

I S L A

M A Y O R



AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

P G O M

Documento de síntesis: RESUMEN EJECUTIVO

Redacción: Alfredo Linares Agüera / ARQUITECTO

DOCUMENTO DE **FASE 3 / AVANCE** / MARZO 2026

0. PRESENTACIÓN.

0.1. INICIATIVA.

El *Plan General de Ordenación Municipal (PGOM)* de Isla Mayor, se redacta y formula por iniciativa pública del Excmo. Ayuntamiento de dicho municipio, con domicilio en Plaza García Lorca, 9-10, 41140 Isla Mayor.

Los trabajos de redacción del PGOM, se han realizado durante el mandato de *D. Juan Molero Gracia*, que como Alcalde ha impulsado y dirigido las actuaciones del Ayuntamiento para formular esta iniciativa municipal.

La coordinación urbanística con el equipo redactor y dirección técnica municipal ha sido realizada por *D^o. Aurora Botella Fernández*, *Arquitecta Técnica Municipal*.

Los criterios y objetivos de política urbanística municipal han sido establecidos por la Comisión de Seguimiento del PGOM, constituida al efecto

0.2. REDACCIÓN DEL PLAN GENERAL.

A) ADMINISTRACIÓN COLABORADORA EN LA REDACCIÓN DEL PLAN:

El PGOM cuenta con la financiación de la *Diputación de Sevilla* y asimismo con la colaboración de la *Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda*, a través de la Mesa de Trabajo conjunta constituida al efecto desde el inicio de la redacción del Plan.

B) EQUIPO REDACTOR:

-Coordinación:

Alfredo Linares Agüera, Arquitecto

-Equipo:

Miguel Ortega Naranjo, Geógrafo, Técnico Ord.T y M. Ambiente

José María Marín García, Licenciado en C. Ambientales

Paloma Cabañas Navarro, Arquitecta, Máster en medio ambiente

Claudia Delorenzi Christensen, Dra. Arquitecta

María Isabel Ortega Naranjo, Licenciada en Historia del Arte

Javier Merino Crespín, Ingeniero Agrónomo e Ingeniero Civil

Antonio Pablo Romero Gandullo, Ing. de Caminos e Ing. de Montes

Asunción Pañero Mateos, Licenciada en Derecho

AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR

0.3. IDENTIFICACIÓN.

El "PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL (PGOM) DE ISLA MAYOR, tiene por objeto la ordenación general del territorio municipal, para sustituir las NNSS vigentes desde 1984 (adaptadas a la LOUA en mayo de 2009), para dar respuesta a nuevas circunstancias legislativas, así como a nuevos objetivos y necesidades municipales, por inadecuación del modelo vigente. La superficie del ámbito objeto de ordenación es la totalidad del término municipal, con una superficie de 114,51 km²; situado al Sur de la provincia de Sevilla, en la comarca del "Ribera del Guadalquivir".

El documento de AVANCE del PGOM tiene un doble objeto:

-En términos urbanísticos, el previsto en el artículo 77 de la LISTA, en cuanto a describir y justificar el objeto, ámbito, principales afecciones, los criterios y propuestas de ordenación, así como las alternativas planteadas.

-En términos ambientales, servir como "Borrador del plan" para, junto con el Documento Inicial Estratégico (DIE), iniciar el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica ordinaria, según establece el artículo 38.1 de la LGICA.

0.4. DOCUMENTOS INTEGRANTES DE LA FASE 3:

El Avance del PGOM de Isla Mayor está compuesto por los siguientes documentos:

- Doc. de síntesis: **RESUMEN EJECUTIVO.**
 Documento I: **MEMORIA.**
 I-A. Memoria de información y diagnóstico.
 I-B. Memoria de participación.
 I-C. Memoria de ordenación.
 Documento II: **CARTOGRAFÍA.**
 II-A. Planos de información.
 II-B. Planos de ordenación.
- Anexos: **-DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO (DIE).**
-ESTUDIO DE INUNDABILIDAD.
-ESTUDIO DE PERSPECTIVA DE GÉNERO.

0.5. FORMACIÓN DEL PGOM. ESTADO Y PREVISIONES.

- 19-06-23: Inicio de trabajos de redacción
 24-10-24: Trámite de consulta pública previa.
 20-07-23: Fase 1: Programa de trabajo y Plan de participación ciudadana.
 20-10-23: Fase 2: Diagnóstico previo.
 10-03-26: Fase 3: Documento de Avance y DIE.
 __- __-26: Fase 4: Documento para aprobación inicial+ EsAE + EVIS.
 __- __-26: Fase 5: Información pública y resumen explicativo de modificaciones.
 __- __26: Fase 6: Versión final para solicitud de declaración ambiental estratégica e integración de su resultado.
 __- __27: Fase 7: Aprobación definitiva del PGOM.
 __- __27: Fase 8: Recepción del PGOM y publicación.

