbano: Su caracterización queda recogida en el artículo 45, donde también se recogen las dos diferentes categorías que desde el Plan pueden establecerse: suelo urbano consolidado y suelo urbano no consolidado.
- Suelo no urbanizable: El artículo 46 de la LOUA recoge expresamente qué suelos deben incorporarse a esta clase, así como los criterios que deben guiarnos a la hora de adscribir cada suelo a la categoría que le corresponde, dentro de las que el mismo artículo marca y que son: suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica, suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial o urbanística, suelo no urbanizable de carácter natural o rural y suelo no urbanizable del Hábitat Rural Diseminado.
- Suelo urbanizable: Las diferentes categorías que pueden establecerse en esta clase de suelo quedan recogidas en el artículo 47, y son: suelo urbanizable ordenado, suelo urbanizable sectorizado y suelo urbanizable no sectorizado.

La clasificación de suelo se recoge en los Planos de Ordenación 03 y 04 del Documento III.

A continuación, se adjunta una tabla resumen de la distribución de las diferentes clases y categorías de suelo para el término municipal de Las Cabezas de San Juan.

CLASIFICACIÓN DEL SUELO		P.G.O.U. (m²)	%
<b>SUELO URBANO</b>	(SUr-c): Suelo urbano consolidado	3.190.747,70	1,388
	(SUr-nc): Suelo urbano no consolidado	355.884,00	0,155
	<b>SUBTOTAL</b>	<b>3.546.631,70</b>	<b>1,543</b>
<b>SUELO URBANIZABLE</b>	(SUz-o): Suelo Urbanizable ordenado	179.303,46	0,078
	(SUz-s): Suelo Urbanizable sectorizado	1.091.552,30	0,475
	(SUz-ns): Suelo Urbanizable no sectorizado programado	1.075.317,97	0,468
	(SUz-ns): Suelo Urbanizable no sectorizado no programado	821.657,49	0,358
	<b>SUBTOTAL</b>	<b>3.167.831,22</b>	<b>1,379</b>
<b>SUELO NO URBANIZABLE</b>	SNU-pP: Suelo no urbanizable de especial protección por planificación urbanística o territorial	516.024,33 (*)	0,225
	SNU-pL: Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica	4.279.254,28	1,862
	SNU: Suelo no urbanizable natural o rural	218.299.716,18	94,996
	<b>SUBTOTAL</b>	<b>223.094.994,79</b>	<b>97,083</b>
SS.GG. Propuestos (**)		<b>291.365,00</b>	---
<b>TOTALES</b>		<b>229.800.000,00</b>	<b>100,000</b>

(\*) Nota: En esta superficie no se han tenido en cuenta 818.548,41 m<sup>2</sup> por encontrarse contenidos a su vez en la categoría de especial protección por legislación específica y en la de natural o rural al superponerse los ámbitos, evitando así que compute por duplicado.

(\*\*) Nota: Esta superficie ya está incluida en las casillas anteriores de Suelo Urbano, Suelo Urbanizable y No Urbanizable, por lo que no entra en los cálculos totales.

### 11.3. LA ORDENACIÓN Y PROTECCIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

El Plan General al establecer la clasificación del suelo, y fijarse entre los objetivos la estructuración del término, intenta superar la concepción del suelo no urbanizable como el suelo “residual”. Aprovechando las posibilidades que la nueva Ley de Ordenación Urbanística nos ofrece en cuanto a categorización del suelo no urbanizable, el Plan se transforma en un instrumento activo de ordenación para el suelo no urbanizable. La adscripción del suelo a una u otra categoría, junto a la consideración de las diferentes

normativas sectoriales, nos va a determinar qué usos se han considerado adecuados, y por tanto van a tener cabida, en cada suelo.

La adecuada regulación de los usos del suelo no urbanizable nos va a permitir preservar el carácter que hace que sea improcedente la transformación de estos suelos.

### 11.3.1. CATEGORÍAS DE SUELO NO URBANIZABLE Y LA REGULACIÓN DE SUS USOS

A través del proceso de redacción del anterior Plan General, plasmado en los diferentes documentos hasta llegar a la Aprobación Definitiva, se realizó un análisis territorial y ambiental del término municipal de Las Cabezas de San Juan que permitió identificar las circunstancias propias de cada suelo. En aquel momento, y en consonancia con la legislación urbanística entonces vigente, se decidió dotar a todos los suelos no urbanizables de la categoría de Especial Protección, para así preservarlos del desarrollo urbanístico.

Al acometer la Adaptación del Plan General a la LOUA, nos encontramos con que la Ley 7/2002, que en referencia a las distintas clases de suelo “...precisa y define en positivo los derechos y deberes inherentes a cada una de ellas...”, tiene un tratamiento distinto con respecto a los suelos no urbanizables, ya que no se ha definido el suelo no urbanizable como residual, sino que cada suelo lo es por sus características y valores específicos y no sólo por no haberse considerado la oportunidad de incorporarlo al proceso urbanizador.

La legislación urbanística vigente en nuestra Comunidad Autónoma, la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, recoge, tanto en los objetivos genéricos de la misma ley como en los específicos de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, la necesidad de ordenar y proteger los valores y recursos territoriales, haciendo un uso racional y sostenible de los mismos. Para ello se regula su adscripción al suelo no urbanizable, en cualquiera de las categorías que distingue la ley. En el artículo 46 se recogen dichas categorías y las condiciones que el suelo debe reunir para adscribirse a una u otra.

Además, la mencionada legislación urbanística regula claramente los derechos que forman parte del contenido urbanístico legal del derecho de propiedad del suelo no urbanizable (Art. 50.B), así como los actos que pueden realizarse en esa misma clase (Art. 52.1):

*“1. En los terrenos clasificados como suelo no urbanizable que no estén adscritos a categoría alguna de especial protección, pueden realizarse los siguientes actos:*

*A) Las obras o instalaciones precisas para el desarrollo de las actividades enumeradas en el artículo 50.B).a), que no estén prohibidas expresamente por la legislación aplicable por razón de*

*la materia, por los Planes de Ordenación del Territorio, por el Plan General de Ordenación Urbanística y por los Planes especiales.*

*En estas categorías de suelo están prohibidas las actuaciones que comporten un riesgo previsible y significativo, directo o indirecto, de inundación, erosión o degradación del suelo. Serán nulos de pleno derecho los actos administrativos que las autoricen, que contravengan lo dispuesto en la legislación aplicable por razón de la materia o en los planes urbanísticos.*

*B) Las segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que, estando expresamente permitidas por el Plan General de Ordenación Urbanística o Plan Especial de desarrollo sean consecuencia de:*

*a. El normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas.*

*b. La necesidad justificada de vivienda unifamiliar aislada, cuando esté vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos.*

*c. La conservación, rehabilitación o reforma de edificaciones, construcciones o instalaciones existentes.*

*d. Las características propias de los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado.*

*e. La ejecución y mantenimiento de las infraestructuras y los servicios, dotaciones y equipamientos públicos.”*

De las categorías que recoge la Ley, el nuevo PGOU contempla, para el municipio de Las Cabezas de San Juan, las categorías de suelo y la regulación de sus usos que a continuación se establecen. Conforme a esto, en los planos de ordenación 03 y 04 de Clasificación del Suelo quedan recogidas las distintas categorías de suelo y su localización dentro del término municipal.

### SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA

En esta categoría se han incluido, en todo caso, los siguientes suelos: los “*bienes de dominio público natural o estar sujetos a limitaciones o servidumbres, por razón de éstos, cuyo régimen jurídico demande para su integridad y efectividad la preservación de sus características*”; y los “*suelos sujetos a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa, incluidas las limitaciones y servidumbres así como las declaraciones formales o medidas administrativas que, de conformidad con dicha legislación, estén dirigidas a la preservación de la naturaleza, la flora y la fauna, del patrimonio histórico cultural o del medio ambiente en general*”. Cuando así se acredite en el planeamiento sectorial, también deberán incluirse los suelos que presenten “*riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales*”.

**COMPLEJO ENDORREICO LEBRIJA- LAS CABEZAS**

Ésta es una figura de protección recogida en la Red de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía (RENPA) por la Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía. Se incluyen los terrenos de la delimitación de la Reserva Natural “Complejo Endorreico Lebrija- Las Cabezas” incluidos dentro del término municipal de Las Cabezas de San Juan. A nivel nacional, también este complejo aparece dentro de la propuesta hecha en 2002 desde el Ministerio de Medio Ambiente para formar parte de la Red Natura 2000, constituyendo una Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA) según la Directiva Aves 79/409/CEE.

Se trata de una serie de lagunas, resto del conjunto lagunar de mayor tamaño que antes se extendía entre Cádiz y Sevilla. Son varias lagunas de salinidad variable, en torno a las cuales se desarrollan diferentes tipos de vegetación palustre: tarajales, juncos, etc. La proximidad a otras áreas húmedas de Cádiz, y a Doñana, provocan su importancia para la cría, reproducción y escala en los desplazamientos de migratorios de numerosas especies de aves.

Los usos y actividades permitidas serán los propios del suelo urbanizable de especial protección según la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, pasando a concretarse en el correspondiente P.O.R.N. (Plan de Ordenación de Recursos Naturales) aprobado por el Decreto 419/2000, de 7 de noviembre.

**SUELO OCUPADO POR LA RED DE VÍAS PECUARIAS**

Están sometidas, con carácter general, a las condiciones de protección y las limitaciones de uso y edificación de la siguiente legislación y planificación sectorial:

- a. Ley 3/1995 de 23 de Marzo de Vías Pecuarias.
- b. Decreto 155/1998 de 21 de Julio por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- c. Acuerdo de 27 de Marzo de 2001, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Plan para la Recuperación y Ordenación de la Red de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Tal y como se recoge en el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía (Decreto 155/1998), en su artículo 39.1, “Las vías pecuarias, por las características intrínsecas que les reconoce la Ley de Vías Pecuarias y el presente Reglamento, tendrán la consideración de suelo no urbanizable de especial protección”.

Según el Proyecto de Clasificación de las Vías Pecuarias del Municipio de Las Cabezas de San Juan que fue aprobado el 15-9-1955 (BOE 20-09-55), el término está cruzado por una red de más de 90 kilómetros de vías. De las diez vías que forman esta red, seis son cañadas reales con un ancho de 75,22 metros, encontrándose además una colada del mismo ancho y tres cordeles de 37,61 metros de sección. El Plan para la recuperación y ordenación de la red de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía prescinde, sin embargo, de la “Colada de la Marisma” y del “Cordel del Campano” sin que conste que se haya procedido a su desafectación del uso pecuario. Por el término municipal de Las Cabezas de San Juan discurren las siguientes:

NOMBRE	MATRÍCULA	ANCHURA
Cañada Real de Sanlúcar a Sevilla	41020001	75,22 metros
Cañada Real de las Islas	41020002	75,22 metros
Cañada Real del término a Camargo	41020003	75,22 metros
Cañada Real de Espera	41020004	75,22 metros
Cañada Real de Venta Larga	41020005	75,22 metros
Cañada Real de Utrera a Jerez	41020009	75,22 metros
Colada de la Marisma		75,22 metros
Cordel del Palmar del Rey	41020007	37,61 metros
Cordel de Gibraltar o Salinillas	41020010	37,61 metros
Cordel del Campano		37,61 metros

Sobre el suelo ocupado por las vías pecuarias sólo serán posibles los usos y actuaciones permitidos por el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, que en los artículos 55 a 57 y 58 regula los usos compatibles y complementarios respectivamente.

**SUELO PERTENECIENTE AL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO Y SU ZONA DE SERVIDUMBRE**

Todos los cauces, riberas y márgenes del municipio estarán sometidos con carácter general a la siguiente legislación y planificación sectorial:

- a. Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas.
- b. Real Decreto 849/1986, de 11 de abril por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico, modificado por Real Decreto 606/2003, de 23 de mayo.

- c. Real Decreto 1.664/1998, de 24 de julio por el que se aprueba El Plan Hidrológico de la Cuenca del Guadalquivir.
- d. Decreto 189/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Plan de Prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces.
- e. Decreto 98/2004, de 9 de marzo, de Inventario de humedales y Comité Andaluz de Humedales.
- f. Ley 10/2001, de 5 de julio, por la que se aprueba el Plan Hidrológico Nacional, modificado por Real Decreto Ley 2/2004, de 18 de junio y por la Ley 11/2005, de 22 de junio.

En aplicación del artículo 46.1.a) de la LOUA, los suelos determinados según la legislación antes mencionada que constituyan el Dominio Público Hidráulico y su zona de servidumbre deben ser clasificados como suelo no urbanizable de especial protección.

#### PATRIMONIO HISTÓRICO. YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS. BIENES ARQUITECTÓNICOS

Será de obligado cumplimiento la siguiente legislación:

- a. Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español.
- b. Real Decreto 111/1986, de 10 de enero, en desarrollo parcial de la ley anterior.
- c. Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía.
- d. Decreto 19/1995, de 7 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía.
- e. Decreto 168/2003, de 17 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas de Andalucía.

En los yacimientos arqueológicos que recoge el Instituto Andaluz de Patrimonio Histórico, serán de aplicación las siguientes normas:

- a. Se prohíben los movimientos de tierra de cualquier naturaleza excepto los directamente ligados a la investigación científica del yacimiento.
- b. Se prohíbe cualquier obra o actividad que pueda afectar las labores de investigación y el mantenimiento de estos yacimientos.
- c. Se prohíbe el vertido de residuos de cualquier naturaleza.
- d. Se prohíbe la construcción de cualquier elemento relacionado con la explotación de recursos vivos.
- e. Se prohíben las obras e instalaciones turísticas o recreativas, y las prácticas deportivas con vehículos a motor.
- f. Se establecerá un perímetro de protección mediante un círculo de cincuenta (50) metros con centro en las coordenadas del yacimiento del inventario de la DGBC, donde se condicionará cautelarmente cualquier intervención a la redacción de Estudio Arqueológico para determinar la

potencia y el alcance del Yacimiento existente en el sector previo a la redacción del Planeamiento de Desarrollo.

La secuencia de ocupación del territorio de Las Cabezas de San Juan, si nos apoyamos en los restos arqueológicos descubiertos, se remonta a la edad prehistórica. Son por tanto muy numerosos los restos de construcciones y edificaciones que pueden encontrarse en el término municipal. Dependiendo de la datación y el estado de conservación de las mismas consideraremos que se trata de yacimientos arqueológicos o de elementos del patrimonio histórico o arquitectónico.

El listado de yacimientos arqueológicos del municipio, según el Instituto Andaluz de Patrimonio Histórico, es muy amplio y queda suficientemente recogido en el Inventario de Yacimientos Arqueológicos del Catálogo que se adjunta con el anterior Plan general.

#### CARRETERAS

Será de obligado cumplimiento la siguiente legislación:

- a. Ley 8/2001 de 12 de julio de Carreteras de Andalucía, modificada por la Ley 2/2003, de 12 de Mayo, de Ordenación de los Transportes Urbanos y Metropolitanos de Viajeros en Andalucía.
- b. Ley 25/ 1988, de 29 de julio, de Carreteras del Estado, modificada por Real Decreto 11/2001, de 22 de Junio.
- c. Real Decreto 1812/ 1994, de 2 de Septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras, modificado por Real Decreto 1911/1997, de 19 de Diciembre, por Real Decreto 597/1999, de 16 de Abril y por Real Decreto 114/2001, de 9 de Febrero.

Atraviesan el municipio de Las Cabezas de San Juan las siguientes carreteras:

- Estatales:
  - Autopista A-A
  - Carretera Nacional N-IV
- Autonómicas:
  - A-371
  - A-471
- Provinciales:
  - SE-695
  - SE-691

Se enumeran a continuación las principales afecciones de las carreteras:

- a. De titularidad estatal (Ley 25/1988 artículos 74, 77, 82 y 84; y Reglamento General de Carreteras RD 1812/1994):

- Vías rápidas, autovías y autopistas:
  - Zona de dominio público → 8 metros
  - Zona de servidumbre → 25 metros
  - Zona de afección → 100 metros
  - Línea límite de edificación → 50 metros
- Resto de carreteras:
  - Zona de dominio público → 3 metros
  - Zona de servidumbre → 8 metros
  - Zona de afección → 50 metros
  - Línea límite de edificación → 25 metros
- Variantes de población:
  - Línea límite de edificación → 100 metros

Se entiende por zona de dominio público, la franja de terreno a cada lado de la vía, medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.

Se entiende por zona de servidumbre, la franja de terreno a ambos lados de la carretera delimitada interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por las líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación.

Se entiende por zona de afección, la franja a ambos lados de la carretera delimitada interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por las líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación.

Se entiende por línea límite de edificación, la línea a ambos lados de la carretera delimitada interiormente por la línea exterior de calzada y exteriormente por las líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación.

b. De titularidad autonómica (Ley 8/2001, de Carreteras de Andalucía, artículos 12, 54, 55 y 56):

- Vías de gran capacidad:
  - Zona de dominio público adyacente → 8 metros
  - Zona de servidumbre → 25 metros
  - Zona de afección → 100 metros
  - Zona de no edificación → 100 metros
- Vías convencionales de la red autonómica:
  - Zona de dominio público adyacente → 3 metros
  - Zona de servidumbre → 8 metros

- Zona de afección → 50 metros
- Zona de no edificación → 50 metros

- Resto de carreteras:

- Zona de afección → 25 metros
- Zona de no edificación → 25 metros

Limitaciones de uso.

a. De carreteras de titularidad estatal:

- Zona de dominio público → Sólo podrán autorizarse obras o instalaciones exigidas por la prestación de un servicio público de interés general, y siempre previa a la correspondiente autorización o concesión de la administración titular. Para la realización de obras en la zona de dominio público de tramos urbanos, la autorización corresponde al Ayuntamiento, previo informe de la administración titular de la vía. Fuera de los tramos urbanos de las carreteras estatales queda prohibido realizar publicidad en cualquier lugar visible desde la zona de dominio público de la carretera, sin que esta prohibición de en ningún caso derecho a indemnización.
- Zona de servidumbre → Sólo se permiten usos compatibles con la seguridad vial, previa autorización de la administración titular. En todo caso, se podrá autorizar la utilización por razones de interés público general o cuando lo requiera el mejor servicio de la carretera.
- Zona de afección → Para realizar cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas, plantar y talar árboles, así como para realizar obras de reparación o mejora en las construcciones ya existentes en esta zona, se requiere autorización previa de la administración titular.
- Línea límite de edificación → desde la cual hasta la carretera queda prohibida cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes. Con carácter general, en las carreteras estatales que discurren total o parcialmente por zonas urbanas, el Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente podrá establecer la línea de edificación a una distancia inferior de la definida en el artículo 84 del Reglamento de Carreteras, siempre que lo permita el planeamiento urbanístico correspondiente.

b. De carreteras de titularidad autonómica:

- Zona de dominio público adyacente → nos remitimos al régimen de uso estatal.
- Zona de servidumbre → se permiten usos compatibles con la seguridad vial, previa autorización de la administración titular. Los usos y explotación de los terrenos



integrados en esta franja están limitados (sin derecho a indemnización para sus propietarios o titulares de facultades de disfrute sobre los mismos) por su compatibilidad con la integración paisajística y ambiental de la carretera y por las actuaciones y ocupación que efectúen la administración pública (no necesariamente titular de aquélla) o terceros autorizados.

- Zona de afección → Se requiere autorización administrativa para cualquier tipo de obra o instalación, de cualquier especie. De una interpretación conjunta de la Ley Andaluza 8/2001 art 64.1 y 2 y a contrasentido de Ley 25/ 1988, podría resultar que no es precisa autorización para plantar árboles, siempre que no afecte o pueda afectar a las condiciones de visibilidad de la carretera.
- Zona de no edificación → Está prohibido, (aunque no se genere derecho indemnizatorio alguno) realizar dentro de esta zona cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, salvo las que sean imprescindibles para la conservación de las edificaciones existentes, y siempre, previa autorización. Sin embargo, puede autorizarse la colocación de instalaciones fácilmente desmontables y cerramientos diáfanos en la parte de la zona de no edificación que se ubique fuera de la zona de servidumbre legal, salvando la visibilidad y seguridad viales.

### CAMINOS RURALES

El sistema de caminos rurales está formado por los caminos públicos, en el ancho que tengan o, si han desaparecido en el de los tramos que subsistan, o en su defecto, en un ancho de cuatro (4) metros. En estos terrenos no se permitirá ningún tipo de edificación o de uso distinto al tránsito de personas, vehículos o ganado.

### FERROCARRIL

La línea de Ferrocarril que discurre por el centro del término municipal, al norte del núcleo de Las Cabezas es la línea Sevilla-Cádiz.

Será de obligado cumplimiento la siguiente legislación:

- a. Ley 16/1987, de 30 de julio, de Ordenación de los Transportes Terrestres.
- b. Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario.
- c. Ley 9/2006, de 26 de diciembre, de Servicios Ferroviarios de Andalucía.

Limitaciones a la propiedad. A los efectos de la ley del Sector Ferroviario, se establecen en las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General, una zona de dominio público, otra de protección y un límite de edificación.

Zona de dominio público.

- a. Comprenden la zona de dominio público los terrenos ocupados por las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General y una franja de terreno de ocho (8) metros a cada lado de la plataforma medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.
- b. La arista exterior de la explanación es la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural.
- c. En los casos especiales de puentes, viaductos, estructuras u obras similares, se podrán fijar como aristas exteriores de la explanación las líneas de proyección vertical del borde de las obras sobre el terreno, siendo, en todo caso, de dominio público el terreno comprendido entre las referidas líneas.

Zona de protección. La zona de protección de las líneas ferroviarias consiste en una franja de terreno a cada lado de las mismas delimitada, interiormente, por la zona de dominio público definida en el punto anterior y, exteriormente, por dos líneas paralelas situadas a setenta (70) metros de las aristas exteriores de la explanación.

Reglamentariamente, podrá determinarse una distancia inferior a la establecida en los artículos precedentes para delimitar la zona de dominio público y la de protección, en función de las características técnicas de la línea ferroviaria de que se trate y de las características del suelo por el que discurra dicha línea.

En suelo clasificado como urbano consolidado por el correspondiente planeamiento urbanístico, las distancias establecidas en los artículos anteriores para la protección de la infraestructura ferroviaria serán de cinco (5) metros para la zona de dominio público y de ocho (8) metros para la de protección, contados en todos los casos desde las aristas exteriores de la explanación. Dichas distancias podrán ser reducidas por el Ministerio de Fomento, siempre que se acredite la necesidad de la reducción y no se ocasione perjuicio a la regularidad, conservación y el libre tránsito del ferrocarril sin que, en ningún caso, la correspondiente a la zona de dominio público pueda ser inferior a dos (2) metros.

Límite de edificación.

- a. A ambos lados de las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la línea ferroviaria queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las edificaciones existentes en el momento de la entrada en vigor de esta ley. Igualmente, queda prohibido el

establecimiento de nuevas líneas eléctricas de alta tensión dentro de la superficie afectada por la línea límite de edificación.

- b. La línea límite de edificación se sitúa a cincuenta (50) metros de la arista exterior más próxima de la plataforma, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista.
- c. Reglamentariamente, podrá determinarse una distancia inferior a la prevista en el párrafo anterior para la línea límite de edificación, en función de las características de las líneas.
- d. Asimismo, el Ministerio de Fomento, previo informe de las comunidades autónomas y entidades locales afectadas, podrá, por razones geográficas o socioeconómicas, fijar una línea límite de edificación diferente a la establecida con carácter general, aplicable a determinadas líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General, en zonas o áreas delimitadas.
- e. Con carácter general, en las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General que discurren por zonas urbanas, el Ministerio de Fomento podrá establecer la línea límite de edificación a una distancia inferior a la fijada en el apartado b), siempre que lo permita el planeamiento urbanístico correspondiente.

Normas aplicables a las zonas de dominio público y de protección.

- a. Para ejecutar, en las zonas de dominio público y de protección de la infraestructura ferroviaria, cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el destino de las mismas o el tipo de actividad que se puede realizar en ellas y plantar o talar árboles se requerirá la previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias. Lo dispuesto en este apartado se entiende sin perjuicio de las competencias de otras Administraciones públicas.
- b. Cualesquiera obras que se lleven a cabo en la zona de dominio público y en la zona de protección y que tengan por finalidad salvaguardar paisajes o construcciones o limitar el ruido que provoca el tránsito por las líneas ferroviarias, serán costeadas por los promotores de las mismas.
- c. No obstante lo anterior, sólo podrán realizarse obras o instalaciones en la zona de dominio público, previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, cuando sean necesarias para la prestación del servicio ferroviario o bien cuando la prestación de un servicio de interés general así lo requiera. Excepcionalmente, y por causas debidamente justificadas, podrá autorizarse el cruce de la zona de dominio público, tanto aéreo como subterráneo, por obras e instalaciones de interés privado.
- d. En los supuestos de ocupación de la zona de dominio público ferroviario, el que la realizare estará obligado a la limpieza y recogida del material situado en los terrenos ocupados hasta el

límite de la citada zona de dominio público, previo requerimiento de la Administración pública o del administrador de infraestructuras ferroviarias titular de la línea. Si no se atiende el requerimiento dentro del plazo conferido, actuará de forma subsidiaria la citada Administración pública o el administrador de infraestructuras ferroviarias titular de la línea, mediante la realización de las necesarias labores de limpieza y recogida del material, quedando el ocupante de los terrenos obligado a resarcir los gastos en los que se hubiere incurrido por dicha actuación.

- e. En la zona de protección no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad del tráfico ferroviario previa autorización, en cualquier caso, del administrador de infraestructuras ferroviarias. Éste podrá utilizar o autorizar la utilización de la zona de protección por razones de interés general o cuando lo requiera el mejor servicio de la línea ferroviaria. Serán indemnizables la ocupación de la zona de protección y los daños y perjuicios que se causen por su utilización, con arreglo a lo establecido en la Ley de 16 de diciembre de 1954, de Expropiación Forzosa. La denegación de la autorización deberá fundarse en las previsiones de los planes o proyectos de ampliación o variación de la línea ferroviaria en los diez años posteriores al acuerdo.
- f. Podrán realizarse cultivos agrícolas en la zona de protección, sin necesidad de autorización previa, siempre que se garantice la correcta evacuación de las aguas de riego y no se causen perjuicios a la explotación, quedando prohibida la quema de rastrojos.
- g. En las construcciones e instalaciones ya existentes podrán realizarse, exclusivamente, obras de reparación y mejora, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquéllas comporten puedan ser tenidas en cuenta a efectos expropiatorios. En todo caso, tales obras requerirán la previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, sin perjuicio de los demás permisos o autorizaciones que pudieran resultar necesarios en función de la normativa aplicable.

### TENDIDOS ELÉCTRICOS

Las líneas eléctricas aéreas de Alta Tensión estarán sometidas con carácter general, a las limitaciones de uso y edificación de la siguiente legislación sectorial:

- a. Decreto 3151/1968, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Líneas Eléctricas de Alta Tensión.
- b. Ley 54/1997 de 27 de Noviembre del Sector Eléctrico.

- c. Real Decreto 1955/2000 de 1 de Diciembre por el que se regulan las actividades de transporte, comercialización, suministro y procedimiento de autorización de instalaciones de energía eléctrica.
- d. Real Decreto 842/2002, de 2 agosto, por el que se aprueba el Reglamento Electrónico para Baja Tensión.
- e. Real Decreto 1454/2005, de 2 de diciembre, de Modificación de determinadas disposiciones relativas al sector eléctrico.
- f. Decreto 178/2006, de 10 de octubre, por el que se establecen normas de protección de la avifauna para la instalación eléctrica de alta tensión.

Se establecen las siguientes protecciones definidas para las franjas de terrenos situadas a ambos lados de las líneas más externas (si son varias), de la siguiente anchura:

hasta 13 Kv	10 m
hasta 30 Kv	15 m
hasta 132 Kv	20 m
hasta 220 Kv	25 m
hasta 380 Kv	30 m

En las franjas de protección establecidas en el apartado anterior se prohíbe cualquier tipo de edificación residencial, y edificaciones para usos industriales, terciarios o vinculados a las actividades primarias que impliquen la permanencia continuada de personas.

#### REDES TERRITORIALES DE ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO

Las Redes territoriales de Abastecimiento y Saneamiento de aguas, están sometidas a una protección mínima de una franja de terreno de cinco (5) metros a cada lado de la instalación, salvo que en los proyectos de Expropiación de las existentes se hubiese establecido una franja mayor, en cuyo caso prevalecerá esta última.

#### ANTENAS DE TELECOMUNICACIÓN Y TELEFONÍA MÓVIL

Se regulan en el Capítulo 4 del Título XI de las Normas Urbanísticas del presente documento.

#### SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O URBANÍSTICA

En esta categoría se han incluido: los suelos que son *“merecedores de algún régimen especial de protección o garante del mantenimiento de sus características, otorgado por el propio Plan General de Ordenación Urbanística, por razón de los valores e intereses en ellos concurrentes de carácter territorial, natural, ambiental, paisajístico o histórico”*; o son *“objeto por los Planes de Ordenación del Territorio de*

*previsiones y determinaciones que impliquen su exclusión del proceso urbanizador o que establezcan criterios de ordenación de usos, de protección o mejora del paisaje y del patrimonio histórico y cultural, y de utilización racional de los recursos naturales en general, incompatibles con cualquier clasificación distinta a la de suelo no urbanizable”*.

En el término municipal de Las Cabezas encontramos suelo delimitado por el Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo (P.E.P.M.F) de la provincia de Sevilla.

Dicho Plan Especial delimita dos zonas húmedas que son la Laguna del Taraje y la Laguna del Pilón. Las Normas de Protección para estos suelos, además de las Normas Generales del Título 11 del Plan Especial de Protección del Medio Físico, a estos espacios les son de aplicación específicamente las Normas Particulares números 31 y 32 relativas al nivel de protección integral y a la calificación de Zonas Húmedas. Y además, delimita una zona húmeda transformada, el Brazo del Este donde, además de las Normas Generales del Título II del Plan Especial de Protección del Medio Físico, a este espacio le son de aplicación específicamente las Normas Particulares números 35 y 40, relativas al nivel de protección especial y a la calificación de Zonas Húmedas Transformadas.

Los usos y actividades permitidas serán los propios del suelo urbanizable de especial protección según la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, pasando a concretarse en los correspondientes artículos de las Normas Urbanísticas del presente documento.

#### SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL O RURAL

Se incluyen en esta categoría todos los suelos que se considere necesario excluir del proceso urbanizador, bien sea por criterios de sostenibilidad o por sus valores, bien sean reales o potenciales, de carácter agrícola, forestal, etc.

La totalidad del suelo no urbanizable de Las Cabezas de San Juan, con la excepción de los terrenos incluidos en alguna de las categorías del apartado anterior, se clasificaba en el anterior Plan General como suelo no urbanizable de especial protección dentro de uno de los tres subsistemas territoriales en que se divide el término: Marisma Desecada, Campiña o Sierra. Al adaptarnos a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, la categoría más acorde con las características de estos suelos es la de natural o rural. El Suelo no Urbanizable de carácter natural o rural es el suelo que, sin presentar especiales valores naturales, debe mantener su destino primordial, que es el agropecuario. Su transformación en urbano se considera improcedente en razón de la racionalidad del modelo territorial propuesto y de las condiciones del municipio. Por esta razón, se pondrá especial énfasis en evitar la

formación de nuevos núcleos poblacionales desvinculados de los ya existentes en el término, así como parcelaciones ilegales amparadas en supuestos procesos de parcelación agraria.

Serán usos característicos los agropecuarios, medioambientales y los equipamientos públicos.

Serán usos compatibles los vinculados a obras públicas, las actividades extractivas, y las viviendas agropecuarias.

Serán usos prohibidos los no incluidos en los artículos 9.4.2., 9.4.3. y 9.4.4. de la Normativa Urbanística del presente documento.

Serán usos compatibles los vinculados a obras públicas, las actividades extractivas, y las viviendas agropecuarias.

Serán usos prohibidos los no incluidos en los apartados anteriores y los que no sean adecuados para las características del medio natural.

#### 11.4. LA ORDENACIÓN DEL MEDIO URBANO

El núcleo urbano de Las Cabezas se desarrolla en la parte central del término municipal, en la zona de Campiña, sobre un cerro desde donde se domina gran parte de la superficie municipal. El casco se apoya en el trazado de la actual A-471, que lo atraviesa en dirección noreste-suroeste. Con el desarrollo de las determinaciones del actual Plan General, se propone la regularización del casco urbano, completando las áreas de transición entre las diferentes zonas urbanas y regularizando los bordes del núcleo, así como mejorando la conexión entre ellas con un sistema viario suficientemente jerarquizado.

##### 11.4.1. ORDENANZAS DE APLICACIÓN EN SUELO URBANO

El Plan General, en sus Normas Urbanísticas, propone los siguientes tipos de ordenanzas:

##### ORDENANZA R-I

El ámbito de aplicación de ordenanza lo constituyen las zonas de suelo urbano grafiadas como R-I en los planos de Ordenación Pormenorizada y coinciden con el casco tradicional.

La tipología edificatoria característica es la edificación entre medianeras con alineación a vial.

El uso característico es el residencial R1A, destinado a vivienda unitaria o de tipo bifamiliar. Se permitirán viviendas plurifamiliares, siempre que todas las viviendas sean exteriores o cumplan las

condiciones para viviendas interiores recogidas en el artículo 5.4.2. Además, el número máximo de viviendas por parcela estará limitado por la repercusión de metro cuadrado de suelo por vivienda, que deberá ser igual o superior a setenta (70) metros cuadrados por vivienda.

Se considera como parcela mínima la existente, o la que cumpla las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: noventa (90) metros cuadrados.
- Longitud mínima de fachada seis (6) metros lineales.
- La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a seis (6) metros.

La edificabilidad máxima de cada parcela será de uno con ochenta y cinco (1,85) metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela.

Ocupación de parcela. La edificación podrá ocupar:

- En PLANTA BAJA DE USO RESIDENCIAL: El ochenta y cinco (85) por ciento de la superficie de la parcela.
- En PLANTA BAJA O PLANTA DE PISO DE USO DISTINTO AL RESIDENCIAL: El cien (100) por cien de la superficie de la parcela.
- En PLANTA DE PISO DE CUALQUIER USO: El ochenta y cinco (85) por ciento de la superficie de la parcela.
- En PLANTAS BAJO RASANTE: El cien (100) por cien de la superficie de la parcela edificable.

##### ORDENANZA R-II

El ámbito de aplicación de ordenanza lo constituyen las zonas de suelo urbano grafiadas como R-II en los planos de Ordenación Pormenorizada y coincide en parte con la primera extensión del casco tradicional.

La tipología edificatoria característica es entre medianeras, o adosada, con alineación a vial, destinada a vivienda unitaria.

El uso característico es el residencial, destinado a vivienda unitaria R1A1.

Se considera como parcela mínima la existente, o la que cumpla las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: noventa (90) metros cuadrados
- Longitud mínima de fachada seis (6) metros lineales.
- La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a seis (6) metros.

La edificabilidad máxima de cada parcela se establece según:

- Un metro y ochenta centímetros (1,80) cuadrados por cada metro cuadrado de parcela, si la planta baja no se destina a uso residencial.
- Un metro y cincuenta centímetros (1,50) cuadrados por cada metro cuadrado de parcela, si la planta baja se destina a uso residencial.

Ocupación de parcela. La edificación podrá ocupar:

- En PLANTA BAJA DE USO RESIDENCIAL: El setenta y cinco (75) por ciento de la superficie de la parcela.
- En PLANTA BAJA DE USO DISTINTO AL RESIDENCIAL: El cien (100) por cien de la superficie de la parcela.
- En PLANTA DE PISO DE CUALQUIER USO: El ochenta y cinco (85) por cien de la superficie de la parcela.
- En PLANTAS BAJO RASANTE: El cien (100) por cien de la superficie de la parcela edificable.

#### ORDENANZA R-II-A

El ámbito de aplicación de ordenanza lo constituyen las zonas de suelo urbano grafiadas como R-II.A en el plano de Ordenación y coincide con la primera extensión del casco tradicional.

La tipología edificatoria característica es entre medianeras con alineación a vial, destinada a vivienda unitaria,

El uso característico es el residencial, destinado a vivienda R1A, unitaria o de tipo bifamiliar. Se permitirán viviendas plurifamiliares, siempre que todas las viviendas sean exteriores o cumplan las condiciones para viviendas interiores recogidas en el artículo 5.4.2. Además, el número máximo de viviendas por parcela estará limitado por la repercusión de metro cuadrado de suelo por vivienda, que deberá ser igual o superior a setenta (70) metros cuadrados por vivienda.

Se considera como parcela mínima la existente, o la que cumpla las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: noventa (90) metros cuadrados
- Longitud mínima de fachada seis (6) metros lineales.
- La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a seis (6) metros.

La edificabilidad máxima de cada parcela será de uno con ochenta y cinco (1,85) metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela.

La edificación podrá ocupar:

- En PLANTA BAJA DE USO RESIDENCIAL: El ochenta y cinco (85) por ciento de la superficie de la parcela.
- En PLANTA BAJA O PLANTA DE PISO DE USO DISTINTO AL RESIDENCIAL: El cien (100) por cien de la superficie de la parcela.
- En PLANTA DE PISO DE CUALQUIER USO: El ochenta y cinco (85) por cien de la superficie de la parcela.
- En PLANTAS BAJO RASANTE: El cien (100) por cien de la superficie de la parcela edificable.

#### ORDENANZA R-II-B

El ámbito de aplicación de ordenanza lo constituyen las zonas de suelo urbano grafiadas como R-II.B en los planos de Ordenación Pormenorizada, se corresponde con el interior de la manzana comprendida entre las calles Maestra Amalia Gallego Pérez y Alcalde Pedro Castro Soriano.

La tipología edificatoria característica es la edificación entre medianeras o adosada con alineación a vial.

El uso característico es el residencial, destinado a vivienda R1A1.

Se considera como parcela mínima la existente, o la que cumpla las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: noventa (90) metros cuadrados
- Longitud mínima de fachada seis (6) metros lineales.
- La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a seis (6) metros.

La edificabilidad máxima de cada parcela se establece en un metro y ochenta centímetros cuadrados (1,80) por cada metro cuadrado de parcela.

La edificación podrá ocupar, como máximo:

- En PLANTA BAJA DE USO RESIDENCIAL: El noventa (90) por ciento de la superficie de la parcela.
- En PLANTA BAJA DE USO DISTINTO AL RESIDENCIAL: El cien (100) por cien de la superficie de la parcela.
- En PLANTA DE PISO DE CUALQUIER USO: El noventa (90) por ciento de la superficie de la parcela.
- En PLANTAS BAJO RASANTE: El cien (100) por cien de la superficie de la parcela edificable.

### ORDENANZA R-II-C

El ámbito de aplicación de ordenanza lo constituyen las zonas de suelo urbano grafiadas como R-II.C en los planos de Ordenación Pormenorizada, y que se corresponden con las cabeceras residenciales situadas al Este de las manzanas pertenecientes al sector UC.1.1 del PGOU anterior.

La tipología edificatoria característica es la edificación entre medianeras o adosada con alineación a vial.

El uso característico es el residencial, destinado a vivienda R1A1.

Se considera como parcela mínima la existente, o la que cumpla con las siguientes condiciones:

- a. Superficie mínima: ciento noventa (190) metros cuadrados
- b. Longitud mínima de fachada nueve y medio (9,5) metros lineales.
- c. La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a seis (6) metros.

La edificabilidad máxima de cada parcela se establece en un metro y setenta y cinco centímetros cuadrados (1,75) por cada metro cuadrado de parcela.

La edificación podrá ocupar, como máximo:

- En PLANTA BAJA DE USO RESIDENCIAL: El ochenta y cinco (85) por ciento de la superficie de la parcela.
- En PLANTA BAJA DE USO DISTINTO AL RESIDENCIAL: El cien (100) por cien de la superficie de la parcela.
- En PLANTA DE PISO DE CUALQUIER USO: El ochenta y cinco (85) por ciento de la superficie de la parcela.
- En PLANTAS BAJO RASANTE: El cien (100) por cien de la superficie de la parcela edificable.

### ORDENANZA R-III

El ámbito de aplicación de ordenanza lo constituyen las zonas de suelo urbano grafiadas como R-III en los planos de Ordenación Pormenorizada, correspondiendo a las zonas de extensión con fachadas a las avenidas y calles de la población a las que se asigna mayor altura.

La tipología edificatoria característica es la edificación entre medianeras o adosada con alineación a vial.

El uso característico es el residencial en vivienda agrupada R1B.

Se considera como parcela mínima la existente, o las que cumplan las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: noventa (90) metros cuadrados

- Longitud mínima de fachada seis (6) metros lineales.
- La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a seis (6) metros.

La edificabilidad máxima de cada parcela se establece en dos con setenta (2,70) metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela, salvo las cabeceras de manzana pertenecientes a las Unidades de Ejecución del PGOU anterior al presente documento, cuya edificabilidad será de dos con cincuenta (2,50) metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela (y manteniéndose a su vez el número máximo de viviendas), tal y como se establece en el instrumento de ordenación que las desarrolla.

La edificación podrá ocupar, como máximo:

- En PLANTA BAJA DE USO RESIDENCIAL: El ochenta y cinco (85) por ciento de la superficie de la parcela.
- En PLANTA BAJA DE USO DISTINTO AL RESIDENCIAL: El cien (100) por cien de la superficie de la parcela.
- En PLANTA DE PISO DE CUALQUIER USO: El ochenta y cinco (85) por ciento de la superficie de la parcela.
- En PLANTAS BAJO RASANTE: El cien (100) por cien de la superficie de la parcela edificable.

### ORDENANZA R-IV.

El ámbito de aplicación de ordenanza lo constituyen las zonas de suelo urbano grafiadas como R-IV en los planos de Ordenación Pormenorizada que corresponden a conjuntos edificados como unidades compositivas cerradas que se pretende mantener.

La tipología edificatoria y el uso característico es la del conjunto unitario al que se aplique la ordenanza.

Se considera como parcela mínima, en función de su ubicación, la siguiente:

- En los poblados de colonización (Marismillas, Vetaherrado, Sacramento y San Leandro) se considera como parcela mínima la que tenga como superficie ciento cincuenta (150) metros cuadrados, y como frente siete con cincuenta (7,5) metros. Si la parcela existente tuviera dimensiones menores, se considerará parcela mínima la existente.
- En el núcleo de población de Las Cabezas de San Juan, se considera parcela mínima la existente o la del proyecto unitario.
- En los referidos poblados de colonización se permiten las segregaciones de parcelas siempre que las parcelas resultantes cumplan las condiciones de parcela mínima recogidas en el apartado anterior, y tengan acceso a todos los servicios de urbanización

exigibles (acceso rodado, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica en baja tensión).

- En el núcleo de población de Las Cabezas de San Juan, queda prohibida la alteración de la estructura parcelaria.

La edificabilidad máxima de cada parcela es la prevista en el PGOU para el uso exclusivo residencial en edificio de dos plantas (uno con setenta (1,70) metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela).

La ocupación de parcela, no será mayor del ochenta y cinco por ciento (85%) ni menor de la ordenación original.

3. En los poblados de colonización para el uso no residencial, la ocupación podrá ser del cien por cien (100%), siempre que no supere la edificabilidad marcada en el artículo 8.8.3.

#### ORDENANZA R-V.

El ámbito de aplicación de ordenanza lo constituyen las zonas de suelo urbano grafiadas como R-V en los planos de Ordenación Pormenorizada, corresponde a edificaciones residenciales colectivas desarrolladas en los años setenta, ajenas a la tradición local y que por ello no han tenido arraigo en la población.

La tipología edificatoria característica es la edificación colectiva aislada con condiciones de posición y forma de la edificación.

El uso característico es el residencial en vivienda agrupada que comparte una parcela con espacios comunes.

Se considera como parcela mínima la existente y queda prohibida la alteración de la estructura parcelaria mediante reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones de parcela.

La edificabilidad máxima de cada parcela es la característica de la edificación original.

La ocupación de parcela es la misma de la edificación original.

#### ORDENANZA R-VI.

El ámbito de aplicación de ordenanza lo constituyen las zonas de suelo urbano grafiadas como R-VI en los planos de Ordenación Pormenorizada, correspondiendo a edificación residencial aislada.

La tipología edificatoria característica es la edificación aislada con condiciones de posición en la parcela. El uso característico es el residencial en vivienda unitaria desarrollada sobre parcela exclusiva R1A.

La parcela mínima ser

- Superficie mínima: Quinientos (500) metros cuadrados.
- Longitud mínima de fachada catorce (14) metros lineales.
- La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a diez (10) metros.

La edificabilidad máxima de cada parcela se establece en cuarenta (40) centímetros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela (0'40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>).

La edificación podrá ocupar:

- En PLANTA BAJA DE CUALQUIER USO: El cuarenta (40) por ciento de la superficie de la parcela.
- En PLANTA DE PISO DE CUALQUIER USO: El cuarenta (40) por ciento de la superficie de la parcela.

#### ORDENANZA P-II.

El ámbito de aplicación de ordenanza lo constituyen las zonas de suelo urbano grafiadas como P-II en los planos de Ordenación Pormenorizada.

La tipología edificatoria característica es entre medianeras con alineación a vial.

El uso característico es el productivo del grupo segundo.

Se considera como parcela mínima la que cumpla las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: Doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.
- Longitud mínima de fachada diez (10) metros.
- La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a nueve (9) metros.

La edificabilidad máxima de cada parcela se establece en un (1) metro cuadrado por cada metro cuadrado de parcela (1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>).

Se permite la edificación de entresuelos que ocupen no más del treinta (30) por ciento de la superficie de la nave, con destino a almacén, archivos y oficinas.

### ORDENANZA P-III

El ámbito de aplicación de ordenanza lo constituyen las zonas de suelo urbano grafiadas como P-III en los planos de Ordenación Pormenorizada.

La tipología edificatoria característica es entre medianeras con alineación obligatoria de manzana.

El uso característico es el productivo del grupo tercero.

En función del aprovechamiento edificatorio se distinguen dos subzonas, P-IIIa y P-IIIb.

Se considera como parcela mínima la existente, cualquiera que sea su forma siempre y cuando permita el desarrollo de la actividad que se pretende.

La edificabilidad máxima de cada parcela se establece:

- En la subzona P-IIIa: un metro y ochenta centímetros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela (1,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>).
- En la subzona P-IIIb: dos metros y sesenta centímetros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela (2,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>).

La edificación podrá ocupar, el cien por cien (100%) de la superficie de la parcela.

### ORDENANZAS DEL POLÍGONO INDUSTRIAL LAS VIÑUELAS

El ámbito de aplicación de ordenanza lo constituyen las zonas de suelo urbano del Polígono Industrial de Las Viñuelas, zona de uso productivo.

#### Zona industrial (ZONA P1)

- Parcela mínima: La parcela neta mínima admisible será de trescientos (300) metros cuadrados.
- Frente mínimo de fachada a viales o espacio público se fija en quince (15) metros.
- Edificabilidad máxima: un (1) metro cuadrado por metro cuadrado de parcela.
- Posición de la edificación, se permite la libre posición de la edificación dentro de la parcela.
- Se admite la construcción de una entreplanta, en la primera crujía, última o lateral con la superficie máxima equivalente a la resultante de la primera o última crujía. En las

parcelas de esquina se permitirá la construcción de entreplantas en primera crujía en función de ambas vías, no computando a efectos de edificabilidad.

#### Zona industrial (ZONA P2)

- Parcela mínima: La parcela neta mínima admisible será de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.
- Frente mínimo de fachada a viales o espacio público se fija en diez (10) metros.
- Edificabilidad máxima: un (1) metro cuadrado por metro cuadrado de parcela.
- La línea de edificación coincide con la alineación oficial exterior.
- Ocupación máxima: cien por cien (100%).

#### Zona industrial (ZONA P3)

- Parcela mínima: La parcela neta mínima admisible será de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.
- Frente mínimo de fachada a viales o espacio público se fija en diez (10) metros.
- Edificabilidad máxima: Dos con cincuenta (2,50) metros cuadrados por metro cuadrado de parcela.
- La línea de edificación coincide con la alineación de viales exterior.
- Ocupación máxima: cien por cien (100%).

#### Zona industrial (ZONA P4). Trasera de naves existentes

- Parcela mínima: La parcela neta mínima admisible será de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.
- Frente mínimo de fachada a viales o espacio público se fija en diez (10) metros.
- Edificabilidad máxima: dos (2) metros cuadrados por metro cuadrado de parcela.
- La línea de edificación coincide con la alineación oficial exterior.
- Ocupación máxima: Cien por cien (100%).

### ORDENANZA PARA EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

El ámbito de aplicación de ordenanza lo constituyen las parcelas de suelo urbano grafiadas como Equipamiento Comunitario en los planos de Ordenación Pormenorizada.

La tipología edificatoria será la característica de la zona en la que se inserta el equipamiento, adecuada a las características específicas del tipo de equipamiento comunitario de que se trate.

El uso característico es el equipamiento comunitario en cualquiera de sus categorías.



La edificabilidad máxima de cada parcela se establece en uno con cincuenta (1,50) metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela, salvo que las condiciones particulares de la zona donde se ubiquen indiquen otra cosa, o que se justifique una edificabilidad mayor por el interés público de estas edificaciones.

La edificación podrá ocupar, como máximo hasta ochenta (80) por ciento de la superficie de la parcela.

#### 11.4.2. LA ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

De los sectores que el Plan General anterior delimitó en suelo urbano no consolidado, nos encontramos con varios de ellos que aún no se han desarrollado, y que por tanto, se siguen manteniendo en la gestión que se realiza desde el presente documento. Los propietarios de dichos sectores deben acogerse a lo dispuesto en el régimen del suelo urbano no consolidado en cuanto a derechos y deberes.

Los sectores que se han delimitado en este documento son los que se detallan a continuación, donde se especifica su correspondencia con los propuestos por el Plan General anterior. Existen algunas pequeñas variaciones en las superficies de los mismos, siendo más acordes a la realidad las que siguen:

- SUNC-1: Situado al norte en la salida de la A-471 hacia El Torbiscal, este sector formaba parte, como unidad de ejecución, de un sector mayor en el cual el resto ya se ha desarrollado.
- SUNC-2: Este sector, situado al final de la Avenida Doctor Fleming y ya delimitado desde el anterior Plan General (sector 4 en suelo urbanizable ordenado; Área de reparto UZC.4), se ha clasificado como no consolidado porque, pese a contar con la mayor parte de la edificación proyectada ya construida, la urbanización todavía no se ha ejecutado.
- SUNC-3: Se sitúa al sur del casco, al final de las calles Virgen del rosario y san Lucas, coincidiendo con la delimitación de la unidad de ejecución 6 del sector 3 (área de reparto UC.3) en suelo urbano del PGOU anterior. Presenta deficiencias en cuanto a urbanización.
- SUNC-4: Situado en el entorno de las calles Albaricoque y Melocotón, para este sector se han corregido ligeramente los parámetros de edificabilidad que se dictaban desde el Plan general, para adecuarlos a valores más reales y congruentes con las tipologías construibles en la zona. Se corresponde con el sector UC.3.1 del PGOU anterior.
- SUNC-5: Situado a lo largo del Camino de la Depuradora, se ha procedido a la redelimitación del ámbito del sector UC.3.2, ya que la inclusión desde el Plan General anterior de un Sistema general de Espacios Libres a un sector con tan poco aprovechamiento objetivo, hacía inviable su desarrollo. Como en el sector anterior, se han cambiado ligeramente los parámetros de edificabilidad y se han ajustado las cesiones a la LOUA.

- SUNC-6: Situado en Marismillas, el sector, que se corresponde con la delimitación de las unidades UM.1.1 y UM.1.2 del sector 6 en suelo urbano no consolidado determinado por el PGOU anterior. Este sector se dividía previamente en dos unidades de ejecución con diferente uso: residencial y productivo. Esta delimitación de unidades no ha podido mantenerse, ya que la diferencia de aprovechamiento entre ambas no cumplía las condiciones impuestas por el reglamento de Gestión.
- SUNC-7: Este sector, ubicado al suroeste del casco, entre la carretera A-471 y la autopista A-4, se corresponde con el ámbito del sector UC.4.1 del Plan General anterior. A pesar de estar construido, presenta deficiencias en la urbanización.