DOCUMENTO: RESUMEN EJECUTIVO.

ÍNDICE.	Páginas
1. INTRODUCCIÓN . OBJETO.	1
2. SÍNTESIS DE ÁMBITOS EN LOS QUE LA ORDENACIÓN PROYECTADA ALTERA LA VIGENTE..	3
2.1. Cambio de marco de referencia normativo urbanístico, de modelo y de concepto planificador: De la planificación urbanística a la planificación estratégica.	3
2.2. Cambios más relevantes sobre la ordenación del término municipal.	6
2.2.1. Clasificación de suelo.	6
2.2.2. Esquema de los elementos estructurantes del término municipal.	11
2.2.3. Acciones territoriales.	14
2.3. Cambios más relevantes sobre la ordenación del núcleo urbano y su entorno.	16
2.3.1. Clasificación de suelo urbano.	16
2.3.2. La planificación estratégica de la evolución del “modelo de ordenación” del núcleo urbano a medio y largo plazo..	18
2.3.3. Los elementos estructurantes del modelo estratégico de la ordenación general del núcleo urbano..	21
2.3.4. Avance de ordenación pormenorizada detallada del suelo urbano.	22
2.4. La planificación en materia de vivienda y de vivienda protegida.	

AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR

Objetivo básico del PGOM. 25

2.6. Ámbitos en los que se propone suspender la ordenación anterior y criterios de aplicación. 28

3. CONCLUSIONES. 29

1. INTRODUCCIÓN. OBJETO.

El objeto de este documento es cumplimentar lo dispuesto en el artículo 25.3 del *Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLRUR)*, al que remite expresamente en cuanto a motivación y contenido el artículo 62.1.e) de la LISTA.

En coherencia con dichos requisitos y finalidades, se ha estimado conveniente establecer el siguiente contenido de *RESUMEN EJECUTIVO* del PGOM:

- a) Síntesis de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con plano de situación comparativa, y alcance de la alteración. En este caso interpretamos que se refiere a las *alteraciones más significativas* de "clasificación" y de "modelo estratégico de ordenación", ya que por simple cuestión metodológica derivada de que el PGOU-AdP vigente, aunque aprobado en 2009, responden a una adaptación parcial de las NNSS-1984, con una cartografía base y metodologías diferentes, y son muchos los ajustes de alineaciones o de calificación realizados por el presente PGOM, como resultado de integrar la realidad física reflejada en la nueva cartografía digital base actualizada y su

AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR

contraste con la información catastral. Por lo tanto sería claramente contradictorio con la finalidad de este resumen ejecutivo la simple enumeración de estos numerosos ajustes, por lo que nos limitaremos a destacar las alteraciones más relevantes de *“clasificación”* y de *“modelo de ordenación”* respecto al planeamiento vigente, por entender que esa es la finalidad que persigue el artículo 25.3 del TRLSRU y del artículo 62.1 de la LISTA. En cualquier caso es conveniente dejar claro que estamos también ante dos modelos muy diferentes de planificación, por una parte el modelo de LOUA (y marcos legislativos anteriores desde el TRLS-1976), extremadamente *determinista e inflexible* y, por otra parte, el modelo de PGOM-LISTA, que deberá caracterizarse por la *“flexibilidad y simplificación”*, conceptos ambos de Plan en las antípodas y, por lo tanto, *difícilmente “comparables”*.

- b) Ámbitos en los que se propone suspender la ordenación anterior y duración: Es objeto del nuevo PGOM respetar en lo esencial los parámetros de ordenación de la ciudad consolidada y de las posibles actuaciones en curso que se estimen compatibles con el nuevo *“modelo de ordenación estratégica”*, en especial de aquellas que se encuentran en algún grado de desarrollo aún activo en este momento, al objeto de interferir lo menos posible en la escasa dinámica de desarrollo actual por las circunstancias económicas de crisis permanente conocidas. Por tal motivo, en esta fase de Avance no se estima conveniente establecer ninguna suspensión de ordenación vigente, salvo actuaciones que pudieran suponer alteración o deterioro del patrimonio rural y urbano que se ha seleccionada para posible catalogación en el Anexo 1 de la Memoria de Ordenación, relegándose el resto de suspensión *“ordinaria”* a la que opera de forma automática en la fase de aprobación inicial del PGOM.

Todo ello sin perjuicio de si el Ayuntamiento desde su marco autónomo de decisión política pudiera decidir que alguna determinación del planeamiento vigente debiera quedar igualmente *“suspendida”*.



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

Los rasgos y alteraciones más significativas del nuevo PGOM son los siguientes, agrupados por, cambio de modelo de planificación urbanística a estratégica, ordenación del término municipal y del núcleo urbano y entorno:

2.1. CAMBIO DE MARCO DE REFERENCIA NORMATIVO URBANÍSTICO, DE MODELO Y DE CONCEPTO PLANIFICADOR: DE LA PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA A LA PLANIFICACIÓN ESTRATÉGICA.

Uno de los cambios más relevantes que se va a operar por el nuevo PGOM, es que, de acuerdo con el nuevo marco legal (LISTA) vamos a pasar del modelo de ordenación urbanística clásico que prácticamente ha tenido continuidad desde la primera Ley del Suelo de 1956, al cambio conceptual más substancial que se ha producido en el marco urbanístico de nuestro país en los últimos años, un modelo de *“ordenación estratégica”*, en la escala de la ordenación *“general”* del PGOM, ya que en la escala de la ordenación *“detallada”* a materializar en futuro POU subsisten planteamientos



AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR

similares al régimen anterior.

Vamos a pasar de un modelo de PGOU-AdP de la LOUA desfasado respecto a la realidad en muchos aspectos, extremadamente predeterminista para unos tiempos como los actuales caracterizados por la incertidumbre de lo que pueda pasar la semana próxima y que, en coherencia con dicho régimen LOUA pretendía predecir la evolución urbana exacta y precisa a un horizonte de 2 cuatrienios, con plazos estrictos de cumplimiento y de precisiones regulatorias, volcada principalmente en los nuevos crecimientos; y que era tan complejo en su elaboración y tramitación (de 10 a 15 años de media), que cuando raramente se alcanzaba la deseada aprobación definitiva, el resultado poco se parecía a las aspiraciones originarias o a las necesidades del momento de dicha aprobación. De hecho, aunque la LOUA nos hablaba en su Exposición de motivos de una definición del PGOU como *“el instrumento que planifica su territorio a partir del diagnóstico de sus características, la detección de sus demandas y el modelo de ciudad del que quieren dotarse sus vecinos y responsables políticos”*, y que a los municipios les correspondía la casi totalidad de competencias urbanísticas, reservándose el Estado y la Comunidad Autónoma solo las competencias residuales de *“control de legalidad y de intereses supralocales previamente establecidos”*; pero la realidad es que los escasos PGOU que alcanzaban la aprobación definitiva solo respondían en una mínima parte a las aspiraciones de su ciudadanía local y de sus representantes políticos, y que la Junta de Andalucía y resto de órganos sectoriales, ejercían casi generalizadamente una tutela asfixiante sobre las decisiones legítimas municipales, mucho más allá de su límite reglado *“control de legalidad y de intereses supralocales”*, con lo que el modelo ya estaba caduco, prácticamente desde la entrada en vigor de la LOUA y, sus numerosas modificaciones no hicieron más que agravarlo.

Ahora desde la exposición de motivos de la LISTA se nos dice al parecer desde un poder legislador muy convencido, que ***“no puede demorarse el reconocimiento pleno de las competencias locales en el planeamiento urbanístico”***, con el único límite de los intereses supralocales enumerado en el artículo 2.1, y el resultado del articulado de la LISTA aprobado por el Parlamento de Andalucía es bastante coherente con dicho planteamiento, e incluso dando satisfacción a un clamor desde sectores profesionales, económicos y municipalistas, de que la aprobación definitiva del planeamiento general correspondiese a los Ayuntamientos. Sin embargo, al mismo tiempo que en la citada exposición de motivos se nos indica el objetivo de la LISTA de ***“reducir la densidad normativa en urbanismo porque, de intensificarla, se reduciría en la misma proporción la competencia local para establecer una política urbanística propia”***, ya se plantean serias dudas de que el resultado del Reglamento de la LISTA sea suficientemente coherente con los objetivos de la Ley en este aspecto. Es conveniente recordar una dilatada normativa europea, en su mayor parte ya incorporada al Derecho español, y que determina a los Estados miembros a legislar ***sólo cuando sea necesario***, de conformidad con los principios de *subsidiariedad* y *proporcionalidad* conforme al artículo 5 del tratado de Funcionamiento de la Unión Europea y el principio de ***“Hacer menos pero de forma más eficiente”*** (*“Doing less, More efficiently”*); promover un marco normativo *“sin más cargas administrativas para los ciudadanos y empresas que **las estrictamente necesarias para la satisfacción del interés general**”* y que *“las Administraciones Públicas, lejos de constituir un obstáculo para la vida de los ciudadanos y las empresas, **deben facilitar la libertad individual y el desenvolvimiento de la iniciativa personal y empresarial**”*. Por lo tanto, normas contradictorias con los objetivos con los que se formuló la LISTA, normas sin *“motivación”* conocida y acreditada que impongan limitaciones desproporcionadas a los municipios, a la actividad económica, o a los contenidos *discrecionales* o de *oportunidad* de los

AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR

Planes, de exclusiva competencia municipal (según amplia jurisprudencia del TC y TS), difícilmente pueden ser coherentes con las pautas de *Smart Regulation* que nos marca la UE y asumidas por el marco legislativo básico de la LISTA antes mencionado, y prácticamente enmendado un año después por el R-LISTA, y continúan haciéndose con cada Ley sectorial nueva que afecta al Urbanismo, en la que es práctica habitual corregir a la LISTA en sucesivos aspectos, las últimas en diciembre de 2025 con las Leyes 4/2025, y 7/2025, respectivamente para el fomento de la industria y el patrimonio de la Comunidad Autónoma y está por venir la Ley del Patrimonio Cultural de Andalucía, que supondrá -si no la enmienda el Parlamento- uno de los mayores retrocesos en competencias locales en materia de patrimonio histórico vistos en las últimas décadas..

Frente a la planificación muy determinista e inflexible del modelo LOUA, la Exposición de motivos de la LISTA formula también dos cualidades muy relevantes de la nueva forma de planificación: **Flexibilidad y simplificación**, aspectos sobre los que se había venido reflexionando desde 2007 tanto en sectores profesionales como la propia Administración del Estado, siendo el documento más representativo de dicha necesidad de cambio de enfoque metodológico el *Libro Blanco de la Sostenibilidad en el Planeamiento Urbanístico Español* (1), en el que en su apartado “5.5. Necesidad de cambiar las características del Plan de urbanismo”, se expone: “...el planeamiento urbanístico, tal y como está planteado en la mayor parte de las Comunidades Autónomas necesitaría cambios importantes. El primero sería la diferenciación entre los objetivos a corto y a

(1) Libro Blanco de la Sostenibilidad en el Planeamiento Urbanístico Español. Ministerio de la Vivienda. 2010. Dirección: José Manuel Naredo y José Fariña Tojo.

*largo plazo. La necesidad de incluir algo parecido a la **planificación estratégica** para la definición de las grandes líneas de construcción de la ciudad se viene demandando incluso independientemente de la necesidad de hacer más sostenible el territorio planificado. Incluso se le ha llegado a dar nombre: plan ciudad, plan estratégico urbano, plan de objetivos o planificación urbana a largo plazo. Una buena parte de los objetivos de sostenibilidad (básicamente los de sostenibilidad global) son objetivos a largo o muy largo plazo, incluso buena parte de ellos pretenden cambiar tendencias. Esta situación choca frontalmente con la actual, en la cual los planes de urbanismo se suelen redactar con horizontes temporales de unos ocho años. Sin embargo también es verdad que muchas veces resulta necesario cambiar determinadas características del plan, dependiendo de las circunstancias del momento, manteniendo los objetivos finales. Por eso parece necesario que los planes urbanísticos cuenten con un núcleo de consenso con propuestas basadas en horizontes temporales de 20 a 30 años, y otras determinaciones de un plazo mucho menor. Por supuesto que los procesos de revisión de ambas partes no deberían presentar las mismas características”.*

En reciente artículo del propio José Fariña (2) ha vuelto a introducir interesantes reflexiones sobre este asunto, respecto a la necesidad de cambiar las características metodológicas del planeamiento urbanístico tradicional y que “hay que planificar de una forma suficientemente flexible como para ir tomando decisiones en función de los escenarios que se vayan definiendo progresivamente. Ya no es posible abordar el futuro de un asentamiento de forma fija e indeleble, casi para siempre, como si el futuro se fuera a desarrollar exactamente tal y como se deduce de lo que ha sucedido en el pasado.....La palabra clave sería, por tanto la **flexibilidad**”.