En la siguiente tabla aparecen los parámetros que se han asignado a cada sector, para dar cumplimiento a lo establecido por la LOUA y por el Anexo del Reglamento de Planeamiento:

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO					
SECTOR	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	DENSIDAD VIV.(viv./ha)	Nº VIVIENDAS	CESIONES MÍNIMAS
SUNC-1	23.880	0,9055			EL:3.389,EQ:4.384 VIARIO
SUNC-2	91.294	0,6732	45,35	414	EL:9.250,EQ:9.261 VIARIO
SUNC-3	37.247	0,7455	46,98	175	EL:2.314,EQ:10.180 VIARIO
SUNC-4	38.202	0,50	45,00	172	EL:3.820, EQ:2.300 VIARIO
SUNC-5	15.518	0,55	45,00	70	EL:1.552, EQ:1.150 VIARIO
SUNC-6	64.892	0,60	13,00	85	EL:6.490, EQ:2.665 VIARIO
SUNC-7	84.851	0,7532			EL:8.500, EQ:3.400 VIARIO
TOTAL	355.884	--	--	916	--

#### 11.5. LA ORDENACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE

##### 11.5.1. SUELO URBANIZABLE ORDENADO

Existe una zona de suelo urbanizable ordenado, el sector **SUBO-R.1** (ver Plano O.3) que se corresponde con parte del sector UZC.5 delimitado por Plan General anterior, situado al este del núcleo urbano de

Las Cabezas de San Juan, que cuenta ordenación pormenorizada. El resto de la otra parte del mencionado sector UZC.5 se encuentra ya ejecutada entrando a formar parte en este documento del suelo urbano consolidado. Los parámetros urbanísticos a los que se ajusta son los recogidos en su respectiva ficha de planeamiento contenida en el Documento V tras las Normas Urbanísticas.

### 11.5.2. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

El suelo urbanizable sectorizado, que es el que precisa para su transformación de la asistencia de Planeamiento de Desarrollo, se concreta, debido a la evolución que ha sufrido el planeamiento de desarrollo desde la aprobación del PGOU anterior, en dos sectores residenciales y cinco sectores con uso global productivo. En general, los sectores delimitados por el Plan General se ordenan fijando los siguientes parámetros:

#### a) Fijación de usos globales y su intensidad:

En coherencia con los criterios de ordenación general, se establece el uso global residencial de media densidad, y el uso global productivo con las diferentes categorías que desde el anterior Plan General se contemplan. Una vez determinado el destino de cada suelo, el Plan asigna unas determinadas intensidades de usos, que nos marcarán el número de viviendas y el techo máximo edificable en el caso de los sectores residenciales, y sólo este último parámetro en los demás suelos.

#### b) Parámetros de ordenación.

El Plan General establece los objetivos y criterios para el desarrollo de cada sector, así como los parámetros adecuados de ordenación estructural y de ubicación y tamaño mínimo de dotaciones obtenidos de la aplicación de la legislación urbanística vigente al respecto (LOUA y Reglamento de Planeamiento).

A continuación, van a comentarse someramente las características de los diferentes sectores delimitados:

#### SECTORES CON USO GLOBAL RESIDENCIAL:

- **SUBS-R.01:** Se trata de un sector con uso global residencial, que se corresponde con las unidades UZC.2.1 y UZC.2.2 del sector 2 del área de reparto UZC.2 del Plan General anterior, aunque con diferencias en la superficie del sector, que se ha ajustado a la realidad física existente, así como a la línea de expropiación de carreteras reflejada en los planos de afección de la autopista facilitados por el ayuntamiento. Se encuentra situado al noroeste del casco, en el límite del mismo con la autopista A-4 Sevilla- Cádiz. Tanto los parámetros urbanísticos asignados como los condicionantes para su desarrollo y el del resto de los sectores en suelo

urbanizable sectorizado se recogen en la correspondiente Ficha, que se adjunta como Anexo de las Normas Urbanísticas.

- **SUBS-R.02:** Este sector se encuentra situado al norte del casco, coincidiendo con la delimitación del sector UZC.3 del PGOU anterior. Su uso global es el residencial, aunque cuenta con una zona de uso productivo localizada sobre la parcela del cortijo de Los Majuelos.

#### SECTORES CON USO GLOBAL INDUSTRIAL:

- **SUBS-I.01:** Sector con uso global productivo, que se sitúa al suroeste del casco, apoyado en la autopista A-4. Coincide con el sector UZC.6.1 del Plan General anterior. Tanto los parámetros urbanísticos asignados como los condicionantes para su desarrollo se recogen en la correspondiente Ficha, que se adjunta como Anexo de las Normas Urbanísticas. La superficie del sector se ha ajustado a la realidad física existente, así como a la línea de expropiación de carreteras.
- **SUBS-I.02 y SUBS-I.03:** Estos sectores se corresponden con las unidades de ejecución 1 (UZC.1.1) y 3 (UZC.1.3) del sector 1 respectivamente. En ambos casos, las superficies de los sectores presentan una ligera variación al haberla ajustado a la realidad física de la zona, así como a la línea de expropiación de carreteras.
- **SUBS-I.04:** Es el único suelo que se introduce en el desarrollo urbanístico del municipio, reclasificándolo como suelo urbanizable sectorizado, con uso industrial. Este sector se ubica al oeste del casco, a unos dos kilómetros de distancia aproximadamente, en la finca conocida como Caño de la Palmilla.
- **SUBS-I.05:** Este sector se encuentra ubicado en el poblado de Marismillas, y ya venía propuesto por el Plan General aprobado definitivamente, correspondiéndose exactamente con la delimitación del sector UZM.1.1 del Anexo de Unidades de Ejecución del mismo.

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO					
SECTOR	USO GLOBAL	SUPERFICIE (m²)	EDIFICABILIDAD (m²/m²)	DENSIDAD (viv/ha)	Nº VIVIENDAS
SUBS-R.1	Residencial	85.028,00	0,53	46,3	394
SUBS-R.2	Residencial	196.000,00	0,40	25	490
SUBS-I.1	Industrial	177.265,00	0,70	-	-
SUBS-I.2	Industrial	97.365,00	0,67	-	-
SUBS-I.3	Industrial	128.553,00	0,59	-	-
SUBS-I.4	Industrial	366.483,77	0,60	-	-
SUBS-I.5	Industrial	40.858,00	0,56	-	-
<b>TOTAL</b>		<b>1.091.552,77</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>884</b>

11.5.3. CONDICIONES DE SECTORIZACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.

La categoría de suelo urbanizable no sectorizado aparece en la LOUA, sustituyendo a la clasificación de suelo urbanizable no programado de la anterior legislación urbanística, si bien el régimen de ambos tipos de suelo es muy similar.

Tal y como se solicitaba en el informe de Incidencia Territorial de la Revisión Parcial del Plan General de Ordenación Urbanística de Las Cabezas, emitido por la Delegación Provincial de Sevilla de la Consejería de Obras Públicas y Transportes durante el periodo de exposición pública, tras la Aprobación Inicial del mismo, la delimitación del suelo urbanizable no sectorizado se ha reducido de manera que la propuesta responde a las exigencias de un crecimiento racional, proporcional y sostenible, y cumpliendo con lo establecido en el artículo 47.c) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, así como en lo dispuesto por la Norma 45 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, y el Decreto 11/2008. Con respecto a esta materia, nos remitimos al epígrafe 14 sobre Valoración de la Incidencia en la Ordenación del Territorio de la presente memoria justificativa, donde se explica de forma más detallada lo anteriormente expuesto.

Por otro lado, la LOUA en el artículo 10.1. A) e), establece como uno de los elementos que definen la ordenación estructural de los suelos en todos los municipios:

*“e) Para el suelo urbanizable no sectorizado, ya sea con carácter general o referido a zonas concretas del mismo: los usos incompatibles con esta categoría de suelo, las condiciones para proceder a su sectorización y que aseguren la adecuada inserción de los sectores en la estructura de la ordenación municipal, y los criterios de disposición de los sistemas generales en caso de que se procediese a su sectorización.”*

En el término municipal de Las Cabezas se han determinado cuatro áreas de suelo urbanizable no sectorizado, para la que se fijan unas condiciones específicas de sectorización:

**SUBNS-1:**

- **Superficie:** 105.442,47 m²
- **Situación:** El área se sitúa al norte del núcleo, entre la prolongación de la Avda. Jesús Nazareno y el recinto ferial, lindando al sur con el casco urbano, y al norte con suelo no urbanizable.
- **Usos no permitidos:** Industrial y Terciario en ninguna de sus categorías.
- **Condiciones de sectorización:**
  - La delimitación del Plan de Sectorización debe realizarse sobre el total de la superficie.
  - El Plan de Sectorización debe resolver adecuadamente las infraestructuras del sector asumiendo el coste necesario de conexión. Deberán aportarse garantías de la viabilidad del desarrollo mediante informes de las correspondientes compañías suministradoras.
  - Antes de proceder a la aprobación de un Plan de Sectorización con un uso global determinado, al menos el 50% del suelo que el Plan clasifica como urbanizable sectorizado con el mismo uso debe haberse desarrollado, teniendo al menos el correspondiente Plan Parcial aprobado con carácter definitivo.

**SUBNS-2:**

- **Superficie:** 276.861,61 m²
- **Situación:** El área se sitúa al este del núcleo urbano, lindando al norte con la carretera A-471, al sur con la carretera A-371, al este, con suelo no urbanizable, y al oeste con el casco urbano.
- **Usos no permitidos:** Industrial y Terciario en ninguna de sus categorías.
- **Condiciones de sectorización:**
  - La delimitación del Plan de Sectorización debe realizarse sobre el total de la superficie.
  - El Plan de Sectorización debe resolver adecuadamente las infraestructuras del sector asumiendo el coste necesario de conexión. Deberán aportarse garantías de la viabilidad del desarrollo mediante informes de las correspondientes compañías suministradoras.
  - Para proceder a la aprobación de un Plan de Sectorización para este sector, debe transcurrir un periodo de ocho años desde la aprobación definitiva del presente Plan General.

**SUBNS-3:**

- **Superficie:** 491.774,29 m²

- **Situación:** El área se sitúa al sureste del núcleo urbano, lindando al norte con la carretera A-371, al sur con la SE-5209, al este con suelo no urbanizable y la oeste con suelo urbanizable ordenado.

- **Usos no permitidos:** Industrial y Terciario en ninguna de sus categorías.

- **Condiciones de sectorización:**

- La delimitación del Plan de Sectorización debe realizarse sobre el total de la superficie.
- El Plan de Sectorización debe resolver adecuadamente las infraestructuras del sector asumiendo el coste necesario de conexión. Deberán aportarse garantías de la viabilidad del desarrollo mediante informes de las correspondientes compañías suministradoras.
- Antes de proceder a la aprobación de un Plan de Sectorización con un uso global determinado, al menos el 50% del suelo que el Plan clasifica como urbanizable sectorizado con el mismo uso debe haberse desarrollado, teniendo al menos el correspondiente Plan Parcial aprobado con carácter definitivo.

#### SUBNS-4:

- **Superficie:** 379.592,57 m<sup>2</sup>

- **Situación:** El área se sitúa en el cuadrante sur del núcleo, comprendido entre el suelo urbano al norte, el SUBNS-3 al este, suelo no urbanizable al sur y SUBNS-5 al oeste.

- **Usos no permitidos:** Industrial y Terciario en ninguna de sus categorías.

- **Condiciones de sectorización:**

- La delimitación del Plan de Sectorización debe realizarse sobre el total de la superficie.
- El Plan de Sectorización debe resolver adecuadamente las infraestructuras del sector asumiendo el coste necesario de conexión. Deberán aportarse garantías de la viabilidad del desarrollo mediante informes de las correspondientes compañías suministradoras.
- Para proceder a la aprobación de un Plan de Sectorización para este sector, debe transcurrir un periodo de ocho años desde la aprobación definitiva del presente Plan General.

#### SUBNS-5:

- **Superficie:** 316.553,20 m<sup>2</sup>

- **Situación:** El área se sitúa al suroeste del núcleo, comprendido entre la carretera A-471, al este con el SUBNS-4 y núcleo urbano, al sur con suelo no urbanizable, y al oeste con la Autopista A-4.

- **Usos no permitidos:** Residencial en ninguna de sus categorías.

- **Condiciones de sectorización:**

- La delimitación del Plan de Sectorización debe realizarse sobre el total de la superficie.

- El Plan de Sectorización debe resolver adecuadamente las infraestructuras del sector asumiendo el coste necesario de conexión. Deberán aportarse garantías de la viabilidad del desarrollo mediante informes de las correspondientes compañías suministradoras.

- Antes de proceder a la aprobación de un Plan de Sectorización con un uso global determinado, al menos el 50% del suelo que el Plan clasifica como urbanizable sectorizado con el mismo uso debe haberse desarrollado, teniendo al menos el correspondiente Plan Parcial aprobado con carácter definitivo.

#### SUBNS-6:

- **Superficie:** 161.548,01 m<sup>2</sup>

- **Situación:** El área se sitúa en el poblado de Marismillas, y forma una franja de suelo paralela al borde sureste del suelo urbano.

- **Usos no permitidos:** Industrial y Terciario en ninguna de sus categorías.

- **Condiciones de sectorización:**

- La delimitación del Plan de Sectorización debe realizarse sobre el total de la superficie.
- El Plan de Sectorización debe resolver adecuadamente las infraestructuras del sector asumiendo el coste necesario de conexión. Deberán aportarse garantías de la viabilidad del desarrollo mediante informes de las correspondientes compañías suministradoras.
- Antes de proceder a la aprobación de un Plan de Sectorización con un uso global determinado, al menos el 50% del suelo que el Plan clasifica como urbanizable sectorizado con el mismo uso debe haberse desarrollado, teniendo al menos el correspondiente Plan Parcial aprobado con carácter definitivo.

#### SUBNS-7:

- **Superficie:** 165.203,31 m<sup>2</sup>

- **Situación:** El área se sitúa en el poblado de Marismillas, y se ubica al este del suelo urbano, entre el sector SUBNS, al sur, y el sector SUBS-I.5, al norte.

- **Usos no permitidos:** Industrial y Terciario en ninguna de sus categorías.

- **Condiciones de sectorización:**

- La delimitación del Plan de Sectorización debe realizarse sobre el total de la superficie.
- El Plan de Sectorización debe resolver adecuadamente las infraestructuras del sector asumiendo el coste necesario de conexión. Deberán aportarse garantías de la viabilidad del desarrollo mediante informes de las correspondientes compañías suministradoras.
- Para proceder a la aprobación de un Plan de Sectorización para este sector, debe transcurrir un periodo de ocho años desde la aprobación definitiva del presente Plan General.

PLANO DE CLASIFICACIÓN núcleo URBANO-URBANIZABLE

11.6. RESUMEN DE DIMENSIONES

Como síntesis de todo lo comentado en los apartados anteriores, establecemos un resumen de dimensiones del PGOU, referido a diversos parámetros que recogemos a continuación. Además, partiendo de dichas dimensiones, se analiza los porcentajes de crecimiento que implican los sectores propuestos por el Plan General anterior.

11.6.1. RESUMEN DE DIMENSIONES.

En cuanto a la clasificación de suelo, tenemos:

CLASIFICACIÓN DEL SUELO		P.G.O.U. (m <sup>2</sup> )	%
SUELO URBANO	(SUR-c): Suelo urbano consolidado	3.190.747,70	1,388
	(SUR-nc): Suelo urbano no consolidado	355.884,00	0,155
	<b>SUBTOTAL</b>	<b>3.546.631,70</b>	<b>1,543</b>
SUELO URBANIZABLE	(SUz-o): Suelo Urbanizable ordenado	179.303,46	0,078
	(SUz-s): Suelo Urbanizable sectorizado	1.091.552,30	0,475
	(SUz-ns): Suelo Urbanizable no sectorizado programado	1.075.317,97	0,468
	(SUz-ns): Suelo Urbanizable no sectorizado no programado	821.657,49	0,358
	<b>SUBTOTAL</b>	<b>3.167.831,22</b>	<b>1,379</b>
SUELO NO URBANIZABLE	SNU-pP: Suelo no urbanizable de especial protección por planificación urbanística o territorial	516.024,33 (*)	0,225
	SNU-pL: Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica	4.279.254,28	1,862
	SNU: Suelo no urbanizable natural o rural	218.299.716,18	94,996
	<b>SUBTOTAL</b>	<b>223.094.994,79</b>	<b>97,083</b>
SS.GG. Propuestos (**)		<b>291.365,00</b>	---
<b>TOTALES</b>		<b>229.800.000,00</b>	<b>100,000</b>

(\*) Nota: En esta superficie no se han tenido en cuenta 818.548,41 m<sup>2</sup> por encontrarse contenidos a su vez en la categoría de especial protección por legislación específica y en la de natural o rural al superponerse los ámbitos, evitando así que compute por duplicado.

(\*\*) Nota: Esta superficie ya está incluida en las casillas anteriores de Suelo Urbano, Suelo Urbanizable y No Urbanizable, por lo que no entra en los cálculos totales.

El suelo que actualmente está puesto en carga, es decir, el consolidado y el no consolidado, suponen un total de 3.432.249,16 m<sup>2</sup>.

Para calcular el incremento que supondrán los crecimientos residenciales se debe tener en cuenta lo establecido en el Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas. En su Disposición adicional segunda, apartado 1, se establece que, con el fin de potenciar el desarrollo económico que se pueda plantear en los municipios andaluces en el límite del 40% del crecimiento territorial de los Planes Generales, no se computarán los suelos industriales. Este criterio de modulación viene a concretar lo determinado por la Norma 45 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (Decreto 206/2006 de 28 de Noviembre), en su apartado 4.a) relativo a los criterios básicos para el análisis y evaluación de la incidencia y coherencia de los PGOU con el modelo de ciudad establecido por el POTA.

En función de lo anterior, tenemos:

a) Primer Cuatrienio:

- En el primer cuatrienio se van a desarrollar los sectores residenciales SUBS-R.1 y SUBS-R.2. Son 281.028,00 m<sup>2</sup> de suelo, al que habría que sumarle la superficie de los sistemas generales adscritos, que en este caso no existen. Esto supone un incremento del 8,19 % con respecto al suelo actualmente puesto en carga.
- En el primer cuatrienio se desarrollarán también los sectores productivos SUBS-I.2, SUBS-I.3 y SUBS-I.5. Estos sectores abarcan 266.776,23 m<sup>2</sup> de suelo. A esta superficie se le debe sumar los sistemas generales adscritos, que cuentan con 20.000 m<sup>2</sup>, siendo el total de 286.776,23 m<sup>2</sup>.
- Por tanto, a final del primer cuatrienio, estarán en carga los 3.432.249,16 m<sup>2</sup> actuales, más los 281.028,00 m<sup>2</sup> de suelo residencial, los 286.776,23 m<sup>2</sup> de suelo productivo, y los sistemas generales adscritos a este suelo, que suponen un total de 4.000.053,39 m<sup>2</sup>.

b) Segundo Cuatrienio:

En el segundo cuatrienio se desarrollarán los sectores productivos SUBS-I.1 y SUBS-I.4. Son 543.748 m<sup>2</sup> de suelo, al que se le debe sumar la superficie de los sistemas generales adscritos, 17.000 m<sup>2</sup>, con lo que tenemos un total de 560.748 m<sup>2</sup>, que suponen un incremento del 16,34 % con respecto al suelo que actualmente está en carga.

Según lo anteriormente expuesto, contamos con un incremento total de suelo urbanizable residencial del 8,19 % con respecto al suelo urbano actual. A esto habría que sumarle la superficie del suelo urbanizable ordenado residencial y del suelo urbanizable no sectorizado de uso no compatible con el uso industrial.

Para el suelo urbanizable no sectorizado recogido en esta Revisión que puede desarrollarse dentro de los ocho años contemplados en la programación del mismo, al ser su futuro uso no compatible con el uso industrial, lo incluiríamos en estos porcentajes, para dar cumplimiento a lo establecido por la Instrucción 1/2007 de la Secretaría General de Ordenación del Territorio, sobre la elaboración y tramitación de los informes de Incidencia Territorial de los Planes Generales de Ordenación Urbanística. Esto supone un incremento de 749.307,06 m<sup>2</sup>, que sumado al suelo residencial anterior, 281.028,00 m<sup>2</sup>, nos da un aumento total de 1.030.335,06 m<sup>2</sup>, que sumado a la superficie de suelo urbanizable ordenado de 179.303,46 m<sup>2</sup>, suma un total de 1.209.638,52 m<sup>2</sup>. De este modo, y a pesar de incluir el suelo urbanizable no sectorizado, que podría no desarrollarse dentro de la programación prevista, se cumpliría el límite establecido por el POTA, ya que la suma del suelo urbanizable ordenado, sectorizado y no sectorizado residencial, y el de los sistemas generales propuestos representan una cantidad de 1.209.638,52 m<sup>2</sup>, siendo menor a los 1.372.899,66 m<sup>2</sup> que supone el 40% del suelo urbano.

En cuanto al porcentaje de cada tipo de suelo con respecto a la totalidad de los suelos urbanizables sectorizados propuestos (no considerando los sistemas generales adscritos, pero sí los incluidos), se tiene lo siguiente:

- El suelo urbanizable sectorizado propuesto, incluido en dos sectores residenciales y cinco sectores industriales, incrementa la oferta de suelo en 1.091.552,30 m<sup>2</sup>.
- Del suelo urbanizable sectorizado propuesto, los sectores residenciales SUBS-R.1 y SUBS-R.2, suman 281.028,00 m<sup>2</sup>, que supone el 25,75 % del suelo urbanizable sectorizado.
- El suelo industrial, sectores SUBS-I.1 a SUBS-I.5, abarca 847.524,66 m<sup>2</sup>, que equivale al 77,64% del urbanizable sectorizado.

Además del suelo urbanizable sectorizado, se fija desde el plan cuatro áreas de suelo urbanizable no sectorizado, que suponen 1.075.317,97 m<sup>2</sup> más. Se propone además tres áreas de suelo urbanizable no sectorizado, cuyo desarrollo se fija para cuando transcurran ocho años desde la aprobación definitiva del presente Plan General, y que cuentan con una superficie de 821.657,49 m<sup>2</sup>.

Las condiciones de sectorización para las áreas anteriores, y los usos que no se permiten en cada caso, quedan fijadas en el punto 10.5.3.

#### 11.6.2. VIVIENDAS.

El dato más reciente de número de viviendas existentes de que se dispone es de 5.408, de las cuales la mayor parte pueden considerarse como primera residencia.

El Plan General de Ordenación Urbanística anterior incrementaba las viviendas existentes en 3.453 viviendas, suponiendo un porcentaje mucho más elevado del actualmente permitido por la Norma 45 del POTA. En la Revisión Parcial, el número total de viviendas propuestas, procedentes de los sectores del Plan General que aún no se han desarrollado (ya que no se propone incremento alguno), se cifra en 2.036, repartidas en dos sectores residenciales en Suelo Urbano No Consolidado no existentes en el PGOU, que suman 438 viviendas, en dos sectores residenciales en Suelo Urbanizable Sectorizado, que suponen 884 viviendas y en un Suelo Urbanizable Ordenado, que supone 714 viviendas. Del total, el correspondiente 30% de la edificabilidad residencial propuesta, corresponde a viviendas de protección.

Con estos valores damos cumplimiento a la Norma 45 del POTA, ya que el crecimiento de la población permitido es del 30% con respecto al actual, esto es, 4.887,6 habitantes que, a una media de 2,4 habitantes por vivienda, suponen 2.036,5 viviendas como máximo para un periodo de 8 años a contar desde la aprobación definitiva del presente documento, siendo este valor mucho más elevado que el propuesto.

#### 11.6.3. LAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS.

Como ya hemos comentado con anterioridad, uno de los criterios en los que se basa la estructura territorial y urbana propuesta para Las Cabezas de San Juan es intentar alcanzar un cierto equilibrio entre el suelo destinado a viviendas y a actividades económicas o productivas.

Desde el Plan se entiende que sólo de esta forma puede dotarse a este municipio, perteneciente a la Red de Ciudades Medias interiores del Valle del Guadalquivir, de una cierta autonomía, de manera que sus habitantes no tengan necesariamente que desplazarse fuera para trabajar, ni para desarrollar actividades de ocio o recreativas, al tiempo que se fomenta el desarrollo económico de municipios que no pueden tener en el urbanismo su única fuente de ingresos. Esto nos lleva a propuestas que potencian el progreso económico y productivo de los distintos núcleos urbanos del municipio, que de otra manera podrían sufrir una desaceleración de su desarrollo.

Desde la Revisión Parcial, y en el presente documento de nuevo PGOU, se han determinado cinco sectores industriales en Suelo Urbanizable Sectorizado para dar cobertura a la demanda actual de este tipo de suelo. Cuatro de ellos son propuestas recogidas por el PGOU anterior.

**11.6.4. LAS DOTACIONES DE LA REVISIÓN PARCIAL EN RELACIÓN CON LOS ESTÁNDARES LEGALES Y OBJETIVOS MUNICIPALES.**

De la ordenación de cada uno de los tipos de suelo anteriores, y según el modelo territorial que la Revisión propone, y por tanto el nuevo PGOU, obtenemos una serie de reservas para dotaciones que podemos comparar con el del PGOU anterior, tanto para la población y número de viviendas actual como para las potenciales, que incluimos en el apartado de diagnóstico (Apartado 6.6 de esta Memoria).

a. Equipamiento Docente.

Se propone el mantenimiento de los colegios existentes, y los equipamientos docentes propuestos por el Plan General anterior, creándose los sistemas locales correspondientes a cada sector. Se contabiliza un mínimo de 26.984 m<sup>2</sup> de equipamientos locales docentes repartidos entre los distintos sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable ordenado y sectorizado, cumpliendo cada uno de ellos con lo establecido por el artículo 17 de la LOUA, y mejorando considerablemente los estándares actuales.

b. Equipamiento Deportivo

Se propone el mantenimiento de los sistemas deportivos actuales, y añade los sistemas locales de los distintos planeamientos de desarrollo que ya se recogen en el PGOU anterior, ya que las instalaciones deportivas actuales cubren las necesidades actuales y futuras.

Se contabiliza un mínimo de 39.674 m<sup>2</sup> de equipamientos locales deportivos.

c. Equipamientos de Interés Público-Social.

Se propone el mantenimiento de los SIPS existentes y añade los propuestos en los distintos sectores de suelo urbanizable sectorizado, aumentándolos respecto al PGOU anterior con la finalidad de mejorar los estándares existentes y cumplir con el mínimo adecuado.

Se contabiliza un mínimo de 31.117 m<sup>2</sup> de equipamientos locales de interés público y social repartidos entre los distintos sectores.

d. Sistema de Espacios Libres:

El Plan General planifica la obtención de suelo para los siguientes sistemas:

SGEL-1: Zona Verde paralela a la autopista A4	39.206,00 m <sup>2</sup>
SGEL-2: Zona Verde paralela a la autopista A4	21.641,00 m <sup>2</sup>

SGEL-3: Zona Verde	20.000,00 m <sup>2</sup>
SGEL-4: Zona Verde	8.000,00 m <sup>2</sup>
SGEL-5: Zona Verde acceso a A-471	2.982,00 m <sup>2</sup>
SGEL-6: Zona Verde	35.142,00 m <sup>2</sup>
SGEL-7: Zona Verde	11.078,00 m <sup>2</sup>
SGEL-8: Zona Verde	30.581,00 m <sup>2</sup>

Además, se contabiliza un mínimo de 196.786 m<sup>2</sup> de espacios libres locales repartidos entre los distintos sectores.

e. Sistemas Generales de Comunicaciones:

Se proponen los siguientes Sistemas Generales de Red Viaria:

SGRV-1: Enlace carretera estación con vía perimetral	5.315,00 m <sup>2</sup> .
SGRV-2: Completar viario estructurante perimetral	1.380,00 m <sup>2</sup> .
SGRV-3: Completar viario estructurante perimetral	350,00 m <sup>2</sup> .
SGRV-4: Viario estructurante perimetral al casco	6.237,00 m <sup>2</sup> .
SGRV-5: Viario estructurante perimetral al casco	11.741,00 m <sup>2</sup> .
SGRV-6: Viario estructurante perimetral al casco	4.143,00 m <sup>2</sup> .
SGRV-7: Viario estructurante perimetral al casco	4.303,00 m <sup>2</sup> .
SGRV-8: Viario estructurante perimetral al casco	13.478,00 m <sup>2</sup> .
SGRV-9: Viario estructurante perimetral al casco	4.333,00 m <sup>2</sup> .
SGRV-10: Viario estructurante perimetral al casco	12.394,00 m <sup>2</sup> .
SGRV-11: Viario estructurante perimetral al casco	2.173,00 m <sup>2</sup> .
SGRV-12: Mejoras en acceso carretera A-471	5.294,00 m <sup>2</sup> .
SGRV-13: Viario estructurante perimetral al casco	4.999,00 m <sup>2</sup> .
SGRV-14: Viario estructurante perimetral al casco	3.898,00 m <sup>2</sup> .
SGRV-15: Viario estructurante perimetral al casco	7.903,00 m <sup>2</sup> .
SGRV-16: Viario estructurante perimetral al casco	15.295,00 m <sup>2</sup> .
SGRV-17: Viario de acceso al sector	17.000,00 m <sup>2</sup> .

f. Sistemas Generales de Infraestructuras:

Se propone una reserva de suelo para un Sistema General de Infraestructura, consistente en una subestación eléctrica, para cubrir las necesidades futuras del municipio.

En el siguiente plano y en el Plano de Ordenación 06 Gestión de Sistemas Generales y Locales quedan reflejados los distintos sistemas generales.



PLANO DE SISTEMAS GENERALES

---

**Conclusiones de la Ordenación del Plan General en la mejora dotacional.**

En el cuadro se recoge un resumen de todas las dotaciones de nueva creación (Sistemas generales y previsión de sistemas locales).

	DOTACIÓN	GENERAL m <sup>2</sup>	LOCAL m <sup>2</sup>
<b>ESPACIOS LIBRES</b>	E. LIBRES SUNC-1		3.389
	E. LIBRES SUNC-2		9.250
	E. LIBRES SUNC-3		2.314
	E. LIBRES SUNC-4		3.820
	E. LIBRES SUNC-5		1.552
	E. LIBRES SUNC-6		6.490
	E. LIBRES SUNC-7		8.500
	E. LIBRES SUBS-R.1		7.500
	E. LIBRES SUBS-R.2		19.600
	E. LIBRES SUBS-I.1		51.000
	E. LIBRES SUBS-I.2	2.982	9.736
	E. LIBRES SUBS-I.3		12.900
	E. LIBRES SUBS-I.4		36.648
	E. LIBRES SUBS-I.5		4.086
	E. LIBRES SUBO-R.1		20.000
	E. LIBRES AR 9	8.000	
	E. LIBRES AR 3	20.000	
	E. LIBRES AR 12	13.154	
	<b>TOTAL E. LIBRES = 240.921m<sup>2</sup></b>	<b>44.136 m<sup>2</sup></b>	<b>196.785 m<sup>2</sup></b>
		<b>DOTACIÓN</b>	<b>GENERAL m<sup>2</sup></b>
<b>DEPORTIVO</b>	EQ. DEP. SUNC-1		3.800
	EQ. DEP. SUNC-2		2.511
	EQ. DEP. SUNC-3		3.888
	EQ. DEP. SUNC-4		
	EQ. DEP. SUNC-5		
	EQ. DEP. SUNC-6		865
	EQ. DEP. SUNC-7		1.700
	EQ. DEP. SUBS-R.1		2.400
	EQ. DEP. SUBS-R.2		4.000
	EQ. DEP. SUBS-I.1		3.545
	EQ. DEP. SUBS-I.2		1.947

	EQ. DEP. SUBS-I.3		2.571
	EQ. DEP. SUBS-I.4		7.330
	EQ. DEP. SUBS-I.5		817
	EQ. DEP. SUBO-R.1		4.300
	<b>TOTAL EQUIP. DEP.= 39.674 m<sup>2</sup></b>	<b>-</b>	<b>39.674 m<sup>2</sup></b>
	<b>DOTACIÓN</b>	<b>GENERAL m<sup>2</sup></b>	<b>LOCAL m<sup>2</sup></b>
<b>SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL</b>	EQ. SIPS. SUNC-1		584
	EQ. SIPS. SUNC-2		750
	EQ. SIPS. SUNC-3		1.908
	EQ. SIPS. SUNC-4		300
	EQ. SIPS. SUNC-5		150
	EQ. SIPS. SUNC-6		950
	EQ. SIPS. SUNC-7		1.700
	EQ. SIPS. SUBS-R.1		1.600
	EQ. SIPS. SUBS-R.2		2.665
	EQ. SIPS. SUBS-I.1		3.545
	EQ. SIPS. SUBS-I.2		1.947
	EQ. SIPS. SUBS-I.3		2.571
	EQ. SIPS. SUBS-I.4		7.330
	EQ. SIPS. SUBS-I.5		817
	EQ. SIPS. SUBO-R.1		4.300
	<b>TOTAL SIPS = 31.117 m<sup>2</sup></b>	<b>-</b>	<b>31.117 m<sup>2</sup></b>
		<b>DOTACIÓN</b>	<b>GENERAL m<sup>2</sup></b>
<b>DOCENTE</b>	EQ. DOCENTE SUNC-1		
	EQ. DOCENTE SUNC-2		6.000
	EQ. DOCENTE SUNC-3		4.384
	EQ. DOCENTE SUNC-4		2.000
	EQ. DOCENTE SUNC-5		1.000
	EQ. DOCENTE SUNC-6		850
	EQ. DOCENTE SUNC-7		
	EQ. DOCENTE SUBS-R.1		4.750
	EQ. DOCENTE SUBS-R.2		8.000
	EQ. DOCENTE SUBS-I.1		
	EQ. DOCENTE SUBS-I.2		
	EQ. DOCENTE SUBS-I.3		
	EQ. DOCENTE SUBS-I.4		

	EQ. DOCENTE SUBS-I.5		
	EQ. DOCENTE SUBO-R.1		8.580
	<b>TOTAL EQUIP. DOCENTE.= 35.564 m<sup>2</sup></b>	-	<b>35.564 m<sup>2</sup></b>
	<b>TOTAL DOT. = 347.276 m<sup>2</sup></b>	<b>44.136 m<sup>2</sup></b>	<b>303.140 m<sup>2</sup></b>

Con estos nuevos equipamientos se cumplen los mínimos exigidos por la Ley del Suelo y el Reglamento de Planeamiento.

Teniendo en cuenta las dotaciones que actualmente están completamente urbanizadas, edificadas o en servicio, se computan un total de 13,42 metros cuadrados de dotaciones por habitantes actuales. Una vez se desarrollen las dotaciones propuestas por el Plan anterior, y teniendo en cuenta el aumento del número de habitantes, se pasaría a la cifra de 33,91 metros cuadrados por habitante, con lo que se produce una mejora significativa y se cumple uno de los objetivos principales de la Revisión Parcial para la Adaptación del Plan General.

TIPOS DE DOTACIONES	TOTALES		
	Sup. m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /hab.	m <sup>2</sup> /viv
Esp. libres:	486.979,63	21,81	61,46
Deportivo:	111.197,18	4,98	14,03
Docente:	91.564,50	4,10	11,56
SIPS:	67.386,75	3,02	8,51
<b>TOTALES:</b>	<b>757.128,06m<sup>2</sup></b>	<b>33,91 m<sup>2</sup></b>	<b>95,56 m<sup>2</sup></b>

En el siguiente cuadro se recoge un resumen del total de las dotaciones existentes y previstas en el Plan General. Algunas de las superficies han variado ligeramente tras el reajuste sufrido al adaptarlos a la nueva base topográfica y a la línea de carreteras. A su vez, se le han añadido a los equipamientos existentes aquellos que se han ejecutado durante el proceso de elaboración del presente documento.

EQUIPAMIENTO	EXISTENTE (m <sup>2</sup> )	SISTEMAS GENERALES GESTIONADOS DESDE REVISIÓN (m <sup>2</sup> )	SISTEMAS LOCALES RESTO DE SECTORES (m <sup>2</sup> )	TOTALES (m <sup>2</sup> )
DOCENTE	56.000,50	--	35.564,00	91.564,50
DEPORTIVO	71.523,18	--	39.674,00	111.197,18

SIPS	36.269,75	--	31.117,00	67.386,75
E. LIBRES	108.440,63	181.754,00	196.785,00	486.979,63
<b>TOTALES</b>	<b>272.234,06</b>	<b>181.754,00</b>	<b>303.140,00</b>	<b>757.128,06</b>

En resumen, podríamos decir que para la población potencial de **22.328** habitantes, que se obtiene sumando a la población actual la población que ocupará las 2.515 viviendas nuevas que se proponen en los sectores residenciales anexos al casco urbano o dentro del mismo, se tendrá una superficie de equipamientos totales de 757.128,06 m<sup>2</sup>, que suponen 33,91 m<sup>2</sup> por habitante.

A continuación se recoge una tabla con la localización de los Sistemas Generales de Equipamiento en función de los Planos de Ordenación Pormenorizada contenidos en el Documento IV:

**SISTEMAS GENERALES DE EQUIPAMIENTO**

TIPOLOGÍA	PLANO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
DOCENTE	Nº 08 Y 09
CEMENTERIO	Nº 09
POLICÍA	Nº 09
POLICÍA	Nº 09
RELIGIOSO	Nº 09 Y 12
INFRAESTRUCTURAS	Nº 11
SANITARIO	Nº 11 Y 15
INFRAESTRUCTURAS	Nº 11
MERCADO	Nº 11 Y 12
ASISTENCIAL	Nº 08 Y 11
CULTURAL	Nº 11 Y 12
INFRAESTRUCTURAS	Nº 14 Y 19
ADMINISTRATIVO	Nº 15
RELIGIOSO	Nº 15
INFRAESTRUCTURAS	Nº 15 Y 16
RELIGIOSO	Nº 15
CULTURAL	Nº 15
DEPORTIVO	Nº 20 Y 24
ASISTENCIAL	Nº 20, 21, 24 Y 25
POLICÍA	Nº 21 Y 25

## 11.7. LA NECESIDAD DE VIVIENDAS PROTEGIDAS Y LA INTERVENCIÓN EN EL MERCADO DEL SUELO

### 11.7.1. INTRODUCCIÓN.

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.

La Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía recoge esta necesidad ya desde sus primeros artículos, concretamente en el artículo 3.1.e) (Fines específicos de la actividad urbanística) se dice:

*“1. Son fines de la actividad urbanística los siguientes:*

*....e) Garantizar la disponibilidad de suelo para usos urbanísticos, la adecuada dotación y equipamientos urbanos y el acceso a una vivienda digna a todos los residentes en Andalucía, evitando la especulación del suelo.”*

Con el cumplimiento de esta finalidad, el presente documento reconoce y asume una dimensión social, ya que se convierte en instrumento para garantizar o al menos facilitar el acceso a la vivienda, derecho reconocido por nuestra Constitución, a los sectores de población que por sus características económicas, generacionales, etc. se han encontrado con mayores dificultades.

### 11.7.2. LOS MECANISMOS DE INTERVENCIÓN EN LA REVISIÓN PARCIAL.

En el artículo 3.2. de la LOUA, que recoge los objetivos de los instrumentos de planeamiento en la ordenación del territorio, aparecen las dos vías que desde la ley se proponen para formalizar la intervención del Plan en el mercado del suelo:

*“2. La ordenación urbanística establecida en los instrumentos de planeamiento, en el marco de la ordenación del territorio, tiene por objeto en todo caso:*

*....e) La formalización de una política de intervención en el mercado del suelo, especialmente mediante la constitución de patrimonios públicos de suelo, así como el fomento de la construcción de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.”*

**- El Patrimonio Municipal de Suelo (PMS):** Todo lo que la LOUA determina sobre Patrimonios Públicos de Suelo se recoge en el Título III, Instrumentos de Intervención del mercado de suelo. De entre las finalidades que la Ley marca para los Patrimonios, las de mayor importancia son:

- Adquirir suelos destinados a la construcción de viviendas de protección oficial o cualquier otro régimen de protección pública, para garantizar una oferta suficiente.

- Conseguir que la intervención pública en el mercado de suelo sea de una entidad suficiente como para incidir eficazmente en la formación de los precios.

La ley permite al Plan General establecer en cualquier clase de suelo reservas de terrenos para su posible adquisición como Patrimonio Municipal de Suelo (PMS), aunque si el Plan no lo hiciera los municipios están facultados para hacer estas reservas siguiendo el procedimiento previsto para la delimitación de las unidades de ejecución.

**- Las Viviendas de Protección Pública:** La LOUA establece en el artículo 10.1.A) b) que en cada área o sector con uso residencial, las reservas de los terrenos equivalentes, al menos, al treinta por ciento de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a viviendas de protección u otros regímenes de protección pública.

A continuación se detalla, para cada uno de los sectores con uso característico residencial que el documento delimita (que coincide con los sectores residenciales propuestos por el anterior Plan, excepto el SUBO-R.1, que ya contenía ordenación pormenorizada), las determinaciones que éste marca respecto a la edificabilidad residencial destinada a viviendas de protección pública:

SUNC-2:	El treinta por ciento como mínimo de la edificabilidad residencial, es decir, 18.648 m <sup>2</sup> (en proporción a la edificabilidad residencial que quede sin materializar en el ámbito).
SUNC-3:	El treinta por ciento como mínimo de la edificabilidad residencial, es decir, 8.349 m <sup>2</sup> .
SUNC-4:	El treinta por ciento como mínimo de la edificabilidad residencial, es decir, 5.292 m <sup>2</sup> .
SUNC-5:	El treinta por ciento como mínimo de la edificabilidad residencial, es decir, 2.592 m <sup>2</sup> .
SUNC-6:	El treinta por ciento como mínimo de la edificabilidad residencial, es decir, 3.410 m <sup>2</sup> .
SUBS-R.1:	El treinta por ciento como mínimo de la edificabilidad residencial, es decir, 12.502 m <sup>2</sup> .
SUBS-R.2:	El treinta por ciento como mínimo de la edificabilidad residencial, es decir, 20.114 m <sup>2</sup> .

Tenemos por tanto que, considerando el total de techo residencial, tanto en viviendas en sectores de suelo urbano no consolidado como urbanizable sectorizado, 70.907,00 m<sup>2</sup> corresponden a viviendas con algún régimen de protección, lo cual considerando que el techo total residencial es de 236.441 m<sup>2</sup>, supone un 30 % del total, igualando el mínimo establecido del 30% por la legislación urbanística vigente.

## 11.8. CUMPLIMIENTO DEL ESTÁNDAR DE SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES

### 11.8.1. SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES EN EL PGOU ANTERIOR

En el PGOU anterior de Las Cabezas de San Juan, los Sistemas Generales de Espacios Libres del término municipal, suponen un 12,55 m<sup>2</sup> por habitante, cumpliendo así con el mínimo establecido en el artículo 10. 1 A) c) c.1) de la LOUA.

Dicho estándar se extrae de la reserva de Sistemas Generales de Espacios Libres, que asciende a 251.130 m<sup>2</sup> que para el techo poblacional previsto de 20.000 habitantes (los existentes según el PGOU en el momento de su aprobación más la proyección que suponía los suelos propuestos desde el mismo y considerando una media de 3,2 habitantes por vivienda), y que nos darían el valor de 12,55 m<sup>2</sup> por habitante.

A pesar de estar recogido en el PGOU anterior, este estándar no puede considerarse como el correcto, ya que no computa el total de superficie de sistemas generales de espacios libres (tal como queda reflejado en los planos anexos al presente documento), al mismo tiempo que no realiza un cálculo correcto del número de habitantes previsto. Con respecto a esto último, en el PGOU se proponían 3.453 viviendas que aplicándoles el coeficiente de habitabilidad de 3,2 suponen un total de 11.050 habitantes, al que habría que sumarle el número de habitantes existentes según SIMA en el año 2006, 16.139 habitantes, lo que implica un total de 27.189 habitantes, y no 20.000 como aparece en el PGOU. La explicación a esto es que en el PGOU se suman las viviendas propuestas (3.453) a una estimación de viviendas existentes (2.800), y el total se multiplica erróneamente por el coeficiente de habitabilidad de 3,2. Según estos cálculos, en el año 2006 había 8.960 habitantes en Las Cabezas de San Juan (2.800 viviendas existentes por 3,2) en lugar de los verdaderamente existentes 16.139 habitantes, que supone prácticamente el doble de los recogidos en el PGOU.

Tal como se contempla en el siguiente cuadro extraído de la memoria del documento del PGOU, se desglosa el total de metros cuadrados mencionados con anterioridad en los siguientes sistemas generales:

## SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES

RESERVAS (art.10.1.A)c).1 LOUA)	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )
<b>SG NO ADSCRITOS</b>		
SG02	Autopista 1	38.290
SG10	Autopista 2	20.975
SG06	Campo de feria	78.610
SG08	Cementerio	33.275
SG18	Los Barros	44.280
<b>SG ADSCRITOS</b>		
UC2	El Ranchillo	11.160
UC3	---	24.540
<b>TOTAL</b>		<b>251.130</b>

Se ha de tener en cuenta que, en el cómputo total de sistemas generales de espacios libres que se utiliza en el cálculo para la obtención de los metros cuadrados por habitante, no se han incluido el SG00 de 11.289 m<sup>2</sup>, el SG01 de 149.871 m<sup>2</sup>, ni tampoco se incluye el sistema general del UZC.1.1. de 5.165 m<sup>2</sup>. Entendemos que dentro del cálculo del estándar del artículo 10 mencionado deberían incluirse todos los sistemas generales de espacios libres, los existentes y los propuestos desde el PGOU, que alcanzarían una cifra de 417.455 m<sup>2</sup>.

Por tanto, se entiende que el estándar correcto sería el resultante de dividir la cifra anterior entre los 27.189 habitantes, que implican los 16.139 existentes según SIMA en el momento de la aprobación del PGOU sumados a los correspondientes a las 3.453 viviendas propuestas, suponiendo un coeficiente de habitabilidad de 3,2. Se alcanzaría de este modo un estándar de 15,35 m<sup>2</sup> por habitante, valor que servirá de referente real para la Revisión del PGOU anterior.

En el siguiente plano aparecen recogidos estos Sistemas Generales de Espacios Libres del Plan General que se revisa.

PLANO DE SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES DEL PGOU ANTERIOR

**11.8.2. SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES DE LA REVISIÓN PARCIAL PARA LA ADAPTACIÓN A LA LOUA.**

Para ese apartado, se ha de tener en cuenta que la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio ha modificado el denominado coeficiente de habitabilidad, utilizado para modular los crecimientos de población de los municipios, y para establecer el número de viviendas que se ajustan a los parámetros del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA). El nuevo coeficiente queda fijado en 2,4 habitantes por vivienda y, con ello, da cumplimiento a una de las peticiones que empresarios, sindicatos y Federación Andaluza de Municipios y Provincias (FAMP) incluyeron en el Pacto por la Vivienda que firmaron el pasado mes de diciembre, y que posteriormente se ha materializado en el Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012.

Esta modificación del coeficiente de habitabilidad afectó a la Revisión del PGOU de Las Cabezas de San Juan, en el sentido que, para el cálculo del estándar mínimo de Sistemas Generales de Espacios Libres se aplicó el nuevo coeficiente.

Por tanto, en la Revisión para la Adaptación del PGOU a la LOUA, aparecen un total de Sistemas Generales de Espacios Libres de 420.310 m<sup>2</sup>. Estos Sistemas Generales ya se contenían en el PGOU, y lo que se hace desde la Revisión es modificar la gestión de los no ejecutados, es decir, su forma de obtención. Además, algunos de ellos, como se puede apreciar en los siguientes cuadros del presente documento, han variado ligeramente en cuanto a su superficie tras el reajuste sufrido al adaptarlos a la nueva base topográfica y a la línea de afección de Carreteras. Tal como se explicó en el epígrafe anterior, se ha tenido en cuenta para el cómputo de superficie todos los Sistemas Generales de Espacios Libres, es decir, los ya ejecutados y los que participan de la gestión de la Revisión.

A los efectos del cumplimiento del mantenimiento o mejora del estándar establecido por el Plan General anterior, y en cumplimiento del artículo 10 A) c) c1) de la LOUA, con respecto a los Sistemas Generales de parques, jardines y espacios libres públicos, se establecen a través de la Revisión en este municipio un total de 18,82 m<sup>2</sup> por habitante. Este porcentaje se obtiene teniendo en cuenta que el número de habitantes del municipio es de 16.292 según la última revisión del Padrón Municipal de diciembre de 2008, al que habría que sumarle el número de habitantes que generarían los suelos aún no desarrollados (suelos urbanos no consolidados y suelos urbanizables), que asciende a 6.036 habitantes (consecuencia de las 916 viviendas de los suelos urbanos no consolidados sumadas a las 884 de los suelos urbanizables sectorizados y a las 715 del suelo urbanizable ordenado, y considerando una media de 2,4 habitantes por vivienda). Tendríamos pues, un total de 22.328 habitantes, que cuentan con una superficie de Sistema General de Espacios Libres de parques y jardines de 420.310 m<sup>2</sup>.

Se considera por tanto que, no sólo se mantiene, sino que se mejora el estándar urbanístico real de 15,35 m<sup>2</sup> por habitante contenido en el PGOU anterior, a 18,82 m<sup>2</sup> por habitante en la Revisión. Esto es debido al nuevo coeficiente de habitabilidad, que se ve reducido de 3,2 en el PGOU a 2,4 en la Revisión, y a que en el total de superficie de sistemas generales de espacios libres se deben computar todos los sistemas generales, los ya ejecutados del término municipal, así como, los que faltan por ejecutar y que se gestionan a través de la Revisión. Todo esto se refleja en el siguiente cuadro comparativo donde se comprueba la correspondencia entre los sistemas generales del PGOU y los de la Revisión, apareciendo en la misma fila con el nombre y metros que recibían en el PGOU y el que reciben en la Revisión. Asimismo, se contemplan dos subtotales, el primero correspondiente a los sistemas generales de espacios libres tenidos en cuenta para el cómputo del estándar en el PGOU, y el segundo subtotal correspondiente a los no tenidos en cuenta que, como ya se ha justificado con anterioridad, deben computar también para el cálculo del mencionado estándar de espacios libres.

**SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES**

**RESERVAS (art.10.1.A)c).1 LOUA  
CORRESPONDENCIA ENTRE PGOU ANTERIOR Y REVISIÓN**

PGOU ANTERIOR		REVISIÓN	
SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )
SG02	38.290	SGEL-1	39.206
SG10	20.975	SGEL-2	21.641
SG06	78.610	YA EJECUTADO (FERIA)	78.610
SG08	33.275	YA EJECUTADO (CEMENTERIO)	33.275
SG18	44.280	SGEL-6 + 7	46.220
UC2	11.160	YA EJECUTADO (EL RANCHILLO)	9.216
UC3	24.540	SGEL-3 + 4	28.000
<b>SUBTOTAL</b>	<b>251.130</b>	<b>SUBTOTAL</b>	<b>256.168</b>
U.Z.C.1.1.	5.165	SGEL-5	2.982
SG00	11.289	YA EJECUTADO	11.289
SG01	149.871	EJECUTADO EN PARTE	149.871
<b>SUBTOTAL</b>	<b>166.325</b>	<b>SUBTOTAL</b>	<b>164.142</b>
<b>TOTAL</b>	<b>417.455</b>	<b>TOTAL</b>	<b>420.310</b>

Nota: el SG01 es tenido en cuenta en su totalidad tal como aparece en el PGOU anterior, pero se encuentra ejecutado en parte, es decir, la parte no ejecutada correspondiente a 30.581 m<sup>2</sup>, es gestionada a través de la Revisión como SGEL-8. En el Plano 06 adjunto al presente documento se recoge el cuadro donde se contiene la forma de obtención de cada uno de los sistemas generales. Parte de la superficie de dicho SGEL-8 ha sido extraída del suelo urbanizable no sectorizado SUBNS-1, cuya superficie ha pasado de 105.442,47 m<sup>2</sup> a 95.984,76 m<sup>2</sup>, por lo que se entiende sustituida por esta última en el documento de Revisión, quedando así reflejado en los cuadros que aparecen en el epígrafe 3, Categorización del Suelo No Urbanizable, del presente documento.