(2) *Cambiar los Planes de Urbanismo*. 2023. Blog de José Fariña.

AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR

Por lo tanto, aparte de la necesidad de aprender que precisamos todos los agentes implicados sobre la implementación de este objetivo clave de la flexibilidad en coherencia con la LISTA, tampoco deberíamos olvidar el otro objetivo relevante asociado que es el de la “simplificación” de los instrumentos de planeamiento, en especial los de concreción de la **ordenación general estratégica**, ya que la escasa experiencia práctica hasta la fecha en la aplicación de la LISTA, ya provocan serias dudas de que los nuevos planes urbanísticos del régimen LISTA vayan a distinguirse precisamente por su “simplificación” respecto a la LOUA, en sus contenidos, y en cuanto a la tramitación. A falta de definición de la propia LISTA, posiblemente quien mejor define este concepto de “ordenación estratégica es Emilio Carrillo (3): *“La planificación estratégica es de naturaleza socioeconómica, productiva, tecnológica y empresarial. Proporciona una visión global de la ciudad en un proceso de cambio permanente y para ello establece prioridades y concentra esfuerzos, sistematiza objetivos y delimita proyectos infraestructurales y emprendedores dirigidos al desarrollo y a la generación de renta y empleo, fomenta la colaboración público-privada, crea una cultura estratégica común, refuerza, ante la comunidad, los diferentes liderazgos (institucional, social, económico, etc.) y, finalmente, desemboca en un programa de acciones. Pero, por otro lado, la ciudad es ante todo una realidad física, por lo que esa “ciudad que queremos” ha de concretarse en “el territorio que tenemos”. Por ello el modelo de ciudad, su plasmación efectiva, exige una planificación física y urbanística coherente con el referido modelo, apta para llevarlo a la realidad, y capaz de dirigir el timón del desarrollo urbano y territorial de la ciudad hacia donde sus ciudadanos han señalado”.*

(3) Emilio Carrillo Benito y José Carlos Cuerda García-Junceda. *Ciudad, Cambio Climático y Sostenibilidad*. Junta de Andalucía. 2008.

Este Avance de PGOM es el primer paso para que la población *isleña* se exprese y participe sobre unas propuestas ya bastante concretas, en las que también hemos procurado integrar, aparte de las aspiraciones de los representantes y servicios municipales, las aspiraciones ciudadanas que han quedado de manifiesto en la encuesta de participación activada durante los primeros meses de trabajo. Continuando en términos del libro citado de Emilio Carrillo, desde el Avance se pretende un debate lo más amplio posible sobre **“la ciudad que queremos”** y que su resultado final en cuanto al modelo estratégico de territorio municipal y de ciudad **vayan hacia donde sus ciudadanos han señalado**, y para el logro de dichos objetivos se recomienda al Ayuntamiento el máximo fomento e integración de los resultados de la participación pública en las distintas fases de elaboración y tramitación del PGOM, y en particular del presente Avance que ahora nos ocupa.

2.2. CAMBIOS MÁS RELEVANTES SOBRE LA ORDENACIÓN DEL TÉRMINO MUNICIPAL.

2.2.1. CLASIFICACIÓN DE SUELO.

En la ordenación del término municipal, el PGOM profundiza y actualiza al régimen de la LISTA la clasificación del vigente PGOU-AdP, que por limitación legal, lo único que pudo hacer es identificar determinados espacios protegidos por normativas supralocales y simplemente remitir a las mismas. Desde el PGOM se pretenden dar unos pasos de concreción adicionales, fundamentados tanto en el nuevo marco normativo urbanístico como en el sectorial:

AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR

COMPARACIÓN DE CLASIFICACIÓN DEL SUELO PGOU-Adp-2009 Y EL NUEVO PGOM				
1. PGOU-AdP-2009		2. PGOM 2026		3. VARIACIÓN
1a. CLASIFICACIÓN SEGÚN LOUA	1b. SUPERFICIES m ²	2a. CLASIFICACIÓN SEGÚN LISTA	2b. SUPERFICIES m ²	% (2b-1b)
S. URBANO (SUr): -Consolidado:	947.079	S. URBANO (SUr): -Urbanizado:	1.280.000	35,15
-No consolidado:	82.913	-Sujeto ATU de reforma interior:	Según POU	
		-Sujeto a ATU de mejora urbana:	Según POU	
		-Sujeto a AU para completar urbanización	Según POU	
TOTAL SUr:	1.029.992	TOTAL SUr:	1.280.000	24,27
S. URBANIZABLE (SUz): -Ordenado:	119.291	S. RÚSTICO adscrito a modelo estratégico: -En curso desarrollo		
-Sectorizado:	58.664	-Modelo a medio plazo:	331.903	465,77
-No sectorizado:		-Modelo a largo plazo:	156.401	
TOTAL SUz:	177.955	TOTAL RÚSTICO adscrito a modelo estratégico:	488.304	174,40
TOTAL URBANO + URBANIZABLE:	1.207.947	TOTAL SUr + SR adscrito a modelo estratégico de evolución urbana a medio y largo plazo:	1.768.304	46,39
SUELO NO URBANIZABLE (SNU):		SUELO RÚSTICO (SRU)		
-SNU carácter rural o natural:	106.296.813	-Src de regularización de asentamientos		
-SNU protegido planific territ o urbanística:		-SRc común: resto no adscrito a modelo estratégico:	105.736.456	-0,53
-SNU esp protección leg. Específica (*):	7.005.240	-SRc preservado:		
TOTAL SNU:	113.302.053	-SRepl especial protección leg sectorial:	7.005.240	0,00
		TOTAL SRU:	112.741.696	-0,49
	114.510.000	TOTALES:	114.510.000	

OBSERVACIONES: (*) En los supuestos en los que se superpone el (SNUep-l) sobre el resto de clases de SNU, prevalece y se computa el primero, por ser normativamente el que prevalece.

-El nuevo marco normativo de la LISTA, implica que todos los instrumentos vigentes (incluidos los territoriales) deben de ser interpretados a la luz de la LISTA que, según su Disposición transitoria 1ª, es de aplicación íntegra, inmediata y directa. A tal efecto, es clarificador la concreción del artículo 2.1 de la LISTA acerca de los conceptos que tienen "incidencia supralocal" y que son objeto exclusivo y límite de la "ordenación del territorio" de competencia autonómica. Por lo tanto, aquellos contenidos de los POTs vigentes, que excedan de dichos límites, son de dudosa vinculación

obligada y desde el PGOM apostamos por el consenso con la Consejería competente de un marco de flexibilidad por parte del planeamiento municipal, ya previsto en la normativa de los POTs, especialmente teniendo en cuenta que los mismos habrán de ser sustituidos próximamente por documentos adaptados a la LISTA. No debemos olvidar que la LISTA, según su exposición de motivos dice querer superar anticuadas tutelas, en términos de que "no puede demorarse el reconocimiento pleno de las competencias locales en planeamiento urbanístico", con el único límite de la relación

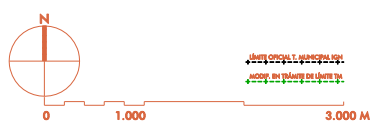
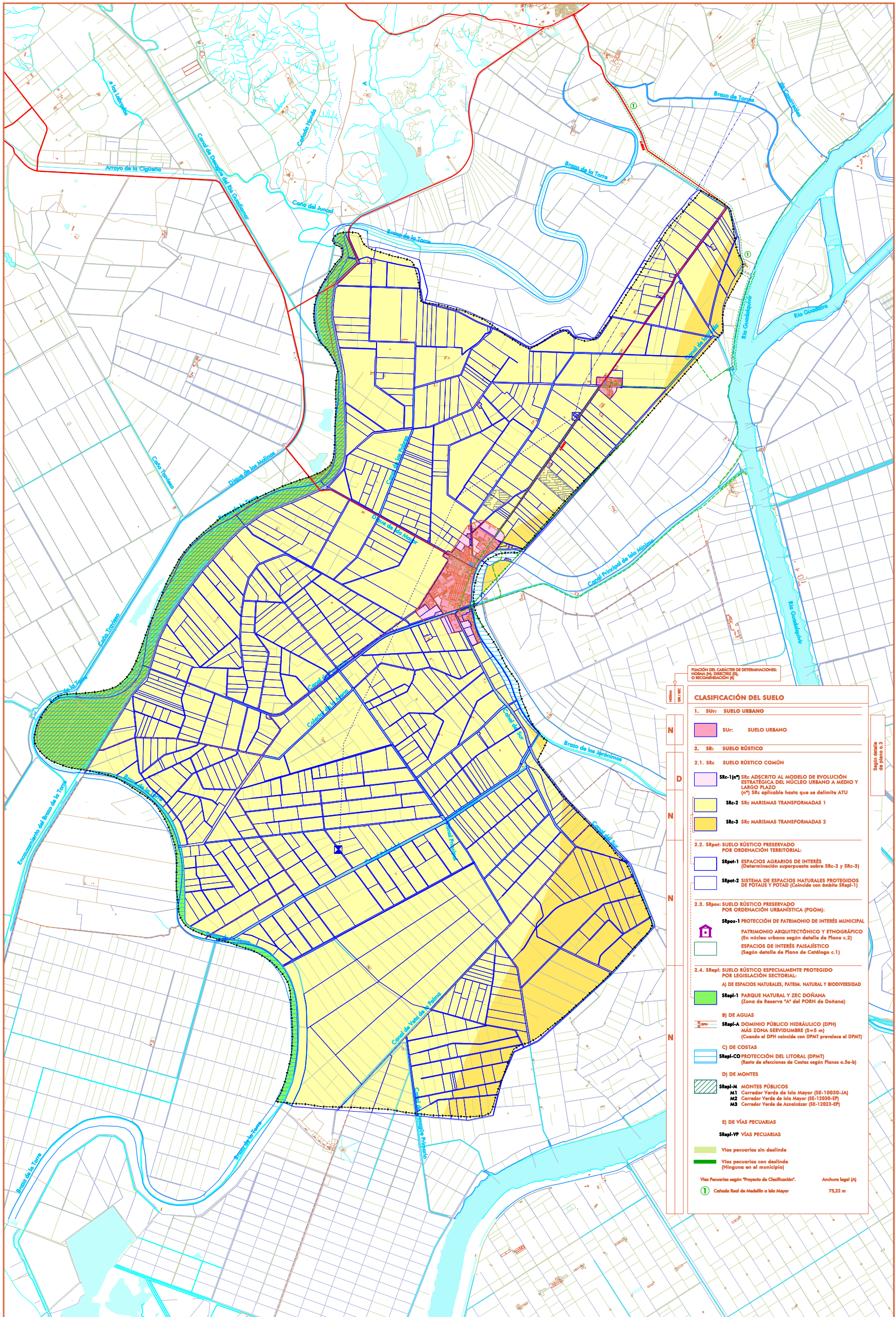


Figura: 2.1
TERRITORIO MUNICIPAL
CLASIFICACIÓN DE SUELO

AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR

cerrada de intereses supralocales del artículo 2.1 antes citado. Por lo tanto esto hay que ponerlo en práctica. Es conveniente no olvidar que la DT 2ª de la LISTA, relativa a la vigencia de los Planes territoriales y urbanísticos vigentes, debe de aplicarse "sin perjuicio de lo dispuesto en la DT 1ª".

-Respecto al marco legislativo sectorial, si bien son numerosas las innovaciones, no son muy relevantes para el municipio los cambios producidos, limitados a determinados matices en nuevas legislaciones estatales de carreteras, del sector eléctrico, de telecomunicaciones y movilidad sostenible. En el marco autonómico sí que han sido más relevantes los sucesivos cambios de la legislación ambiental autonómica (LGICA, recientemente sustituida por la Ley 2/2026, de 12 de marzo, para la Gestión ambiental de Andalucía), en especial a partir de la entrada en vigor de la ley estatal 21/2013 de evaluación ambiental y, en particular en lo que afecta al municipio, la aprobación por Decreto 142/2016, de 2 de marzo, del PORN y PRUG del Parque Natural de Doñana, y declaración de Zona de Especial Conservación (ZEC) mediante Decreto 493/2012, de 25 de septiembre.

Todos los matices derivados de actualización de legislación sectorial enumerada en el apartado de la Memoria de información-diagnóstico, se verán materializados en su integración en normativa urbanística del PGOM, en la siguiente fase de documento para aprobación inicial.

En síntesis, las principales innovaciones del PGOM respecto a la ordenación general del término municipal son las siguientes:

a) Respecto al suelo especialmente protegido por legislación sectorial:

Aparte del Parque Natural y ZEC Doñana y la vía pecuaria no deslindada de Cañada Real de Medellín a Isla Mayor, el PGOM sistematiza la integración y delimitación de las siguientes afecciones sectoriales que implican igualmente la adscripción a esta categoría de clasificación:

-Suelo rústico protegido por legislación sectorial de Aguas. En su mayor parte coincide con DPMT de legislación de Costas.