Por tanto, el cuadro resultante con cada uno de los sistemas generales de espacios libres gestionados desde la revisión, y por tanto los correspondientes al nuevo PGOU, sería el siguiente:

**SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES**

RESERVAS (art.10.1.A)c).1 LOUA)	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )
SGEL-1	Zona Verde paralela a la autopista A4	39.206
SGEL-2	Zona Verde paralela a la autopista A4	21.641
SGEL-3	Zona Verde	20.000
SGEL-4	Zona Verde	8.000
SGEL-5	Zona Verde acceso a A-471	2.982
SGEL-6	Zona Verde	35.142
SGEL-7	Zona Verde	11.078
SGEL-8	Zona Verde	30.581
SG YA EJECUTADOS		251.680
<b>TOTAL</b>		<b>420.310</b>

En conclusión, el resultado de la superficie total de los sistemas generales de espacios libres entre el total de habitantes supone un estándar de 18,82 en la Revisión, y por tanto en el nuevo PGOU, superando el del PGOU anterior que realmente supone un 15,35. Estos estándares quedan recogidos en el siguiente cuadro resumen:

	SUPERFICIE TOTAL (m <sup>2</sup> ) DE SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES	Nº HABITANTES TOTAL	ESTÁNDAR M <sup>2</sup> / HAB
PGOU ANTERIOR	417.455	27.189	15,35
REVISIÓN	420.310	22.347	18,82

No obstante, y con la finalidad de obtener una conclusión real a efectos de mantener o mejorar el estándar urbanístico de espacios libres, a continuación compararemos el estándar real del PGOU anterior, 15,35 m<sup>2</sup> por habitante, con un estándar teórico de la Revisión que se obtendría al considerar el coeficiente de habitabilidad en 3,2, valor con el que se calculó en el PGOU anterior. En este supuesto, tendríamos 17,27 m<sup>2</sup> por habitante, porcentaje que se obtiene al sumar a los 16.292 habitantes actuales, el número de habitantes que generarían los suelos aún no desarrollados, que asciende a 8.048 (consecuencia de las 2.515 viviendas de los suelos urbanos no consolidados y, los urbanizables ordenado y sectorizados; y considerando una media de 3,2 habitantes por vivienda). De este modo se comprueba que el estándar urbanístico de espacios libres de la Revisión da siempre cumplimiento al artículo 10 A) c) c1) de la LOUA.

Como consecuencia del cambio del estándar de espacios libres se entiende modificado el artículo 10.1.21 de la Normas Urbanísticas de la Revisión, que establece la reserva de SSGG de los futuros planes de sectorización obligando ahora a reservar 18,82 m<sup>2</sup>/hab.

En el siguiente plano aparecen recogidos los Sistemas Generales de Espacios Libres ejecutados y los gestionados por la Revisión, y por tanto por el nuevo PGOU como consecuencia del presente Texto Refundido:



PLANO DE SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES DEL TEXTO REFUNDIDO

## 12. LA GESTIÓN

### 12.1. LA PROGRAMACIÓN. ORDEN DE PRIORIDADES EN EL DESARROLLO

La Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, en su artículo 18.2, posibilita que los instrumentos de planeamiento fijen plazos máximos para la ejecución de sus determinaciones:

*“2. Igualmente, con carácter general o para determinados sectores, áreas o zonas de la ordenación urbanística, los instrumentos de planeamiento podrán fijar plazos máximos para:*

*a) La ordenación detallada de sectores en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable y áreas de reforma interior.*

*b) La ejecución de unidades de ejecución comprendidas en los antedichos sectores y áreas.”*

También en el artículo 10.2, tratando las determinaciones que los Planes Generales de Ordenación Urbanística, se habla de previsiones de programación y plazos de ejecución de áreas y sectores.

La Revisión Parcial del Plan recoge esta posibilidad, y aún reconociendo la dificultad de programar las actuaciones que van a darse en un horizonte temporal amplio, donde múltiples circunstancias podrán alterar las previsiones iniciales, se ha establecido un orden de prioridades para la gestión y ejecución de los sectores, las infraestructuras y demás sistemas generales que desde la Revisión se proponen para Las Cabezas de San Juan. Para ello, se ha intentado mantener la programación establecida en el Plan General anterior, con una única alteración en el caso del sector SUNC-2, al que se le ha asignado prioridad 1 por ser un suelo urbano no consolidado. Y por tanto, el nuevo PGOU establece lo siguiente:

#### PRIORIDAD 1

La prioridad 1 se ha asignado a aquellas actuaciones de desarrollo previstas en el Plan que se consideran de vital importancia para sentar las bases de lo que será el nuevo modelo territorial de Las Cabezas de San Juan.

Para la asignación de este grado de prioridad se han tenido en cuenta diversos factores. Uno de ellos es la localización, se ha primado el desarrollo de sectores que vienen a completar la trama urbana existente; otro ha sido la posibilidad de obtención de sistemas, se prioriza el desarrollo de los suelos en los cuales se insertan sistemas generales de importancia para el municipio. La clasificación de los sectores también ha sido un criterio a la hora de establecer prioridades, lógicamente aquellos suelos que son urbanos no consolidados presentan más facilidad en su ejecución y deben ser acometidos en primer lugar.

A hora de establecer la prioridad en las actuaciones del Plan, se han considerado dos periodos consecutivos de cuatro años.

Dentro de la prioridad 1, que se correspondería con el primer cuatrienio de desarrollo del anterior Plan General, hay determinadas actuaciones a las cuales se ha dado incluso más importancia, y el plazo para su desarrollo se fija dentro del primer bienio.

Todos los plazos quedan recogidos en las correspondientes fichas de cada sector. Debe tenerse en cuenta que en la actual legislación urbanística, y tal y como se recoge en el artículo 89 de la LOUA, el incumplimiento de los plazos marcados por el Plan General puede legitimar el cambio en el sistema de actuación y la ejecución por sustitución.

## PRIORIDAD 2

Se incluyen en este grupo todas aquellas actuaciones previstas en el Plan, que si bien son coherentes y oportunas con el modelo territorial propuesto, su desarrollo a corto plazo no es imprescindible para la consecución de los objetivos básicos. Se trata de sectores cuya previsión se justifica en base a factores exógenos o de oportunidad, así como en la disponibilidad de las suficientes opciones de desarrollo que sirvan tanto para diversificar la oferta, como para disponer de reservas alternativas para el caso de que se dieran dificultades especiales en el desarrollo de las actuaciones de prioridad 1. Serían actuaciones a desarrollar a partir del segundo cuatrienio.

En cualquier caso, para los sistemas generales incluidos o adscritos a los sectores de suelo urbanizable a los que se les asigna la prioridad 2, se establece la opción de que el Ayuntamiento adquiera el suelo en cualquier momento del desarrollo del Plan para facilitar o adelantar su ejecución, sin perjuicio de subrogarse en los derechos de propiedad de los sistemas cuando se gestionen los citados sectores no prioritarios.

Asimismo, nada impide que un Sector incluido en el orden de prioridad 2, se pueda desarrollar antes que los previstos en el nivel 1, siempre que los promotores de la actuación adelanten los costes de enlaces exteriores con los sistemas de comunicaciones o de infraestructuras derivados de esta alteración, y ello no suponga perjuicios al Ayuntamiento en cuanto a la programación de sus prioridades de inversión o de política de suelo desde el interés público.

### 12.1.1. DESARROLLO DE ACTUACIONES EN SUELO URBANO.

Dentro de las actuaciones a desarrollar en suelo urbano distinguimos dos tipos: por una parte tenemos los sectores que se delimitan en suelo urbano no consolidado, y por otra, la ejecución de algunos

Sistemas Generales que, dados los mecanismos de gestión que se proponían desde el anterior Plan General, ha sido asignada a la administración, concretamente a la iniciativa municipal. Estas últimas actuaciones pueden estar referidas a áreas completas o ser intervenciones parciales destinadas a completar viarios que, por una incorrecta delimitación de los ámbitos de planeamiento y gestión, no quedarían totalmente ejecutados en el desarrollo normal de los sectores.

Primer Cuatrienio: A continuación se recogen todas las actuaciones, bien sean en suelo urbano consolidado o no consolidado a las que se ha asignado prioridad 1 en cualquiera de sus dos "categorías":

- Primer Bienio: Se incluyen los sectores en suelo urbano no consolidado **SUNC-1**, **SUNC-2** y **SUNC-3**. Los dos últimos tienen ya un grado de consolidación de la edificación muy avanzado, si bien presentan carencias notables en cuanto a la urbanización que es de prever que se resuelvan con prontitud. Por otra parte, el sector SUNC-1 era en el anterior Plan una unidad de ejecución de un sector en el que las restantes ya se han desarrollado, por lo que la rapidez en su ejecución, además de ser deseable para completar la trama urbana del ámbito en que se inserta, es previsible.
- Segundo Bienio: Se incluyen los sectores en suelo urbano no consolidado **SUNC-4**, **SUNC-5**, **SUNC-6** y **SUNC-7**. También se incluyen las actuaciones en suelo urbano **SGRV-4** y **SGRV-5**, que completan tramos no ejecutados en suelo urbano del viario estructurante perimetral propuesto desde el Plan General, y **SGRV-12** de adecuación del acceso a Las Cabezas de San Juan desde la carretera A-471.

Segundo Cuatrienio: Se corresponde con las actuaciones con prioridad 2. Se trata de la obtención y ejecución de los sistemas generales de espacios libres **SGEL-6** y **SGEL-7**, situados al sur del casco, y del viario **SGRV-10** que los bordea y cierra la vía estructurante perimetral propuesta. Estas actuaciones, pese a ser de interés para la consecución del modelo urbano propuesto, se han diferido al segundo cuatrienio para el caso de que el Ayuntamiento encontrara dificultades para la financiación inmediata de las mismas. En cualquier caso, y como ya se ha comentado, la programación en el segundo cuatrienio no impide que, encontrándose el Ayuntamiento en condiciones económicas óptimas, acometiera la ejecución de estos sistemas antes de lo planificado.

### 12.1.2. DESARROLLO DE ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE.

A continuación se fija el plazo para la ejecución de las diferentes actuaciones en suelo urbanizable:

**Primer Cuatrienio:** Se incluyen los sectores en suelo urbanizable sectorizado **SUBS-R.1**, que completa la trama urbana residencial hacia el oeste y la autopista A-4, y **SUBS-R.2**, que lo hace hacia el norte, y los sectores de uso global productivo **SUBS-I.2**, **SUBS-I.3** y **SUBS-I.5**. Asimismo, y sobre suelo urbanizable no sectorizado se asigna la prioridad 1 a las actuaciones sobre el viario **SGRV-2** y **SGRV-9**, que completan tramos no ejecutados del viario estructurante perimetral propuesto desde el Plan General, y **SGRV-7** de adecuación del acceso a Las Cabezas de San Juan desde la carretera A-371.

**Segundo Cuatrienio:** Están incluidos el resto de los sectores productivos en suelo urbanizable sectorizado **SUBS-I.1** y **SUBS-I.4**. Este último se ha incluido en el segundo cuatrienio porque la ejecución de las conexiones a las infraestructuras, podría dificultar su desarrollo. Esto no impide en ningún caso que, verificada la viabilidad del desarrollo propuesto, se lleve a cabo con adelanto sobre los plazos programados.

Hay otra actuación de infraestructuras prevista en suelo urbanizable no sectorizado, la construcción de una Estación de Autobuses al este del casco, en el entorno del acceso a la carretera A-371. La obtención de este Sistema General estará ligada a las condiciones de sectorización para los suelos de la zona.

### 12.1.3. DESARROLLO DE ACTUACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE.

**Segundo Cuatrienio:** Hay una serie de actuaciones a desarrollar sobre suelo no urbanizable, que por su complejidad, se han programado en el segundo cuatrienio. Por una parte está la obtención y ejecución por la iniciativa municipal de los sistemas generales de espacios libres **SGEL- 1**, **SGEL- 2** y **SGEL- 8**, situados al oeste del casco limitando con la autopista A-4 los dos primeros, y el tercero al norte del casco limitando con el recinto ferial. También se ha incluido la obtención y ejecución del viario de acceso al sector productivo SUBS-I.4, el **SGRV-17**. Obviamente, en caso de que dicho sector pasara a desarrollarse con anterioridad a la programación propuesta, implicaría el adelanto también en la ejecución del viario de acceso.

## 12.2. INSTRUMENTOS PARA GARANTIZAR LA EQUIDISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS

### 12.2.1. INTRODUCCIÓN.

La legislación española en materia de urbanística contempla desde hace varias décadas la necesidad de ligar el principio de compensación a la ordenación urbanística, evitando así la distribución desigual de beneficios y cargas. Los conceptos de aprovechamiento ya aparecen en la Ley de Reforma de 2 de Mayo de 1975 y el Texto Refundido de 9 de Abril de 1976, con la introducción del concepto de aprovechamiento medio para el suelo urbanizable programado.

Los siguientes textos van introduciendo mejoras y variaciones sobre los conceptos ligados con el aprovechamiento, apareciendo el mecanismo de las áreas de reparto en el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1992. La legislación vigente en nuestra Comunidad Autónoma, la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, modificada por la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo, y la Ley 1/2006, de 16 de mayo, establece en el artículo 58 la necesidad de delimitar áreas de reparto en la totalidad del suelo urbanizable sectorizado y ordenado, y con posibles excepciones, en la totalidad del suelo urbano no consolidado.

Dentro de las determinaciones que deben contenerse en los Planes Generales de Ordenación Urbanística, como queda reflejado en el artículo 10 de la LOUA, están la delimitación de las áreas de reparto de cargas y beneficios en que deben dividirse tanto el suelo urbano no consolidado como el suelo urbanizable, así como la asignación a cada una de ellas de un aprovechamiento medio.

Con la aplicación de la técnica derivada de la determinación de los ámbitos constituyentes de las áreas de reparto y su correspondiente aprovechamiento medio, pretenden corregirse en la medida de lo posible las desigualdades que inevitablemente produce la acción urbanística, ya que ni los usos que determina el planeamiento ni la intensidad con que se manifiestan sobre el territorio lo hacen de forma homogénea en cuanto a los beneficios y las cargas que se originan.

Al mismo tiempo, con la distinción entre aprovechamiento objetivo y subjetivo, se está introduciendo un primer mecanismo de recuperación por parte de la Administración de las plusvalías generadas por la acción urbanística.

La importancia de la correcta delimitación de las áreas de reparto, con su correspondiente asignación de aprovechamientos, se hace notoria por las dos finalidades antes mencionadas: garantizar en lo posible la distribución de beneficios y cargas y posibilitar la reversión de las plusvalías generadas a la comunidad. La viabilidad del Plan depende en gran medida de estos dos aspectos, ya que se favorecen tanto las iniciativas privadas, con la determinación y el reconocimiento de los derechos y obligaciones reales de los propietarios del suelo y de la rentabilidad que obtienen de la acción urbanística; como las públicas, ya que la reinversión de las plusvalías generadas por parte de las administraciones locales contribuye sin duda a agilizar la gestión del planeamiento.

### 12.2.2. LAS ÁREAS DE REPARTO EN LA LOUA.

Las primeras referencias a las áreas de reparto desde la LOUA aparecen en el Título I (La Ordenación Urbanística), ya que en el artículo 10, en las determinaciones que necesariamente debe contener la ordenación estructural recogida en los Planes Generales está la “delimitación y aprovechamiento medio

de las áreas de reparto que deban definirse en suelo urbanizable” para todos los municipios. Con respecto a la ordenación pormenorizada, y en suelo urbano no consolidado, “se delimitarán las áreas de reparto que deban definirse y se determinarán sus aprovechamientos medios”.

Ya en el Título II (El régimen Urbanístico del suelo), se regulan de forma específica las áreas de reparto en el artículo 58:

*“1. El Plan General de Ordenación Urbanística, y en lo que proceda, el Plan de Ordenación Intermunicipal delimitarán:*

*a) Para la totalidad del suelo urbanizable sectorizado y ordenado, una o varias áreas de reparto, comprensivas de sectores completos y de los sistemas generales incluidos o adscritos a los mismos.*

*La delimitación por un Plan de sectorización de uno o varios sectores en suelo urbanizable no sectorizado comportará, con arreglo a idéntico criterio, la del área o áreas de reparto que correspondan.*

*b) Para la totalidad del suelo urbano no consolidado, una o varias áreas de reparto, pudiendo incluir, o en su caso, adscribir a ellas terrenos destinados a sistemas generales.*

*2. Por excepción a lo dispuesto en la letra b) del apartado anterior, el Plan General de Ordenación Urbanística o, en su caso, el Plan de Ordenación Intermunicipal podrán excluir de las áreas de reparto los terrenos a que se refiere el art. 45.2.B.b), siempre que en ellos la actividad de ejecución no deba producirse en el contexto de unidades de ejecución.*

*En este caso, el diez por ciento de participación del municipio en las plusvalías se aplicará sobre el aprovechamiento objetivo.*

*3. En el suelo urbano no consolidado, los Planes Especiales y, en su caso, los Planes Parciales de Ordenación podrán ajustar la delimitación del área de reparto correspondiente, excluyendo de ella los terrenos para los que se mantengan las condiciones de edificación existentes y aplicando a los restantes el aprovechamiento medio fijado por el Plan General de Ordenación Urbanística o el Plan de Ordenación Intermunicipal.”*

En este artículo puede apreciarse que la LOUA faculta a otras figuras de planeamiento distintas al Plan General de Ordenación Urbanística para determinar y definir áreas de reparto, y que la delimitación de éstas es preceptiva en suelo urbanizable sectorizado y ordenado así como en suelo urbano no consolidado. Sin embargo, en esta última categoría el Plan General de Ordenación Urbanística podrá

excluir determinados terrenos, en concreto los que se correspondan con las características fijadas en el artículo 45.2.B.b).

La LOUA no sugiere ni impone criterios para fijar o delimitar las áreas de reparto, pero al tratarse de mecanismos de gran importancia para garantizar la adecuada gestión del Plan General, su determinación debe ser racional y acorde con la política urbanística que pretende desarrollarse en el municipio.

• **Delimitación de Áreas de Reparto en Suelo Urbano no Consolidado:** Tal y como se ha dicho al hablar sobre la clasificación de suelo en Las Cabezas de San Juan, hay varias áreas de suelo urbano no consolidado: la mayor parte de ellas se concentran en torno al núcleo urbano o insertas en el mismo, y una de ellas se sitúa en el poblado de Marismillas.

• **Delimitación de Áreas de Reparto en Suelo Urbanizable:** La legislación urbanística vigente en nuestra Comunidad presenta una serie de diferencias en la determinación de Áreas de Reparto con respecto a la anterior legislación. Si bien ésta imponía la determinación de dos únicas áreas de reparto en suelo urbanizable programado, comprendiendo cada una de ellas los sectores a desarrollar en el primer y segundo cuatrienio de programación respectivamente, la actual legislación permite delimitar una o cuantas áreas estime necesarias el redactor para el correcto funcionamiento del mecanismo de distribución de cargas y beneficios; y en cada una de ellas puede haber sectores de las dos categorías consideradas (suelo urbanizable ordenado y sectorizado).

Las únicas exigencias que plantea la LOUA en el artículo 58 son que la totalidad del suelo urbanizable (\*) ordenado y sectorizado esté incluida en algún área de reparto, sin las excepciones que se recogen en el mismo artículo para el suelo urbano no consolidado, y que las áreas de reparto deben comprender sectores completos, es decir, todos los terrenos que pertenezcan a un sector, incluyendo los sistemas generales que puedan adscribirsele, deben estar en la misma área de reparto.

En el artículo 60.c se recoge una limitación que se plantea en la LOUA para el caso de que se defina más de un área de reparto:

*“c) Si se define más de un área de reparto en suelo urbanizable sectorizado u ordenado, las diferencias de aprovechamientos medios entre las áreas de reparto no podrán ser superiores al diez por ciento, salvo que se trate de ámbitos que, en razón de los usos previstos o de sus propias características, aconsejen un tratamiento diferenciado....”*

En Las Cabezas de San Juan hemos delimitado las siguientes áreas de reparto (Ver Plano Gestión 05)

**ÁREA DE REPARTO 1 (AR-1)**

SECTORES	SUPERFICIE
SUBS-R.1	85.028 m <sup>2</sup>

**ÁREA DE REPARTO 2 (AR-2)**

SECTORES	SUPERFICIE
SUBS-R.2	196.000 m <sup>2</sup>

**ÁREA DE REPARTO 3 (AR-3)**

SECTORES	SUPERFICIE
SUBS-I.1	177.265 m <sup>2</sup>
SUBS-I.2	97.365 m <sup>2</sup>
SUBS-I.3	128.553 m <sup>2</sup>
SS.GG. ADSCRITOS	SUPERFICIE
SGEL-3	20.000 m <sup>2</sup>

**ÁREA DE REPARTO 4 (AR-4)**

SECTORES	SUPERFICIE
SUBS-I.4	450.000 m <sup>2</sup>
SS.GG. ADSCRITOS	SUPERFICIE
SGRV-17	17.000 m <sup>2</sup>

**ÁREA DE REPARTO 5 (AR-5)**

SECTORES	SUPERFICIE
SUBS-I.5	40.858 m <sup>2</sup>

**ÁREA DE REPARTO 6 (AR-6)**

SECTORES	SUPERFICIE
SUNC-1	23.880 m <sup>2</sup>

**ÁREA DE REPARTO 7 (AR-7)**

SECTORES	SUPERFICIE
SUNC-2	91.294 m <sup>2</sup>

**ÁREA DE REPARTO 8 (AR-8)**

SECTORES	SUPERFICIE
SUNC-3	37.247 m <sup>2</sup>

**ÁREA DE REPARTO 9 (AR-9)**

SECTORES	SUPERFICIE
SUNC-4	38.202 m <sup>2</sup>
SUNC-5	15.518 m <sup>2</sup>
SS.GG. ADSCRITOS	SUPERFICIE
SGEL-4	8.000 m <sup>2</sup>

**ÁREA DE REPARTO 10 (AR 10)**

SECTORES	SUPERFICIE
SUNC-6	64.892 m <sup>2</sup>

**ÁREA DE REPARTO 11 (AR-11)**

SECTORES	SUPERFICIE
SUNC-7	84.851 m <sup>2</sup>

**ÁREA DE REPARTO 12 (AR-12)**

SECTORES	SUPERFICIE
SUBO-R.1	179.303,46 m <sup>2</sup>
SS.GG. ADSCRITOS	SUPERFICIE
SGEL	13.154 m <sup>2</sup>

**12.2.3. EL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.**

El concepto del aprovechamiento urbanístico, constituido por el conjunto de usos homogeneizados en función de la intensidad, la tipología y el valor con el que pueden materializarse sobre el suelo objeto de

la acción urbanística, surge en la legislación urbanística con la finalidad de sustituir al suelo en el patrimonio de su titular durante el proceso de transformación que sobre dicho suelo produce la ejecución del planeamiento.

En la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, en los artículos 59 y 60, se definen tanto los conceptos de *aprovechamiento objetivo, subjetivo y medio* como la forma de obtener dichos valores.

**-.Aprovechamiento Objetivo:** Es la superficie edificable, medida en metros cuadrados, permitida por el presente Plan General o por los instrumentos que lo desarrollen, sobre los terrenos objeto del mismo y conforme al uso, tipología edificatoria y edificabilidad que se le atribuyen.

En los ámbitos en que se ha delimitado un área de reparto, el aprovechamiento objetivo se expresa de forma homogeneizada o ponderada en unidades de aprovechamiento urbanístico (UA) referidos a un metro cuadrado de la edificabilidad correspondiente al uso y la tipología característicos.

**-.Aprovechamiento Subjetivo:** Es la superficie edificable, medida en metros cuadrados y del uso y tipología característicos, que expresa el contenido urbanístico lucrativo de un terreno al que su propietario tendrá derecho mediante el cumplimiento de los deberes urbanísticos.

Tal y como se recoge en el artículo 54.1.c), el aprovechamiento subjetivo al que tienen derecho los propietarios de los terrenos en suelos urbanizables ordenados, y por tanto, los de suelos urbanizables sectorizados, una vez aprobado el planeamiento de desarrollo correspondiente, es el resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del noventa por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto.

**· Aprovechamiento Medio (o Total):** Es la superficie construable del uso y tipología característicos o predominantes que el Plan General establece en cada una de las áreas de reparto en que se divide el suelo urbanizable, para cada metro cuadrado de suelo en dichas áreas, una vez homogeneizados los distintos usos y tipologías mediante unos coeficientes de ponderación que expresan la valoración relativa de cada uno de ellos. La finalidad de establecer un aprovechamiento medio en cada área de reparto es la de garantizar a todos los propietarios de terrenos incluidos o adscritos a la misma un aprovechamiento subjetivo idéntico, con independencia de los diferentes aprovechamientos objetivos que el Plan General permita materializar en sus terrenos.

Para la determinación del aprovechamiento medio en cada área de reparto la ley dispone que debe dividirse el aprovechamiento objetivo total de los sectores que forman parte del área, expresado en

metros cuadrados construibles, del uso y tipología característicos entre la superficie total de dicha área, incluyendo la de los sistemas generales que alguno de los sectores pueda tener adscritos.

**· Coeficientes de uso y tipología:** Como ya se ha comentado, en la determinación de los aprovechamientos, tanto objetivos como medios, deben aplicarse diferentes coeficientes de ponderación que expresen el valor que se atribuye a cada uso y tipología en relación con los demás.

En consonancia con el espíritu de la LOUA, dado que las diferentes tipologías, usos e intensidad con que los mismos se materializan sobre el terreno pueden dar lugar a diferentes rendimientos económicos o costes, la aplicación de los coeficientes de homogeneización supone otro paso más hacia la equidistribución de beneficios y cargas generados por la actividad urbanística. La LOUA permite el establecimiento de varios tipos de coeficientes: de uso o tipología que permitan compensar la diferente incidencia económica de cada uno de ellos, o de localización, que valore las diferencias producidas por la posición de cada sector en el territorio o con respecto a las infraestructuras.

A la hora de redactar el Documento de Revisión Parcial para la Adaptación del PGOU a la LOUA, se han realizado una serie de cambios en relación con los coeficientes que desde el Plan se proponían. Se determinaban cuatro coeficientes distintos, entre los cuales se encontraban un coeficiente de Uso y otro de Posición, si bien la justificación de los valores de todos ellos no llegaba a realizarse, dándose casos en que una misma tipología se correspondía con diferentes coeficientes de uso, o los coeficientes de posición de sectores limítrofes eran claramente discordantes. A toda esta complejidad, y a la difícil justificación de los valores aportados se une el que en la determinación de los aprovechamientos correspondientes a cada sector o unidad de ejecución no se han tenido en cuenta una serie de condiciones que la legislación urbanística impone.

En el artículo 36 del Reglamento de Gestión actualmente en vigencia, se recoge que: *“A los efectos de hacer posible la distribución equitativa de los beneficios y cargas de la urbanización, no se podrán delimitar polígonos dentro de un mismo sector cuyas diferencias de aprovechamiento entre sí con relación al aprovechamiento del sector sea superior al 15 por 100.”* Esta condición no siempre se cumple en la delimitación de unidades de ejecución que se hace desde el Plan General anterior. Del mismo modo, entre los aprovechamientos medios obtenidos para las diferentes áreas de reparto que el Plan delimita, no se cumple el artículo 60.c de la LOUA, ya que la diferencia entre aprovechamientos supera en casos con creces el diez por ciento establecido como límite.

Por todo lo anterior, queda justificado que desde este Documento se haya procedido a cambiar los coeficientes de ponderación aplicados, así como a la redefinición de determinadas áreas de

planeamiento, que pasan de ser unidades de ejecución dentro de sectores a sectores completos con el fin de garantizar que la gestión de los mismos cumpla la legislación vigente.

Sobre las edificabilidades de cada sector se aplican tres tipos distintos de coeficientes: de Uso y Tipología, de Localización y un tercer coeficiente que hemos llamado “de cargas”, con el que se intenta equilibrar la desigualdad que supone para algunos sectores la adjudicación de Sistemas Generales o la obligatoriedad de incluir Sistemas Locales muy por encima de los mínimos que marca la LOUA.

**- Coeficientes de uso y tipología:** Para proceder a la determinación de los coeficientes de uso y tipología que deben aplicarse a la hora de calcular el aprovechamiento de cada sector, se ha hecho una estimación de los valores relativos de mercado que pueden obtenerse para el municipio de Las Cabezas de San Juan. Para sistematizar los coeficientes, se asigna a un valor de mercado un coeficiente unitario y los demás se expresan en función de éste. En los cálculos de aprovechamiento del presente Plan General se ha tomado como coeficiente unitario el de la vivienda libre; el resto de coeficientes que se han empleado para la determinación de los aprovechamientos objetivos de cada sector y del aprovechamiento medio de cada área, en función de los diferentes usos pormenorizados que podemos encontrar en ellos, son:

- Vivienda Libre:	1
- Vivienda Protegida:	0,85
- Actividades Productivas (Tipo II) (*):	0,65
- Actividades Productivas (Tipo III) (**):	0,90
- Actividades Terciarias (**):	1,05

(\*) Según las ordenanzas del anterior Plan General, considerando los parámetros urbanísticos que se le asignan, sería equiparable a uso industrial.

(\*\*) Según las ordenanzas del anterior Plan General, considerando los parámetros urbanísticos que se le asignan, sería equiparable a uso terciario: pequeño y mediano comercio, oficinas, etc.

(\*\*\*) Correspondiendo con las nuevas necesidades tipológicas surgidas tras la clasificación del sector SUBS-I.4, este uso sería equiparable a comercial en grandes superficies, hotelero, etc.

**- Coeficientes de localización:** Para la determinación de los coeficientes de localización no sólo se ha considerado la posición relativa de cada sector con respecto al núcleo urbano de Las Cabezas de San Juan, sino que también se ha analizado la importancia de la situación atendiendo al uso global del área, es decir, una situación que podría ser desfavorable para uso residencial por la lejanía a las tramas urbanas consolidadas podría ser óptima para un desarrollo industrial por su posición respecto a las vías de comunicación más importantes y sus accesos.

A las localizaciones que en principio pueden resultar “neutras” se les ha asignado como coeficiente la unidad, y a las restantes se les ha asignado un valor que oscila entre 0,9 y 1,15 dependiendo de lo desfavorable o favorable respectivamente que resulten.

**- Coeficientes de cargas:**

Este coeficiente se ha introducido como un intento de equilibrar la situación desigual en que se encuentran los diferentes sectores con respecto a los Sistemas Generales y Locales. El coeficiente unitario se corresponde con aquellos sectores en los que el reparto de cargas es más equilibrado, para los sectores sin ningún Sistema General incluido o adscrito y Sistemas Locales ajustados a los mínimos que marca la LOUA el coeficiente es mayor que uno, y para aquellos con mayores cargas el coeficiente es menor que la unidad.

**12.2.4. LAS ÁREAS DE REPARTO EN EL PGOU DE LAS CABEZAS DE SAN JUAN.**

Con la aplicación de estos coeficientes sobre los sectores y las áreas de reparto anteriormente enumeradas, obtenemos los siguientes resultados:

**ÁREA DE REPARTO 1 (AR-1)**

SECTOR	SUPERFICIE SUELO	SUPERFICIE EDIFICABLE	APROVECHAMIENTO OBJETIVO	APROVECHAMIENTO (UA)	EXCESO/ DEFECTO
SUBS-R.1	85.028 m <sup>2</sup>	49.565 m <sup>2</sup>	37.749	37.749	0
<b>TOTALES</b>	85.028 m <sup>2</sup>	49.565 m <sup>2</sup>	37.749		

<b>APROVECHAMIENTO MEDIO DE AR-1</b>	0,44396
--------------------------------------	---------

**ÁREA DE REPARTO 2 (AR-2)**

SECTOR	SUPERFICIE SUELO	SUPERFICIE EDIFICABLE	APROVECHAMIENTO OBJETIVO	APROVECHAMIENTO (UA)	EXCESO/ DEFECTO
SUBS-R.2	196.000 m <sup>2</sup>	78.400 m <sup>2</sup>	81.947	81.947	0
<b>TOTALES</b>	196.000 m <sup>2</sup>	78.400 m <sup>2</sup>	81.947		

<b>APROVECHAMIENTO MEDIO DE AR-2</b>	0,41810
--------------------------------------	---------



**ÁREA DE REPARTO 3 (AR-3)**

SECTOR	SUPERFICIE SUELO	SUPERFICIE EDIFICABLE	APROVECHAMIENTO OBJETIVO	APROVECHAMIENTO (UA)	EXCESO/ DEFECTO
SUBS-I.1	177.265 m <sup>2</sup>	124.085	81.027	74.488	6.539
SUBS-I.2	97.365 m <sup>2</sup>	65.234	42.568	40.914	1.654
SUBS-I.3	128.553 m <sup>2</sup>	75.846	54.230	54.019	211
<b>SS.GG.</b>					
SGEL-3	20.000 m <sup>2</sup>	0			-8.404
<b>TOTALES</b>	<b>423.183 m<sup>2</sup></b>	<b>265.165 m<sup>2t</sup></b>	<b>177.825</b>		

<b>APROVECHAMIENTO MEDIO DE AR-3</b>	<b>0,42021</b>
--------------------------------------	----------------

**ÁREA DE REPARTO 4 (AR-4)**

SECTOR	SUPERFICIE SUELO	SUPERFICIE EDIFICABLE	APROVECHAMIENTO OBJETIVO	APROVECHAMIENTO (UA)	EXCESO/ DEFECTO
SUBS-I.4	450.000 m <sup>2</sup>	270.000	195.300	188.191	7.109
<b>SS.GG.</b>					
SGRV-17	17.000 m <sup>2</sup>	0			-7.109
<b>TOTALES</b>	<b>467.000 m<sup>2</sup></b>	<b>270.000 m<sup>2t</sup></b>	<b>195.300</b>		

<b>APROVECHAMIENTO MEDIO DE AR-4</b>	<b>0,41820</b>
--------------------------------------	----------------

**ÁREA DE REPARTO 5 (AR-5)**

SECTOR	SUPERFICIE SUELO	SUPERFICIE EDIFICABLE	APROVECHAMIENTO OBJETIVO	APROVECHAMIENTO (UA)	EXCESO/ DEFECTO
SUBS-I.5	40.858 m <sup>2</sup>	22.880	17.178	17.178	0
<b>TOTALES</b>	<b>40.858 m<sup>2</sup></b>	<b>22.880 m<sup>2t</sup></b>	<b>17.178</b>		

<b>APROVECHAMIENTO MEDIO DE AR-5</b>	<b>0,42042</b>
--------------------------------------	----------------

**ÁREA DE REPARTO 6 (AR-6)**

SECTOR	SUPERFICIE SUELO	SUPERFICIE EDIFICABLE	APROVECHAMIENTO OBJETIVO	APROVECHAMIENTO (UA)	EXCESO/ DEFECTO
SUNC-1	23.880 m <sup>2</sup>	21.623	19.461	19.461	0
<b>TOTALES</b>	<b>23.880 m<sup>2</sup></b>	<b>21.623 m<sup>2t</sup></b>	<b>19.461</b>		

<b>APROVECHAMIENTO MEDIO DE AR-6</b>	<b>0,81494</b>
--------------------------------------	----------------

**ÁREA DE REPARTO 7 (AR-7)**

SECTOR	SUPERFICIE SUELO	SUPERFICIE EDIFICABLE	APROVECHAMIENTO OBJETIVO	APROVECHAMIENTO (UA)	EXCESO/ DEFECTO
SUNC-2	91.294 m <sup>2</sup>	61.462	61.598	61.598	0
<b>TOTALES</b>	<b>91.294 m<sup>2</sup></b>	<b>61.462 m<sup>2t</sup></b>	<b>61.598</b>		

<b>APROVECHAMIENTO MEDIO DE AR-7</b>	<b>0,67470</b>
--------------------------------------	----------------

**ÁREA DE REPARTO 8 (AR-8)**

SECTOR	SUPERFICIE SUELO	SUPERFICIE EDIFICABLE	APROVECHAMIENTO OBJETIVO	APROVECHAMIENTO (UA)	EXCESO/ DEFECTO
SUNC-3	37.247 m <sup>2</sup>	27.768	27.841	27.841	0
<b>TOTALES</b>	<b>37.247 m<sup>2</sup></b>	<b>27.768 m<sup>2t</sup></b>	<b>27.841</b>		

<b>APROVECHAMIENTO MEDIO DE AR-8</b>	<b>0,74750</b>
--------------------------------------	----------------

**ÁREA DE REPARTO 9 (AR-9)**

SECTOR	SUPERFICIE SUELO	SUPERFICIE EDIFICABLE	APROVECHAMIENTO OBJETIVO	APROVECHAMIENTO (UA)	EXCESO/ DEFECTO
SUNC-4	38.202 m <sup>2</sup>	19.101	21.053	18.577	2.476
SUNC-5	15.518 m <sup>2</sup>	8.535	8.961	7.546	1.415
<b>SS.GG.</b>					
SGEL-4	8.000 m <sup>2</sup>	0			-3.890
<b>TOTALES</b>	<b>61.720 m<sup>2</sup></b>	<b>27.636 m<sup>2t</sup></b>	<b>30.014</b>		

<b>APROVECHAMIENTO MEDIO DE AR-9</b>	<b>0,48629</b>
--------------------------------------	----------------

**ÁREA DE REPARTO 10 (AR-10)**

SECTOR	SUPERFICIE SUELO	SUPERFICIE EDIFICABLE	APROVECHAMIENTO OBJETIVO	APROVECHAMIENTO (UA)	EXCESO/ DEFECTO
SUNC-6	64.892 m <sup>2</sup>	38.935	25.925	25.925	0
<b>TOTALES</b>	<b>64.892 m<sup>2</sup></b>	<b>38.935 m<sup>2t</sup></b>	<b>25.925</b>		

<b>APROVECHAMIENTO MEDIO DE AR-10</b>	<b>0,39951</b>
---------------------------------------	----------------

**ÁREA DE REPARTO 11 (AR-11)**

SECTOR	SUPERFICIE SUELO	SUPERFICIE EDIFICABLE	APROVECHAMIENTO OBJETIVO	APROVECHAMIENTO (UA)	EXCESO/ DEFECTO
SUNC-7	84.851 m <sup>2</sup>	63.909	52.166	52.166	0
<b>TOTALES</b>	84.851 m <sup>2</sup>	63.909 m <sup>2</sup> t	52.166		

<b>APROVECHAMIENTO MEDIO DE AR-11</b>	0,61479
---------------------------------------	---------

**ÁREA DE REPARTO 12 (AR-12)**

SECTOR	SUPERFICIE SUELO	SUPERFICIE EDIFICABLE	APROVECHAMIENTO OBJETIVO	APROVECHAMIENTO (UA)	EXCESO/ DEFECTO
SUBO-R.1	179.303,46 m <sup>2</sup>	111.148	91.142	91.142	0
<b>TOTALES</b>	179.303,46 m <sup>2</sup>	111.148 m <sup>2</sup> t	91.142		

<b>APROVECHAMIENTO MEDIO DE AR-12</b>	0,47357
---------------------------------------	---------

En el artículo 60.c) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía se expresa el valor máximo que deben cumplir las diferencias de aprovechamiento medio de las diferentes áreas de reparto en que se hubiera dividido el suelo urbanizable, fijándose en el 10%. En este mismo artículo se expresa también la posibilidad de que determinadas áreas de reparto, en función de sus características, queden exentas de cumplir esta condición.

De todas las áreas de reparto que se han delimitado para Las Cabezas de San Juan, la obligación que marca el artículo mencionado sólo afectaría a las áreas de reparto AR-1, AR-2, AR-3, AR-4 y AR-5, ya que son las únicas que contienen suelo urbanizable sectorizado. Se comprueba que la diferencia de aprovechamiento medio entre las áreas mencionadas no supera el diez por ciento que marca el artículo 60.c) como límite. Para ello detectamos las áreas de reparto con valores de aprovechamiento medio extremas y las comparamos:

- 10% de 0,44396 (AR-1) → 0,044396
- Diferencia (AR-1)-(AR-2) → 0,44396 - 0,41810 = 0,02586
- 0,02586 < 0,044396

PLANO DE ÁREAS DE REPARTO

### 12.2.5. LOS SECTORES EXCEDENTARIOS Y DEFICITARIOS.

Aunque la mayoría de los sectores que se delimitan en la Revisión Parcial para la Adaptación del Plan General a la LOUA constituyen un área de reparto exclusiva ya que así venía marcado en el PGOU anterior, se ha intentado agrupar sectores homogéneos con el fin de garantizar el reparto de beneficios y cargas y la obtención de determinados Sistemas Generales.

En las ocasiones en que ha sido posible, dadas las distintas características de los sectores que integran cada área de reparto, la situación más común es que haya diferencias entre los aprovechamientos objetivos (los que se materializarán efectivamente sobre cada uno de ellos) y los aprovechamientos medios (los metros construibles a los que tienen derecho los propietarios de los terrenos que comprende el sector).

En los sectores excedentarios sólo podrá adjudicarse a los propietarios el noventa por ciento del aprovechamiento medio, el concepto anteriormente definido como “aprovechamiento subjetivo”. El diez por ciento restante hasta completar el aprovechamiento medio corresponderá a la administración actuante, en este caso el Ayuntamiento de Las Cabezas de San Juan, en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística, tal y como se recoge en los artículos. 51.1.C).e), 54.1.c) y 54.2.b).

De la misma forma, y como aparece en el artículo 54.2.c), el exceso o la diferencia hasta completar el aprovechamiento objetivo del sector también debe cederse a la administración actuante, que podrá destinar dichos excesos a compensar a propietarios afectados por sistemas generales y restantes dotaciones, así como a propietarios de terrenos con un aprovechamiento objetivo inferior al susceptible de apropiación en el área de reparto, y podrán sustituirse por otros aprovechamientos de igual valor urbanístico o por su equivalente económico. Así, los propietarios de terrenos comprendidos en sectores deficitarios podrán materializar todo el aprovechamiento que legítimamente les corresponde en otros sectores que resultasen excedentarios.

En el caso del déficit de aprovechamiento de los propietarios de suelos destinados a Sistemas Generales, la compensación debe producirse a partir de los excesos de los sectores del área de reparto a la que se encuentren adscritos, y para la asignación del sector o sectores en que se materializa el aprovechamiento, siempre que sea posible se atenderá a criterios de proximidad.

Dado que el planeamiento de desarrollo (Planes Parciales, Especiales o Estudios de Detalle) tiene potestad para redistribuir, dentro de unos límites, la edificabilidad total asignada por la Revisión a cada sector o ámbito de ordenación alterando las proporciones entre los usos y tipologías permitidos, podría

darse la circunstancia de que los excesos o defectos de aprovechamiento objetivo se vieran alterados. En ningún caso se admitirá que esta alteración suponga un perjuicio para la Administración, entendiendo como tal la aparición de excesos menores o defectos mayores. De la misma forma, no se admite la adquisición por parte de los propietarios de un aprovechamiento urbanístico superior al subjetivo marcado por el Plan.

En el caso en que se produjeran alteraciones de los aprovechamientos asignados por el planeamiento de desarrollo, produciéndose excesos superiores a los inicialmente previstos por el presente documento, estos pertenecerán a la Administración actuante para ser destinados preferentemente a la adquisición de dotaciones en suelo urbano consolidado o no urbanizable o bien para la ampliación del Patrimonio Municipal del Suelo. En ningún caso, podrá derivarse de la aplicación de las distintas tipologías o usos admitidas, un incremento de la edificabilidad asignada al ámbito.

### 12.3. GESTIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

De la ordenación de cada uno de los tipos de suelo (Suelo Urbano no consolidado, Suelo Urbanizable Ordenado y Suelo Urbanizable Sectorizado), según el modelo territorial que se propone, y según las necesidades tanto de la población y número de viviendas actual como de las potenciales, se concluye con la propuesta de los siguientes sistemas generales:

a. Sistemas Generales de Espacios Libres:

Se planifica la obtención de suelo para los siguientes sistemas:

SGEL-1: Zona Verde (Paralela autopista)	39.206 m <sup>2</sup>
SGEL-2: Zona Verde (Paralela autopista)	21.641 m <sup>2</sup>
SGEL-3: Zona Verde (Adscrito AR-3)	20.000 m <sup>2</sup>
SGEL-4: Zona Verde (Adscrito AR-9)	8.000 m <sup>2</sup>
SGEL-5: Zona Verde (SUBS-I.2)	2.982 m <sup>2</sup>
SGEL-6: Zona Verde	35.142 m <sup>2</sup>
SGEL-7: Zona Verde	11.078 m <sup>2</sup>
SGEL-8: Zona Verde	30.581 m <sup>2</sup>

b. Sistemas Generales de Viario:

Se reservan las siguientes parcelas de suelo para servicios relacionados con las infraestructuras:

SGRV-1: Enlace carretera estación con vía perimetral	5.315 m <sup>2</sup>
SGRV-2: Completar viario estructurante perimetral	1.380 m <sup>2</sup>
SGRV-3: Completar viario estructurante perimetral (SUNC-1)	350 m <sup>2</sup>
SGRV-4: Viario estructurante perimetral al casco	6.237 m <sup>2</sup>

SGRV-5: Viario estructurante perimetral al casco	11.741 m <sup>2</sup>
SGRV-6: Viario estructurante perimetral al casco (SUNC-2)	4.143 m <sup>2</sup>
SGRV-7: Mejoras en acceso carretera A-371	4.303 m <sup>2</sup>
SGRV-8: Viario estructurante perimetral al casco	13.478 m <sup>2</sup>
SGRV-9: Completar viario estructurante perimetral	4.333 m <sup>2</sup>
SGRV-10: Viario estructurante perimetral al casco	12.394 m <sup>2</sup>
SGRV-11: Viario estructurante perimetral al casco	2.173 m <sup>2</sup>
SGRV-12: Mejoras en acceso carretera A-471	5.294 m <sup>2</sup>
SGRV-13: Viario estructurante perimetral al casco (SUBS-I.2)	4.999 m <sup>2</sup>
SGRV-14: Viario estructurante perimetral al casco (SUBS-I.3)	3.898 m <sup>2</sup>
SGRV-15: Viario estructurante acceso al casco (SUBS-I.3)	7.903 m <sup>2</sup>
SGRV-16: Viario estructurante perimetral al casco (SUBS-R.1)	15.295 m <sup>2</sup>
SGRV-17: Viario de acceso al sector (SUBS-I.4)	17.000 m <sup>2</sup>

c. Sistemas Generales de Infraestructuras:

Se reservan las siguientes parcelas de suelo para servicios relacionados con las infraestructuras:

SGIE-1: Subestación Eléctrica (SUBS-I.2):	2.500 m <sup>2</sup>
---	----------------------

En el plano O.6 quedan reflejados los distintos sistemas generales que se fijan desde el Plan General.

En el Plano de Ordenación 05 quedan reflejados los distintos sistemas generales que se fijan desde el Plan General.

## 13. LA EJECUCIÓN. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN Y NECESIDADES DE INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS.

### 13.1. TRAZADO Y CARACTERÍSTICAS DE LA RED VIARIA.

#### ASPECTOS GENERALES

El artículo 10.1. de la LOUA, establece las determinaciones que deben fijar los Planes Generales, y entre ellas está el trazado y características de la red viaria del suelo urbano consolidado, con determinación de alineaciones y rasantes, así como condicionantes de sección y trazado en el urbano no consolidado, en el urbanizable ordenado y en el urbanizable sectorizado.

Asimismo deben determinarse, desde la escala de la ordenación urbanística, condiciones referentes a orientación del diseño urbano, secciones mínimas del nuevo viario y eliminación de barreras urbanísticas; sin perjuicio de posterior desarrollo de estos parámetros básicos, mediante Ordenanza Especial o Pliegos de Prescripciones a cumplir por las obras de urbanización en el municipio.

#### SUPRESIÓN DE BARRERAS URBANÍSTICAS

El PGOU integra en las N.N.U.U., y dentro de la escala de un planeamiento general municipal, una serie de determinaciones del Decreto 72/1992, de 5 de mayo, por el que se aprueban las normas técnicas para la accesibilidad y eliminación de las barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte en Andalucía, y exige la justificación de sus determinaciones en los Planes y Proyectos de desarrollo. Asimismo se recomienda al Ayuntamiento la redacción de un Plan Especial de Accesibilidad que aborde integralmente en el núcleo urbano los problemas de accesibilidad en la red viaria, espacios libres y edificios públicos.

#### APARCAMIENTOS

Las principales aportaciones del plan se refieren a la regulación de reservas en plazas privadas en edificios o parcelas, así como la cuantía y condiciones de tales reservas en nueva edificación y urbanización en función de los usos a implantar.

Este paquete de medidas estimamos que tendrá una incidencia positiva a medio plazo en la descongestión del casco tradicional y en la mejora de la calidad de vida en las nuevas urbanizaciones.

### 13.2. NECESIDADES DE INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS

De acuerdo con el artículo 10.1.A de la LOUA, se debe establecer los esquemas y necesidades de infraestructuras básicas. Se elaborará un Plan de Infraestructuras que acompañará al Plan General.

Los esquemas se contienen en los Planos de Ordenación 07 y 08. Las necesidades generales se evalúan en los puntos siguientes, si bien no se ha introducido ningún suelo a excepción del sector de suelo urbanizable sectorizado SUBS-I.4, que se introduce en los cuadros de estimación de demandas que aparecen en el punto 12.3.

#### 13.2.1. ABASTECIMIENTO DE AGUA.

De acuerdo con las previsiones del Plan Hidrológico de cuenca del Guadalquivir (PHC) se fijan unas previsiones de dotación al horizonte 2012 de 250 l/hab y día.

Las redes se ajustarán al Decreto 120/1991, de 112 de junio, por el que se aprueba el Reglamento del Suministro Domiciliario de Agua, y en particular a su artículo 25 en lo referente a urbanizaciones y polígonos. En lo no previsto en dicho Decreto, serán aplicables las Normas Particulares de la compañía municipal de abastecimiento de agua, Consorcio de Huesna, como empresa suministradora, y con carácter supletorio, la Orden de 28 de julio de 1974, del MOPU, por la que se aprueba el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para tuberías de abastecimiento de agua, y la NTE-IFA.

Como se recoge en el plano 08 de Infraestructuras. Red de Abastecimiento de Agua del Documento III, se amplía la red de abastecimiento, proyectándose la construcción de un nuevo depósito con un volumen de reserva de 4.000 m<sup>3</sup>, junto al depósito del Cerro del Fantasma. Para el llenado del nuevo depósito se prevé la construcción de una tubería de fundición dúctil Ø250 mm desde la arqueta de derivación de la Red de Alta, así como una tubería de fundición dúctil Ø300 mm para conducir el agua desde el referido depósito hasta el núcleo urbano, que conecta con la tubería Ø300 mm que discurre por la calle Antonio Lebrija. Además, se proyecta la construcción de distintos ramales para el suministro de las nuevas urbanizaciones que conectan con las principales arterias de la red de abastecimiento existente formando una malla. Los sectores ubicados al margen Oeste de la autopista AP-4 serán suministrados mediante una conducción Ø200.

En cuanto al núcleo urbano de Marismilla, se proyecta la construcción de una tubería de fundición dúctil Ø150 mm que circunvala los nuevos sectores.

Todo ello viene recogido en el plano 08 de Infraestructuras. Red de Abastecimiento de Agua del Documento III.

En cuanto a las previsiones de caudal y demandas de consumo, tanto domésticas, como industriales y los destinados a riego en la zona urbana, están recogidas en el apartado siguiente así como los criterios que se han seguido para su determinación.

#### 13.2.2. SANEAMIENTO.

Los criterios de diseño del esquema de la red de alcantarillado se ajustarán a las normas particulares de la compañía municipal, Consorcio del Huesna, y en lo no previsto en las mismas, a la Orden de 15 de septiembre de 1986 del MOPU, por la que se aprueba el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para tuberías de saneamiento de poblaciones y la NTE ISA.

Las previsiones del plan pasan por la división de varias cuencas con sus correspondientes colectores generales que resuelvan la demanda prevista en el horizonte determinado por las previsiones de crecimiento. Los distintos ramales que se colocarán para dar servicio a los nuevos sectores conducirán las aguas a la Nueva Estación Depuradora situada al noreste del término municipal.

En el núcleo urbano de Las Cabezas se proyecta la ejecución de un colector que recoja las aguas procedentes del casco urbano y que conecta con otro colector de PVC Ø630 que conducirá los efluentes a la estación depuradora de aguas residuales.

En el plano 09 de Infraestructuras. Red de Saneamiento de Agua del Documento III, se recogen los puntos de vertidos existentes donde los sectores habrán de conducir las aguas residuales, del núcleo urbano de Las Cabezas y del núcleo de Marismillas.

Además, se propone una ampliación de la Estación Depuradora de Aguas Residuales que se encuentra actualmente en ejecución, proporcional al crecimiento previsto por la Revisión.

En cuanto a previsiones del caudal de vertidos, tanto de aguas fecales como pluviales, en el apartado siguiente se recogen las estimaciones que se han realizado y los criterios que se han seguido para su determinación.

### 13.2.3. ENERGÍA ELÉCTRICA.

La Red de Energía Eléctrica se ajustará a la Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico, que expresamente en su artículo 5, referido a la coordinación con los planes urbanísticos, establece que la planificación en el nivel de estos instrumentos se realizará "precisando las posibles instalaciones, calificando adecuadamente los terrenos y estableciendo en ambos casos, las reservas de suelo necesarias para la ubicación de las nuevas instalaciones y la protección de las existentes".

La instrumentación por el Plan, se realiza o bien directamente, mediante los esquemas de instalación de todo el suelo urbano pormenorizadamente, o bien, mediante regulación normativa en las Normas Urbanísticas, en las que se establecen las determinaciones particulares necesarias, de compatibilidad de uso y condiciones de edificación, para que en fase de proyecto de urbanización y ejecución, (en coherencia con el mayor nivel de definición y concreción de dichas fases), pueda elegirse entre diversas alternativas de ubicación física de ciertas instalaciones como centros de transformación, cuadros de mando, y similares.

La red eléctrica proyectada en la Revisión Parcial se basa en la existente, en la prevista en el Plan General anterior, donde se introducía una nueva Subestación de Transformación de Alta Tensión de 66/15(20) Kv para solucionar las necesidades del crecimiento previsto, y además se incluyen las siguientes instalaciones de extensión:

- Nueva Subestación de transformación eléctrica 66/15(20) KV con capacidad para dos transformadores de 40 MVA de potencia, conectada a la línea de 66 KV Palacios-Lebrija.
- Nueva línea aérea de alta tensión doble circuito a 66 KV de alimentación a la nueva subestación Las Cabezas, haciendo entrada y salida en la línea actual Palacios-Lebrija y nueva línea aérea simple circuito de cierre entre las subestaciones Palacios y Las Cabezas.
- Nuevas líneas de salida de media tensión 15(20) KV desde la nueva subestación Las Cabezas hasta las distintas actuaciones incluidas en el PGOU.

Todo ello se recoge en el plano 07 de Infraestructuras. Red Eléctrica del Documento III.

Las condiciones técnicas de las nuevas infraestructuras de suministro de energía eléctrica y de alumbrado público previstas o en desarrollo del Plan General, se concretarán y desarrollarán en la fase de Proyecto de Urbanización, y se ajustarán a las siguientes normativas:

- Decreto 842/2002, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión, y Ordenes Ministeriales por las que se aprueban sus Instrucciones Técnicas Complementarias.

- Real Decreto 3275/1982, de 12 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en centrales eléctricas, subestaciones y centros de transformación.
- Normas Particulares de la Compañía Sevillana de Electricidad (aprobadas por Resolución de la Consejería de Fomento y Trabajo de 11 de octubre de 1989).

Finalmente, en relación con las normativas aplicables antes citadas, en fase de planeamiento de desarrollo y proyecto de urbanización, habrá que tenerse en cuenta la especial situación de transformación y liberalización del Sector Eléctrico, derivada de la anterior Ley 40/1994 (sustituida por la reciente y antes citada Ley 54/1997 y Real Decreto 1955/2000).

En cuanto a previsiones de la potencia necesitada, en el apartado siguiente se recogen las estimaciones que se han realizado y los criterios que se han seguido para su determinación.

### 13.3. ESTIMACIÓN DE DEMANDAS

A continuación recogemos las demandas que se han estimado para los sectores de suelo urbanizable sectorizado y suelo urbano no consolidado que contempla el presente Plan General.

En primer lugar se ha realizado la estimación de la demanda eléctrica, para recoger a continuación las hipótesis de consumo de agua y vertidos.



## CÁLCULO DEMANDA ELÉCTRICA

	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	Nº VIVIENDAS	Nº HABITANTES (*)	KW (CONSUMO DOMÉSTICO) (**)	KW (ALUMBRADO) (***)	KW TOTAL
<b>SUNC-2-R</b>	91.294	414	994	1.948,56	43,82	1.992,38
<b>SUNC-3-R</b>	37.247	175	420	849,16	17,88	867,04
<b>SUNC-4-R</b>	38.202	172	413	835,36	18,34	853,70
<b>SUNC-5-R</b>	15.518	70	168	366,16	7,45	373,61
<b>SUNC-6-R</b>	64.892	85	204	435,16	31,15	466,31
<b>SUBS-R1</b>	85.028	394	946	1.856,56	40,81	1.897,37
<b>SUBS-R2</b>	196.000	490	1176	2.298,16	94,08	2.392,24
	<b>EDIFICABILIDAD</b>					
<b>SUNC-1-I</b>	23.880	21.623		2.162,30	11,46	2.173,76
<b>SUNC-7-I</b>	84.851	63.909		6.390,90	40,72	6.431,62
<b>SUBS.I1</b>	177.265	124.085		12.408,50	85,08	12.493,58
<b>SUBS.I2</b>	97.365	65.234		6.523,40	46,74	6.570,14
<b>SUBS.I3</b>	128.553	75.846		7.584,60	61,71	7.646,31
<b>SUBS.I4</b>	366.484	219.890		21.989,00	175,91	22.164,91
<b>SUBS.I5</b>	40.858	22.880		2.288,00	19,61	2.307,61
<b>TOTALES</b>	<b>1.447.437</b>	<b>1.800 / 593.467</b>	<b>4.321</b>	<b>67.935,82</b>	<b>694,76</b>	<b>68.630,58</b>

(\*) Para el cálculo del número de habitantes se ha considerado una ocupación media de 2,4 habitantes/vivienda.

(\*\*) Consumo doméstico estimado según REBT (9,2 Kw/viv), aplicando el coeficiente de simultaneidad para conjuntos de viviendas del mismo Reglamento.

Para los suelos industriales, se ha calculado a razón de 100 w/m<sup>2</sup>, sin aplicar coeficiente de simultaneidad.

(\*\*\*) Calculado a razón de 2 w/m<sup>2</sup>, aplicando un coeficiente de simultaneidad de 0,8 y suponiendo un 30% de la superficie del sector destinada a Espacios Libres y viario (Un 10% correspondiente al mínimo según Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y RP para Espacios Libres y un 20% estimado de viario sobre el total de la superficie del sector).

## CÁLCULO DEMANDA AGUA

	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	Nº VIVIENDAS	Nº HABITANTES (*)	CONSUMO DOMÉSTICO (**) (m <sup>3</sup> / día)	SUPERFICIE E. LIBRES (m <sup>2</sup> )	CONSUMO RIEGO (***) (m <sup>3</sup> / día)	CONSUMO TOTAL (m <sup>3</sup> / día) (l/seg)	
<b>SUNC-2-R</b>	91.294	414	994	391,23	9.129,40	6,25	397,48	4,60
<b>SUNC-3-R</b>	37.247	175	420	166,38	3.724,70	2,55	168,93	1,95
<b>SUNC-4-R</b>	38.202	172	413	162,54	3.820,20	2,62	164,77	1,91
<b>SUNC-5-R</b>	15.518	70	168	66,15	1.551,80	1,06	67,21	0,78
<b>SUNC-6-R</b>	64.892	85	204	80,33	6.489,20	4,44	84,77	0,98
<b>SUBS-R1</b>	85.028	394	946	372,33	8.502,80	5,82	378,15	4,38
<b>SUBS-R2</b>	196.000	490	1.176	463,05	19.600,00	13,42	476,47	5,51
	<b>EDIFICABILIDAD</b>							
<b>SUNC-1-I</b>	23.880	21.623		206,32	2.388,00	1,64	207,96	2,41
<b>SUNC-7-I</b>	84.851	63.909		733,11	8.485,10	5,81	738,92	8,55
<b>SUBS-I1</b>	177.265	124.085		1.531,57	17.726,60	12,14	1.543,71	17,87
<b>SUBS-I2</b>	97.365	65.234		841,23	9.736,50	6,67	847,90	9,81
<b>SUBS-I3</b>	128.553	75.846		1.110,70	12.855,30	8,80	1.119,50	12,96
<b>SUBS-I4</b>	366.484	219.890		3.166,43	36.648,40	25,10	3.191,82	36,94
<b>SUBS-I5</b>	40.858	22.880		352,51	4.085,80	2,80	355,31	4,12
<b>TOTALES</b>	<b>1.447.437</b>	<b>1.800 / 593.467</b>	<b>4.321</b>	<b>9.643.88</b>	<b>144.743,80</b>	<b>99,12</b>	<b>9.878,91</b>	<b>112,77</b>

(\*) Para el cálculo del número de habitantes se ha considerado una ocupación media de 2,4 habitantes/vivienda.

(\*\*) Consumo doméstico estimado según NTE IFA (945 l/viv día), sin aplicar simultaneidad.

Para industrias, se calcula a razón de 1 l/seg Ha bruta (según NNUU).

(\*\*\*) Calculado a razón de 250 l/m<sup>2</sup> año.

## VERTIDOS

	<b>AGUAS PLUVIALES</b> (l/seg) (*)	<b>AGUAS FECALES</b> (l/seg) (**)	<b>PLUVIALES+FECALES</b> (l/seg) (***)	<b>COEF. ESCORRENTÍA</b> (****)
<b>SUNC-2-R</b>	207,45	4,60	212,05	0,60
<b>SUNC-3-R</b>	80,99	1,95	82,94	0,60
<b>SUNC-4-R</b>	83,07	1,91	84,98	0,60
<b>SUNC-5-R</b>	33,74	0,78	34,52	0,60
<b>SUNC-6-R</b>	152,86	0,98	153,84	0,65
<b>SUBS-R1</b>	238,43	4,38	242,81	0,70
<b>SUBS-R2</b>	498,58	5,51	504,09	0,70
<b>SUNC-1-I</b>	51,92	2,41	54,33	0,60
<b>SUNC-7-I</b>	180,61	8,55	189,16	0,60
<b>SUBS-I1</b>	480,75	19,15	499,90	0,75
<b>SUBS-I2</b>	258,57	10,13	268,70	0,75
<b>SUBS-I3</b>	352,64	13,08	365,72	0,75
<b>SUBS-I4</b>	987,18	36,94	1.024,12	0,75
<b>SUBS-I5</b>	116,45	4,12	120,57	0,80
<b>TOTALES</b>	<b>3.723,24</b>	<b>112,77</b>	<b>3.836,01</b>	

(\*) Para la estimación del volumen de aguas pluviales se ha utilizado la fórmula para el caudal máximo de pluviales  $Q = C_m \times I_{max} \times A$ , siendo  $C_m$  el coeficiente de escorrentía medio, cuyos valores se reflejan en (\*\*\*\*), A la superficie de cada sector en hectáreas y  $I_{max}$  la intensidad de lluvia calculada según el método de Nadal.

(\*\*) Vertidos de aguas fecales, para el caso de red unitaria, basados en la estimación de consumo realizada con anterioridad.

(\*\*\*) Suma de aguas residuales y pluviales para el caso de red unitaria.

#### 14. VALORACIÓN DE LA INCIDENCIA EN LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

A continuación, con este apartado se da cumplimiento a la Disposición Adicional Octava de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA), que establece que en la tramitación de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, el informe que ha de emitir el órgano competente en materia de ordenación del territorio analizará las previsiones que las citadas figuras de planeamiento deben contener según lo dispuesto en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 1/1994, de Ordenación del Territorio de Andalucía (en adelante LOTA), así como su repercusión en el sistema de asentamientos.

Según la Disposición Adicional Segunda de la LOTA, el Plan General de Ordenación Urbanística contendrá, junto a las determinaciones previstas por la legislación urbanística, la valoración de la incidencia de sus determinaciones en la Ordenación del Territorio, particularmente en el **sistema de ciudades, el sistema de comunicaciones y transportes, y equipamientos, infraestructuras o servicios supramunicipales y recursos naturales básicos.**

La LOUA precisa en su artículo 8 que el Plan General de Ordenación Urbanística ordenará la totalidad del territorio municipal en el marco de los Planes de Ordenación del Territorio. Por lo tanto, debemos tener en cuenta el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, como planeamiento de rango superior que afecta a este municipio y cuyas determinaciones se incluyen aquí con objeto de integrar la ordenación municipal en la territorial.

El **Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía**, aprobado por Decreto 206/2006, de 28 de noviembre (en adelante POTA), instituye el Modelo Territorial de Andalucía como la referencia más básica de los objetivos de la política territorial andaluza, ofreciendo un esquema de la organización del territorio andaluz que responde a los objetivos y necesidades de la Comunidad, en cuanto que espacio común para su desarrollo equilibrado, solidario y sostenible. Uno de los referentes territoriales del Modelo Territorial de Andalucía, es el Sistema de Ciudades, formado por un conjunto de asentamientos de Andalucía, y por las estructuras intermedias en su conjunto, y con las políticas que deben ser desarrolladas para consolidarlo. Constituye un grupo coherente de determinaciones que se adaptan a las diferentes escalas y tipología de Redes de Ciudades establecidas en el Modelo, y a los diferentes aspectos de ordenación territorial que deban ser desarrollados (funciones y dotaciones urbanas, planificación de servicios y equipamientos, cooperación para el desarrollo, planificación y control de procesos de urbanización, etc.). Se establece como mecanismo de planificación para superar las desigualdades territoriales y la falta de coordinación interna entre las administraciones, con el objetivo de consolidar estos centros urbanos, en áreas rurales, que permitan una equitativa distribución de los

servicios, equipamientos, y desarrollo productivo. Por tanto, el Sistema de Ciudades se puede definir como las estructuras urbanas de relación con capacidad de conformar redes o sistemas territoriales, entendidas como ciudades o pueblos capaces de formar redes, donde Las Cabezas de San Juan se encuentra dentro de la Red de Ciudades Medias Interiores del dominio territorial del Valle del Guadalquivir y de la unidad territorial del Bajo Guadalquivir. Con la constitución de esta red se comienzan a establecer relaciones en orden a potenciar su desarrollo territorial mediante la cooperación en materias económicas, en la gestión de servicios y en políticas ambientales.

Es por todo esto, por lo que se contemplan los objetivos y principios orientadores del Modelo Territorial de Andalucía, que se establecen en el POTA, para la redacción de la Revisión Parcial para la Adaptación a la LOUA del PGOU del municipio de Las Cabezas de San Juan, todo ello tal como se ha expuesto en el epígrafe 3.5 de la Memoria de Información Urbanística

Vamos a distinguir diferentes apartados para valorar adecuadamente la Incidencia Territorial de las determinaciones del Plan en la Ordenación del Territorio:

#### 14.1. SISTEMA DE CIUDADES Y ESTRUCTURA DE ASENTAMIENTOS

##### 14.1.1. MODELO TERRITORIAL Y URBANO

Con respecto al modelo territorial y urbano, las determinaciones de la Revisión Parcial para la Adaptación del PGOU a la LOUA, y por tanto del presente PGOU, no conllevan una alteración del modelo de ciudad propuesto por el Plan anterior, ya que el fin de este documento es el de adaptar las determinaciones contenidas en el PGOU al régimen urbanístico del suelo y la actividad de ejecución recogidos en la Ley andaluza. Por lo tanto, el crecimiento propuesto por la Revisión se mantiene de conformidad con el PGOU anterior con la única salvedad de la incorporación al proceso urbanizador de unos suelos destinados a dar cabida a actividades productivas. Nos referimos al sector industrial SUBS-1.4, cuya ubicación física viene justificada excepcionalmente por las características específicas del término municipal de Las Cabezas que a continuación procedemos a comentar y que hacen muy difícil la ciudad ordenada y compacta que se pretende desde el POTA.

El término municipal de Las Cabezas cuenta con cinco núcleos de población inconexos entre sí, de los cuales uno es el núcleo principal y los otros cuatro son núcleos urbanos que provienen de la puesta en explotación agraria de la zona de la marisma desecada, situándose el núcleo de Sacramento al noreste del núcleo principal, Vetaherrado al norte, San Leandro al noroeste y Marismillas al oeste. Conforme al PGOU anterior, los núcleos de Sacramento, Vetaherrado y San Leandro mantienen la estructura urbana

con la que fueron creados, mientras que para el núcleo de Marismillas se proponen nuevos crecimientos tanto residenciales como industriales.

Además, con respecto a su localización, hemos de mencionar la **Instrucción 1/2007 de la Secretaría General de Ordenación del Territorio, sobre la elaboración y tramitación de los Informes de Incidencia Territorial de los Planes Generales de Ordenación Urbanística**, donde se establecen los criterios para la aplicación de la norma 45 del POTA y de los supuestos del apartado 2 del artículo 23 del Decreto 220/2006, de 19 de diciembre, (Decreto por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo y se modifica el Decreto 202,20004, de 11 de mayo, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería). En el punto III de la Instrucción cuando establece los criterios de aplicación para los supuestos contemplados en el apartado 2 del artículo 23 que somete, a la consideración de la Comisión Interdepartamental de Valoración Territorial y Urbanística, al informe de incidencia territorial por concurrir alguno de estos supuestos. En concreto, debemos fijarnos en el supuesto b) que dice lo siguiente:

“Art 23.2. Deberá pronunciarse la Comisión Interdepartamental de Valoración Territorial y Urbanística cuando en las propuestas de los instrumentos de planeamiento general, o sus innovaciones, concurra alguno de los siguientes supuestos:

- a) ...
- b) Propuestas de nuevos asentamientos no contiguos a los núcleos urbanos existentes”.

Y de conformidad con la **Instrucción 1/2007**, se debe interpretar según el siguiente criterio:

“.....

- d) Las propuestas de nuevos asentamientos no contiguos a los núcleos urbanos existentes, se entenderá referida a cualquier de los usos establecidos en la legislación urbanística (con excepción del industrial), incluidas las dotaciones y equipamientos”.

Con la exclusión del industrial se entiende que éste es el único uso, por el que la Comisión no tiene que pronunciarse, dando a entender desde este apartado que es posible por tanto, las nuevas propuestas de nuevos asentamientos no contiguos a los núcleos urbanos existentes de uso industrial.

Desde el presente documento se pretende potenciar los ejes de articulación territorial que conecten el núcleo principal con los mencionados núcleos urbanos, y uno de estos fines, para comenzar con el entramado de articulación territorial pretendida, se conseguiría a través de la implantación de un suelo productivo entre el núcleo principal y Marismillas que es el núcleo urbano de mayor relevancia y más cercano al núcleo de Las Cabezas. Con este suelo productivo se abre un camino de oportunidades económicas tanto para el núcleo principal como para Marismillas ya que la adaptación a nuevos sistemas

productivos es necesaria al no encontrarse el sector agrícola, y en concreto, el algodón, en su momento más álgido. Con respecto a estos nuevos sistemas productivos, el municipio de Las Cabezas parte de un enorme potencial en cuanto a las comunicaciones por la presencia del ferrocarril y de la autopista A-4 además de ser el punto de peaje y control de la misma y consecuentemente nudo de acceso y enlace con los principales centros urbanos y regionales, circunstancias que hacen favorable el desarrollo del suelo productivo.

Por otro lado, contemplando el PGOU aprobado definitivamente de forma parcial el 14 de marzo de 2006 (y su documentación complementaria), que adaptamos a la LOUA a través del documento de Revisión Parcial y cuyo modelo de crecimiento de ciudad permanece intacto con la salvedad del suelo productivo SUBS-I.4, comprobamos que la mayoría de los suelos industriales existentes y todos los suelos industriales propuestos por el PGOU, se encuentran en su mayoría en el oeste del núcleo principal, al margen y conectados por la autopista A-4, sirviéndoles de garantía para una adecuada localización necesaria para los fines industriales del suelo. Es por este motivo, por el que se considera necesario también, que el eje territorial de desarrollo industrial del nuevo sector productivo (SUBS-I.4) se apoye en la A-4, eje cuya ejecución como Sistema General de Red Viaria se encuentra adscrito al Área de Reparto 4 conformada únicamente por el nuevo y único Sector SUBS-I.4 que se propone. Esta ubicación de la incorporación de suelo productivo viene acompañada de los correspondientes estudios complementarios medioambientales, de inundabilidad así como de tráfico-movilidad, que se anexan a este documento.

Es decir, desde la Revisión, y por tanto desde el presente PGOU, se pretende conectar a través del eje territorial de desarrollo industrial del nuevo sector productivo, el núcleo principal con el de Marismillas potenciando el modelo funcional y económicamente diversificado propuesto desde el POTA, siguiendo con las determinaciones, en todo lo demás, correspondientes al PGOU anterior tras haber sido adaptadas a las determinaciones de la LOUA.

#### 14.1.2. JUSTIFICACIÓN DE LOS CRECIMIENTOS PROPUESTOS

Tal como se ha podido entender a lo largo de todo el presente documento, el objetivo principal de su elaboración es refundir el Anexo I y la Revisión por la que se adapta el PGOU de Las Cabezas a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, manteniéndose el desarrollo urbanístico propuesto por el Plan que se adapta, así como su crecimiento propuesto, con la salvedad de la inclusión en la Revisión de un Sector Industrial (SUBS-I.4) cuya propuesta ha quedado suficientemente justificada en el apartado anterior. Asimismo, de conformidad con los Informes Sectoriales emitidos durante el periodo de información pública de la Aprobación Inicial del documento de Revisión Parcial, reducimos el suelo urbanizable no sectorizado.

Con respecto a la dimensión del crecimiento urbanístico propuesto hay que partir de los parámetros recogidos en la **norma 45 del POTA** y aplicarlos en función de la **Disposición Adicional Segunda del Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas**.

Conforme al apartado 4 de la norma 45 del POTA, como norma y con criterio general, serán criterios básicos para el análisis y evaluación de la incidencia y coherencia de los Planes Generales de Ordenación Urbanística con el modelo de ciudad establecido en el mencionado plan, la dimensión del crecimiento propuesto y su relación con la tendencia seguida para dichos parámetros en los últimos diez años, debiendo justificarse adecuadamente una alteración sustancial de los mismos. Con carácter general no se admitirán los crecimientos que supongan incrementos de suelo urbanizables superiores al 40% del suelo urbano existente ni los crecimientos que supongan incrementos de población superiores al 30% en ocho años.

Para la aplicación de estos parámetros, hemos de tener en cuenta la **Instrucción 1/2007 de la Secretaría General de Ordenación del Territorio, sobre la elaboración y tramitación de los Informes de Incidencia Territorial de los Planes Generales de Ordenación Urbanística**, que establece que el suelo urbano existente al que se refiere la norma 45 del POTA, se equiparará a la clasificación de suelo urbano por aplicación del artículo 45 de la LOUA. Es decir, se entiende todo el suelo urbano, tanto el consolidado como el no consolidado, ya que en este artículo se recogen las dos categorías. Además, establece que en el cómputo de suelo urbanizable, al que se refiere también la norma 45, se incluirán todas sus categorías y usos, así como los sistemas generales incluidos y adscritos, excluyendo los suelos correspondientes a infraestructuras o dotaciones de incidencia supramunicipal, las correspondientes actuaciones urbanísticas previstas en los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional y las actuaciones declaradas de Interés Autonómico. Por otro lado, también define la cuantificación del incremento de población que se obtendrá a través de la capacidad residencial que se prevea en el Plan General para los próximos ocho años, en viviendas ubicadas en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable ordenado y sectorizado.

Con la Disposición Adicional Segunda del Decreto 11/2008, se desarrollan los criterios básicos para el análisis y evaluación de la incidencia y coherencia de los Planes Generales de Ordenación Urbanística con el modelo de ciudad establecido en la norma 45.4 del POTA que comentamos en el párrafo anterior, y con el fin de potenciar el desarrollo económico que se pueda plantear en los municipios andaluces en el límite del 40% del crecimiento territorial, conforme a esta disposición, no se computarán los suelos industriales.

Por lo tanto, en Las Cabezas de San Juan, en aplicación de este parámetro tenemos que, el total del suelo urbanizable ordenado, sectorizado y no sectorizado propuesto, sumado a los sistemas generales incluidos y adscritos a esta clase de suelo, exceptuando el suelo industrial (SUBS.I-1 al 5 y SUBNS-5), no supera el 40% del suelo urbano consolidado más el no consolidado, cumpliendo con esto con lo establecido en el POTA y en el Decreto 11/2008. Hay que especificar que en nuestro caso, se computa además el suelo urbanizable no sectorizado (SUBNS-1, SUBNS-3 y SUBNS-6) porque conforme a la Instrucción arriba mencionada, sólo se exceptuarán los suelos urbanizables no sectorizados del total del suelo urbanizable, en los supuestos en los que se prevea su sectorización con posterioridad a los primeros ocho años desde la aprobación definitiva del PGOU, circunstancia en la que se encuentran tres sectores (SUBNS-2, SUBNS-4 y SUBNS-7). Esto hace que aumente la cantidad de suelo urbanizable propuesto, con todos sus sistemas generales adscritos e incluidos, a esta clase de suelo, pero a pesar de ello, se cumple con el límite establecido, no superando el 40%, tal y como se puede comprobar en la tabla del apartado 6 de este epígrafe 14 ya que se podrían proponer 1.372.899,66 m<sup>2</sup> y se proponen 1.209.638,52 m<sup>2</sup> del total del suelo urbanizable sectorizado y no sectorizado, sumado a los sistemas generales incluidos y adscritos a esta clase de suelo, exceptuando el suelo industrial, que supone un crecimiento territorial de suelo urbanizable de 35,24%.

Con respecto al otro parámetro de la norma 45 del POTA referido al límite del crecimiento de población superior al 30% en ocho años, en la Disposición Adicional Segunda del Decreto 11/2008, también se establecen los criterios para su aplicación con objeto de potenciar la utilización de los equipamientos existentes, determinando que el límite establecido con carácter general al crecimiento en cada municipio para los próximos ocho años, se modulará para los municipios con crecimiento inferior al 10,2% (media de Andalucía en los últimos diez años), con un aserie de parámetros en función de su población, no obstante, los municipios de más de 10.000 habitantes no se benefician de este aumento en el porcentaje, por lo tanto, teniendo en cuenta que el término municipal de Las Cabezas de San Juan cuenta con 16.292 habitantes, el límite del crecimiento de población sigue siendo del 30% en ocho años.

Y con respecto a este límite del 30% se han tenido en cuenta las viviendas propuestas en el suelo urbanizable ordenado (SUBO.R-1), sectorizados (SUBS. R-1 y 2) y las del suelo urbano no consolidado propuestos por la Revisión (SUNC-2), es decir, no se computan las viviendas de los suelos urbanos no consolidados ya existentes en el planeamiento general que se revisa (del SUNC-3 al SUNC-6). No obstante, en el SUNC-4, a pesar de ser existente, se produce un aumento de 24 viviendas en la Revisión con respecto a las propuestas por el PGOU, y por lo tanto, tendrán que computarse en el cálculo del 30%.

Sumando las 715 viviendas del SUBO.R-1, las 884 de los SUBS.R-1 y 2, y por último las 414 viviendas del SUNC-2 más las 24 viviendas del SUNC-4, se obtienen 2.036 viviendas, y considerando una media

de 2,4 habitantes por vivienda, tenemos 4.886 habitantes que supondría un crecimiento del 29,99% con respecto al límite de la población, teniendo en cuenta que el número de habitantes del municipio es de 16.292 según la última revisión del Padrón Municipal de diciembre de 2008.

Por lo tanto, podemos concluir este apartado asegurando que desde el presente PGOU del municipio de Las Cabezas de San Juan, se tienen en cuenta y se cumplen con los parámetros recogidos en el POTA y en el Decreto 11/2008, de conformidad a su vez, con los criterios de aplicación de dichos parámetros establecidos por la Instrucción 1/2007.

Todo lo referente a la justificación de la ordenación propuesta y de los parámetros básicos establecidos por este Plan con respecto a la clasificación de cada clase de suelo, sus categorías y la justificación de las viviendas protegidas en cada sector, se recoge a lo largo de todo el epígrafe 11 de la presente Memoria.

#### 14.1.3. ORDENACIÓN GENERAL DE USOS

Desde las Normas Urbanísticas del presente PGOU, se ordena la compatibilidad de los usos establecidos en el término municipal de Las Cabezas.

### 14.2. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS

Desde el PGOU se plantean ocho Sistemas Generales de Espacios Libres (SGEL), superando la superficie propuesta por el PGOU anterior y cumpliendo holgadamente con el artículo 10.1 A) c) de la LOUA. Además, por otro lado, también debemos tener en cuenta que cumplimos con las dotaciones locales de espacios libres y equipamientos docente, deportivo y de interés público-social, que se establecen en cada sector, conforme al Anexo del Reglamento de Planeamiento aprobado por Decreto 2159/1978, de 23 de junio, los módulos mínimos de reservas para las dotaciones en función de los distintos usos, dando cumplimiento con esto, a las normas 48 y 49 del POTA, favoreciendo y mejorando, desde la Revisión Parcial, la dotación local de equipamientos de Las Cabezas con respecto al PGOU anterior, especialmente los porcentajes correspondientes a docentes, y los de interés público y social, así como la dotación local de zonas verdes y espacios libres, superando en cada sector los mínimos establecidos por la normativa urbanística.

Con respecto a los sistemas generales y las dotaciones locales, en el epígrafe 11.6.4 de la presente Memoria se recogen pormenorizadamente las superficies de cada uno de ellos, estudiándose de forma más detenida, y en el epígrafe 5 de la Memoria de Diagnóstico se recogen los cuadros donde se reflejan los estándares urbanísticos, comparando el PGOU anterior con la Revisión Parcial para la Adaptación

del mencionado PGOU a la LOUA, que se corresponde con los parámetros de este nuevo PGOU, de conformidad, claro está, con los estándares de la LOUA.

### 14.3. SISTEMA DE COMUNICACIONES Y TRANSPORTES

El municipio de Las Cabezas de San Juan se encuentra atravesado por la carretera nacional N-IV justo por el límite que divide la zona de Campiña y la zona de Sierra del término, y que conecta Madrid-Sevilla-Cádiz. Con respecto al núcleo principal de población se encuentra ubicado al margen derecho de la autopista A-4 que conecta Sevilla con Cádiz. Por otro lado, Las Cabezas se encuentra conectado con Villamartín por la A-371, y además atraviesa el municipio la carretera A-471 que va hacia el norte a Utrera pasando cerca del núcleo de población de Sacramento y hacia el sur Lebrija, y la SE-695 va hacia el sur hacia Espera conectando con la A-393 que llega hasta Arcos de la Frontera; y por último, hacia el Noroeste por la SE-691 pasando cerca del núcleo de población de San Leandro y Vetaherrado se llega hasta Los Palacios. Asimismo cuenta con una amplia red de caminos que conectan el núcleo principal con los cuatro núcleos existentes de Marismillas, San Leandro, Vetaherrado y Sacramento.

Para llegar desde el núcleo principal de Las Cabezas hasta Marismillas habría que tomar la carretera SE-5208, y coger el desvío sur de la SE-9017 y posteriormente el desvío de la SE-9029. Como podemos comprobar se trata del núcleo de población existente que se encuentra peor conectado con el núcleo principal, a pesar de ser el de mayor tamaño y más cercano, y es precisamente por este motivo por el que se trata de dar solución a este problema mediante la localización del SUBS-I.4 a mitad del camino entre el núcleo principal y Marismillas, con la ejecución a través de la Revisión Parcial del eje territorial de desarrollo industrial del nuevo sector como Sistema General de Red Viaria, así como de la previsibilidad de un enlace de conexión del SUBS-I.4 con Marismillas.

Se propone el eje territorial de desarrollo industrial del nuevo sector productivo (SUBS-I.4). Teniendo en cuenta que la mayoría de los suelos industriales existentes y todos los suelos industriales propuestos desde el PGOU anterior, se encuentran en su mayoría en el oeste del núcleo principal, al margen y conectados por la autopista A-4, sirviéndoles de garantía para una adecuada localización necesaria para los fines industriales del suelo, se considera necesario que el eje territorial de desarrollo industrial del nuevo sector productivo (SUBS-I.4) se apoye en la A-4, eje cuya ejecución como Sistema General de Red Viaria se encuentra adscrito al Área de Reparto 4 conformada únicamente por el nuevo y único Sector SUBS-I.4 que se propone. Esta ubicación de la incorporación de suelo productivo viene acompañada de los correspondientes estudios complementarios medioambientales, de inundabilidad así como de tráfico-movilidad, que se anexan a este documento.

Con el Sistema General de Red Viaria que conecta el núcleo principal con el SUBS-I.4 y con la previsibilidad del enlace de conexión del SUBS-I.4 con Marismillas, se consigue que éste núcleo de población se encuentre perfectamente comunicado con el núcleo principal de Las Cabezas.

Por otro lado, el organismo responsable de carreteras ha planteado una auténtica variante alejada del casco urbano, un arco desde las "Salinillas" al Norte hasta la salida de la autopista al Sur que discurre por el Este del núcleo, eliminándose desde Plan General el carácter interurbano del arco que se propuso inicialmente como variante de la A-471, que discurre paralelo a la autopista.

### 14.4. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

Con respecto a los nuevos crecimientos previstos por el Plan General anterior y al propuesto por la Revisión (SUBS-I.4), en el epígrafe 13 de esta Memoria se recogen las demandas que se han estimado para los sectores de suelo urbanizable y suelo urbano no consolidado que contempla la Revisión que provienen del Plan General con respecto a las infraestructuras y servicios necesarios para satisfacer la demanda de agua, saneamiento y electricidad de aquellos. Además en el Estudio Económico y Financiero de la Parte I D del presente Documento I, se determina la valoración económica de las mismas.

El abastecimiento de agua está integrado en el Consorcio del Huesna que garantiza el abastecimiento de los núcleos de población del término. En el caso del núcleo de Las Cabezas de San Juan se determina la creación de un nuevo anillo que permita equilibrar y estructurar la red mallada de abastecimiento domiciliario. Tal como se recoge en el plano 08 de Infraestructuras. Red de Abastecimiento de Agua de Documento III, se amplía la red de abastecimiento, proyectándose la construcción de un nuevo depósito con un volumen de reserva de 4.000 m<sup>3</sup>, junto al depósito del Cerro del Fantasma. Para el llenado del nuevo depósito se prevé la construcción de una tubería de fundición dúctil Ø250 mm desde la arqueta de derivación de la Red de Alta, así como una tubería de fundición dúctil Ø300 mm para conducir el agua desde el referido depósito hasta el núcleo urbano, que conecta con la tubería Ø300 mm que discurre por la calle Antonio Lebrija. Además, se proyecta la construcción de distintos ramales para el suministro de las nuevas urbanizaciones que conectan con las principales arterias de la red de abastecimiento existente formando una malla. Los sectores ubicados al margen Oeste de la autopista AP-4 serán suministrados mediante una conducción Ø200. En cuanto al núcleo urbano de Marismilla, se proyecta la construcción de una tubería de fundición dúctil Ø150 mm que circunvala los nuevos sectores.

El saneamiento de aguas residuales está, igualmente, integrado en el Consorcio del Huesna. Desde el PGOU anterior se plantea la reserva de los terrenos necesarios para la instalación de la nueva EDAR, no sólo manteniendo esta reserva en el documento de Revisión Parcial, sino proyectando una ampliación



con capacidad suficiente para el tratamiento unificado de todas las aguas residuales del núcleo principal y determina la necesidad de activar, previo su reacondicionamiento, las EDAR de los núcleos restantes. En el núcleo urbano de Las Cabezas se proyecta la ejecución de un colector que recoja las aguas procedentes del casco urbano y que conecta con otro colector de PVC Ø630 que conducirá los efluentes a la estación depuradora de aguas residuales.

En el plano 09 de Infraestructuras. Red de Saneamiento de Agua del Documento III, se recogen los puntos de vertidos existentes donde los sectores habrán de conducir las aguas residuales, del núcleo urbano de Las Cabezas y del núcleo de Marismillas.

También se mantiene la Red de suministro eléctrico contemplada en el PGOU anterior introduciendo una nueva Subestación de Transformación en Alta Tensión de 66/15 (20) kv que permite solventar las necesidades derivadas del crecimiento propuesto por el PGOU y por el nuevo sector productivo (SUBS-I.4) introducido por la Revisión. Además se proponen las siguientes instalaciones de extensión:

- Nueva Subestación de transformación eléctrica 66/15(20) KV con capacidad para dos transformación de 40 MVA de potencia, conectada a la línea de 66 KV Palacios-Lebrija.
- Nueva línea aérea de alta tensión doble circuito a 66 KV de alimentación a la nueva subestación Las Cabezas, haciendo entrada y salida en la línea actual Palacios-Lebrija y nueva línea aérea simple circuito de cierre entre las subestaciones Palacios y Las Cabezas.
- Nuevas líneas de salida de media tensión 15(20) KV desde la nueva subestación Las Cabezas hasta las distintas actuaciones incluidas en el PGOU.

Todo ello se recoge en el plano 07 de Infraestructuras. Red Eléctrica del Documento III.

La recogida y eliminación de residuos sólidos tanto del núcleo principal como de los otros cuatro núcleos existentes de Marismillas, San Leandro, Vetaherrado y Sacramento, así como del crecimiento propuesto por el Plan, se conducirán por los correspondientes servicios municipales, o en su caso mancomunados, al vertedero de la Mancomunidad de Municipios del Bajo Guadalquivir.

#### 14.5. PROTECCIÓN DEL TERRITORIO Y PREVENCIÓN DE RIESGOS

El presente documento de Texto Refundido, nuevo PGOU, ha tenido en cuenta para su elaboración toda la normativa y planificación sectorial vigente, especialmente en cuanto a las zonas de protección de los suelos no urbanizables.

Hemos de mencionar que se mantiene el suelo urbanizable propuesto por el anterior PGOU que ya ha sido sometido a Estudio de Inundabilidad, y por lo que respecta al nuevo sector productivo propuesto

desde la Revisión, se redactó su correspondiente estudio de inundabilidad como Anexo al Estudio de Inundabilidad.

#### 14.6. CUADRO RESUMEN DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS

A modo de síntesis de todo lo expuesto en este epígrafe 14, en el siguiente cuadro se resumen los parámetros urbanísticos recogidos en el presente documento de Texto Refundido, nuevo PGOU, tal como se recoge en la Instrucción 1/2007, según lo establecido por el POTA, en su norma 45 y por el Decreto 11/2008, en su Disposición Adicional Segunda:

CRECIMIENTO URBANÍSTICO PGOU				PARÁMETROS DE REFERENCIA %:
PROPUESTA DE ORDENACIÓN		INCREMENTOS %		
Total s. urbano(SUC+SUNC)	3.432.249,16 m <sup>2</sup>	SUELO URBANIZABLE	35,24%	40%
Total s. urble	1.209.638,52 m <sup>2</sup>			
Población actual	16.292 habitantes	POBLACIÓN	29,99%	30%
Tamaño medio del hogar estimado	2,4			
Capacidad de población resultante	4.886 habitantes			

## 15. CONCLUSIONES.

Cualquier documento de Plan General debe a la postre mejorar la habitabilidad de la ciudad y consecuentemente mejorar la calidad de vida de sus habitantes. Esta calidad depende de factores sociales y económicos y también de las condiciones ambientales y físico-espaciales. El trazado de las ciudades y su estética, las pautas en el uso de la tierra, la densidad de la población y de la edificación, la existencia de los equipamientos básicos y un acceso fácil a los servicios públicos y al resto de actividades propias de los sistemas urbanos tienen una gran importancia para esa habitabilidad mencionada. Pero para que se cubran las necesidades y aspiraciones de los ciudadanos respecto a la habitabilidad de los barrios y de la ciudad entera no sólo es necesario disponer de un documento rector como el plan general, sino que además es preciso que ese documento sea gestionable. Es éste uno de los motivos de la redacción del presente Texto Refundido que tiene entre sus objetivos recoger todas las modificaciones y especificaciones introducidas en el proceso de redacción de la Revisión Parcial para la Adaptación a la LOUA del Plan General de Ordenación Urbanística de Las Cabezas de San Juan y su Anexo I, dando como resultado un documento completo y de fácil gestión.

Las Cabezas de San Juan, agosto de 2009  
Por el equipo redactor

José Manuel Meléndez Rodríguez. Arquitecto

Parte I.D. ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

- 16. INTRODUCCIÓN
- 17. CONDICIONANTES ECONOMICOS DE LOS PLANES GENERALES DE ORDENACIÓN URBANISTICA
- 18. VALORACIÓN ECONOMICA: METODOLOGÍA
- 19. VALORACIÓN ECONOMICA: FORMA DE VALORACIÓN Y ASIGNACIÓN
- 20. MÓDULOS DE VALORACIONES
- 21. VALORACIÓN GENERAL

## 16. INTRODUCCIÓN

Aunque el Estudio Económico Financiero constituye, según el Reglamento de Planeamiento Urbanístico (en adelante R.P.U.) en su art. 42 sobre la documentación del Plan General, uno de los elementos de decisión más importantes para la elaboración del Programa de Actuación. Este Estudio Económico Financiero de la Revisión Parcial para la adaptación a la LOUA del Plan General de Ordenación Urbanística de Las Cabezas de San Juan contempla sólo la evaluación económica de la ejecución de las obras de infraestructuras hidráulicas y eléctricas necesarias para dar respuesta al crecimiento poblacional previsto. La ejecución de los sistemas generales nuevos, y en aras de la propia naturaleza del presente documento se contemplan en la gestión directa de los sectores o de las áreas dónde queden incluidos o adscritos.

El estudio Económico-Financiero pretende ser solo un estudio aproximado de costes. Y aunque el Programa de Actuación reconoce la estrategia de construcción de la ciudad, diversificando las propuestas y estableciendo prioridades y plazos óptimos de ejecución, el estudio Económico-Financiero sólo distribuirá el concepto del gasto estimado en las infraestructuras especificadas.

## 17. CONDICIONANTES ECONOMICOS DE LOS PLANES GENERALES DE ORDENACIÓN URBANISTICA

Las variables que directa o indirectamente condicionan los resultados del Estudio Económico-Financiero son económicas, demográficas, políticas, etc., Los aspectos económicos y financieros del territorio y de los operadores que en él intervienen no afectan solamente el ejercicio de evaluación de alternativas y el Estudio Económico Financiero, sino también otras fases del Plan. Según el R.P.U., los aspectos económicos y financieros deben ser tenidos en consideración al menos para decidir sobre las siguientes documentaciones del Plan:

1. Asignación de superficies para cada tipo y categoría de suelo.
2. Criterios de ponderación para clasificar el suelo urbanizable y establecer el Programa de Actuación.
3. Criterios para la revisión del Programa de Actuación.
4. Determinación de las circunstancias para la inversión del Plan.
5. Evaluación de alternativas.

Entre las obligaciones asumibles por los titulares de derechos del nuevo Plan General se encuentran las obras de urbanización de los distintos proyectos de urbanización de los Sectores, con las siguientes actuaciones: las propias internas al sector " infraestructuras y servicios " ( saneamiento, agua, energía, alumbrado, telefonía ); viales; adecuación y ajardinamiento de zonas verdes. Estas obras se materializan en los distintos documentos de desarrollo del Plan General al efecto de todos los suelos edificables alcancen la condición de solar. Las exteriores al sector como la conexión a las redes generales de abastecimiento, saneamiento y depuración de aguas así como al sistema viario necesario para la correcta funcionalidad del Sector.

Los titulares de terrenos incluidos entre las áreas de crecimiento han de comprometerse de forma vinculante a efectuar a favor del municipio todas las cesiones de terrenos para usos públicos, sean de carácter general o local que se incluyan en el ámbito del sector, libres de cargas y gravámenes, materializándose en el correspondiente proyecto de parcelación.

Con la finalidad de asegurar el cumplimiento de la obligación de participación en la financiación de la ejecución de los Sistemas Generales se establecerá un cauce para que la propiedad del suelo urbanizable sectorizado y ordenado como titular del mismo, realice y garantice sus aportaciones en proporción a sus aprovechamientos urbanísticos estableciéndose un módulo base de aportación (€/Unidad de Aprovechamiento).

## 18. VALORACIÓN ECONÓMICA: METODOLOGÍA

La valoración económica de las determinaciones del Plan se refiere a las actuaciones previstas en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable para el período comprendido en el programa de actuación.

La metodología utilizada durante el proceso de valoración se ajusta a la normativa recogida en la Legislación Urbanística y sus Reglamentos, diferenciando entre actuaciones correspondientes a la implantación de servicios en cada ámbito local o sectorial (Sistemas Locales).

El esquema financiero del Plan contempla la actuación de diferentes agentes, públicos y privados, sobre los que este Estudio Económico Financiero cifra la responsabilidad de la ejecución del Programa de Actuación. Dichos agentes son principalmente:

### PÚBLICOS:

1. Ayuntamiento de Las Cabezas de San Juan.
2. Diputación Provincial.
3. Junta de Andalucía ( Consejerías de Vivienda y Ordenación del Territorio, Obras Públicas y Transportes, Educación, Salud y Servicios Sociales, Cultura y Trabajo y Consejería de Medio Ambiente )
4. Empresas Públicas y Empresas Suministradoras.

### PRIVADOS:

1. Particulares (propietarios de suelo, promotoras inmobiliarias, etc...)

## 19. VALORACIÓN ECONÓMICA: FORMAS DE VALORACIÓN Y ASIGNACIÓN

La valoración efectuada presenta las características siguientes:

1. En cuanto a valoración de costes:

No incluye los costes de adquisición de los suelos de uso público y ni de las expropiaciones, cuando estas sean necesarias. Así mismo se incluyen los costes de urbanización y demoliciones necesarios. Se incluyen los costes de gestión y otros gastos como las tasas o ventas. En este sentido, la valoración de los distintos costes se ha realizado para cada una de las actuaciones urbanísticas que incluyen planeamiento.

Se incluyen la valoración de las obras de construcción de los edificios o instalaciones correspondientes a los equipamientos con carácter de Sistema General de infraestructuras. La financiación de estas obras de infraestructura general corresponderán a los promotores y propietarios, en la proporción que corresponda.

2. Respecto a la financiación concreta de las diferentes actuaciones, se han valorado los costes generales de la actuación y también los ingresos generados por los aprovechamientos en función de sus usos y tipologías concretos. Esto se traduce en un valor de repercusión obtenido, como es lógico, de los ingresos generados por las ventas, de los que se han deducido los gastos generales de construcción, tasas, honorarios técnicos, repercutiendo la diferencia sobre la superficie inicial de la actuación. Aparece de esta forma una valoración realista ajustada al mercado actual sobre la viabilidad de cada actuación de la que resulta el valor inicial del suelo bruto, incluyendo el beneficio del promotor.

3. La valoración se ha efectuado de forma unitaria y puntual para cada actuación, con base en valores de mercado, costes, beneficios, tasas, etc, suficientemente contrastados. La valoración se ha realizado en base a euros del 2009 sin incluir el IVA, aspecto que deberá ser tenido en cuenta para el desarrollo futuro del P.A. y el E.E.F. para posibles actualizaciones o modificaciones que deberá establecer el Ayuntamiento mediante revisiones de los módulos de coste de Sistemas Generales.

4. En las actuaciones de desarrollo de nuevos suelos urbanizables, al ser las que generan las nuevas necesidades de Sistemas Generales, deben asumir su financiación. El Estudio Económico-Financiero calcula las cargas que corresponden a cada uno de los propietarios en función de los aprovechamientos asignados y de la calificación del suelo.

En cuanto a la valoración de los Sistemas Generales de Infraestructuras que se incorporan al Plan son aquellos que las compañías suministradoras han dispuesto como mínimos y necesarios para satisfacer las nuevas necesidades generales por los nuevos sectores de Suelo Urbanizable que se desarrollan en el municipio. Los módulos de coste aplicados se han obtenido de la información facilitada por cada empresa de servicios.

La ejecución de estas infraestructuras corresponderá a las compañías de servicios o al Ayuntamiento, en coordinación con las obras de construcción del Sistema General Viario. Por acuerdo con el Ayuntamiento y con las compañías de servicios cuando las infraestructuras se analicen por el interior de los sectores de Suelo Urbanizable podrán ser ejecutados por los particulares como parte anexa del Proyecto de Urbanización restando su coste de la cuota correspondiente.



## 20. MODULOS DE VALORACIONES

La evaluación de los costes de urbanización se establece aplicando costes unitarios con las siguientes características:

### 1.- Infraestructura de Saneamiento:

Los nuevos sectores de suelo urbanizable habrán de conducir las aguas residuales bien directamente hasta la estación depuradora, o bien hasta la red de saneamiento existente, aliviando previamente las aguas pluviales a cauce público.

Como la estación depuradora actual ha sido diseñada por la Junta de Andalucía para una población equivalente a 15570 habitantes, es preciso ampliar la misma para que pueda dar servicio al incremento poblacional previsto.

Asimismo, será necesaria la construcción de dos colectores, uno de H Ø 1800 que recoja las aguas procedentes del casco hasta una arqueta aliviadero indicada en la documentación gráfica, y otro de PVC Ø 630 para conducir las aguas desde ésta hasta la depuradora.

El presupuesto para la ampliación de la depuradora es de 2.1 millones de euros.

El presupuesto para el colector de H Ø1800 es de 2,19 millones de euros .

Y presupuesto para el colector de PVC Ø 630 es de 1,5 millones de euros.

Por tanto para las infraestructuras de saneamiento la inversión prevista es de 5,79 millones de euros.

### 2.- Infraestructura de abastecimiento

El desarrollo del suelo urbanizable contemplado requiere la ampliación de la red de saneamiento en los siguientes términos:

La construcción de un nuevo depósito con un volumen de reserva de 4000 m<sup>3</sup> que se ubicará junto al depósito existente cuyo presupuesto asciende a 926.000 euros.

Para el llenado del nuevo depósito , será necesario la construcción de una nueva red FD Ø250 desde la arqueta de alta reflejada en los planos, y desde el depósito, otra red de FD Ø300 hasta la calle Antonio

Lebrija conectando con la existente de la misma sección. Estas dos redes tienen un presupuesto conjunto de 1.654.000 de euros.

La alimentación a los sectores se realizarán con ramales de FD Ø200 que se conectarán con las principales arterias de la red de abastecimiento existente, formando una malla cuyo trazado deberá contar con la aprobación del Consorcio de Aguas y por ello se desarrollarán en la gestión de los planeamientos de desarrollo correspondientes.

Por tanto para el núcleo de Las Cabezas, la inversión en abastecimiento prevista es de 2,58 millones de euros.

En cuanto al núcleo de Marismilla, será necesario construir una red de FD Ø 150 que circunvale los nuevos sectores y cuyo presupuesto es de 258.700 euros.

### 3.- Infraestructuras Eléctricas

Como la demanda global de potencia eléctrica para las actuaciones contempladas no puede ser atendida desde la actual red de media tensión y existiendo capacidad de acceso en la línea de alta tensión de 66KV Palacios-Lebrija. Por ello las infraestructuras a desarrollar son:

Nueva subestación de transformación eléctrica 66/15(20) KV con capacidad para dos transformadores de 40MVA conectada a la línea de 66 KV Palacios-Lebrija , con un presupuesto de 2,5 millones de euros.

La construcción de una nueva línea de alta tensión doble circuito de 66 KV de alimentación a la nueva subestación de Las Cabezas, haciendo entrada y salida en la línea actual Palacios-Lebrija y nueva línea aérea simple circuito de cierre entre las subestaciones Palacios y Las Cabezas. Ambas líneas tienen un presupuesto de 2,9 millones de euros.

Y las nuevas líneas de salida de media tensión 15/20) KV desde la nueva subestación Las Cabezas hasta las distintas actuaciones se contemplaran en los correspondientes planeamientos de desarrollo.

21. VALORACIÓN GENERAL

El importe en infraestructuras generales que los distintos sectores deben soportar asciende a la cantidad de 14.028.700 euros.

**CUADRO 1**  
**Sistemas Generales de Infraestructuras**

Área de Reparto	Actuación		Financiación ( Euros)		
	Superficie	Aprovechamiento	Aprovechamiento Medio	Agente	Total
AR 1	85028	37749	0,44396	Privado	676.141,27 €
AR 2	196000	81949	0,41810	Privado	1.467.829,64 €
AR 3	423183	177826	0,42021	Privado	3.185.130,68 €
AR 4	383484	160374	0,41820	Privado	2.872.539,15 €
AR 5	40858	17178	0,42042	Privado	307.683,77 €
AR 6	23880	19461	0,81494	Privado	348.575,73 €
AR 7	91924	61598	0,67472	Privado	1.103.312,67 €
AR 8	37247	27841	0,74748	Privado	498.674,12 €
AR 9	61720	30014	0,48629	Privado	537.595,81 €
AR 10	64892	25925	0,39951	Privado	464.355,68 €
AR 11	84851	52166	0,61479	Privado	934.371,39 €
AR 12	192457	91142	0,47357	Privado	1.632.490,08 €
<b>TOTAL</b>					<b>14.028.700,00 €</b>

137

Por tanto la media de costes por infraestructuras queda establecido en 17,9115016 euros /UA