-Suelo rústico especialmente protegido por legislación de Costas: En este caso estamos ante las afecciones más determinantes especialmente en el borde Este del núcleo de Isla Mayor. Desde el PGOM se plantea una estrategia clara de inventario de todas las situaciones jurídicas derivadas en función de la clasificación formal o substantiva en el momento de la entrada en vigor de la Ley de Costas en 1988.

-Suelo rústico especialmente protegido por legislación de Montes: Se incorporan a esta categoría todos los montes públicos inventariados en Isla Mayor, en su totalidad situados dentro del Parque Natural de Doñana, por lo que estaríamos ante una protección adicional de carácter "superpuesto".

b) Respecto al suelo preservado por la ordenación territorial:

El PGOU-AdP (AD 25-05-2009), se aprobó en torno a un mes antes que el POTAUS (Decreto 267/2009, de 9 de junio), lo que implicó que nos e hiciera integración alguna de este instrumento territorial.

AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR

Además, la Disposición derogatoria única, deroga cuantas disposiciones se opongan o contradigan al POTAUS. Es decir, en las determinaciones en las que sobre la misma materia y el mismo espacio haya discordancia entre POTAUS y POTAD (2003), prevalecerá el POTAUS, aparte de por la disposición derogatoria citada, por elemental aplicación del principio administrativo de jerarquía normativa. Por lo tanto, la principal aportación del PGOM, será precisamente la integración del POTAUS, con dicha prevalencia sobre el POTAD, y la misma deberá realizarse igualmente, armonizando las disposiciones transitorias 1ª y 2ª de la LISTA, es decir, todas aquellas determinaciones del POTAUS reguladoras de parámetros netamente urbanísticos y que se excedan del interés “supralocal” definido por el artículo 2.1 de la LISTA, tampoco tendrán vinculación para el PGOM. En síntesis, las implicaciones más relevantes para el PGOM son:

-*Espacios agrarios de interés*: Tal y como se refleja en la Figura 2.1. y Plano de ordenación o.1, estaremos ante una determinación “superpuesta” sobre ámbitos de suelo rústico común.

-*Sistema de espacios naturales protegidos*: El POTAD y POTAUS, se limitan a la remisión a la planificación sectorial de los recursos naturales, ya integrada en el PGOM por la vía de “suelo especialmente protegido por legislación sectorial de espacios naturales”.

c) Respetto al suelo preservado por riesgo de inundación:

El POTAD y POTAUS, se limitan a incluir todo el TM de Isla Mayor en “zonas cautelares ante el riesgo de inundación” y remisión a Estudios hidrológicos que pueda realizar el Organismo de cuenca. Desde el equipo redactor se ha constatado que no hay previsión a corto-medio

plazo de que por CHG se realice evaluación del riesgo de inundación fluvial aguas abajo de Coria del Río por lo que, puesto que desde el Ayuntamiento se quiere realizar una ordenación coherente con este riesgo, se ha procedido a la redacción de un Estudio Hidrológico e Hidráulico, en coordinación con los Servicios técnicos de CHG y su resultado se incluye como Anexo 2 del Avance. Dicho Estudio permite conocer el nivel exacto de riesgo (calado inundable) en cada punto del TM en periodos de retorno de 50, 100 y 500 años, así como conocer el ámbito de la zona de inundación peligrosa, la “zona de flujo preferente” (SFP). En base a dicha información, desde el municipio se realiza en el Avance del PGOM su propia evaluación del riesgo y medidas consecuentes con el mismo, ante la ausencia citada de estudios por el Organismo de cuenca que es a quien corresponde. Por lo tanto, esta evaluación más detallada del riesgo debe de prevalecer sobre cualquier determinación al respecto del POTAUS y POTAD, que no evalúan nada, sino que se limitan a integrar datos de un Estudio de inundabilidad de 1996, considerado desfasado e inoperativo por CHG, en relación con las técnicas de evaluación actuales y con los requerimiento del vigente RDPH tras su modificación substancial de 2016.

d) Respetto al suelo preservado por la ordenación urbanística (el propio PGOM):

La única determinación que aporta al respecto la clasificación del PGOM es referente a la “*protección del patrimonio de interés municipal*”, en el que se incorporan dos tipos de bienes:

-Patrimonio arquitectónico y etnográfico.

-Espacios de interés paisajístico.

Su situación se refleja en el Plano de ordenación o.1 y en los Planos

AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR

de catálogo c.1 y c.2 así como en el Anexo 1 de la Memoria de ordenación, en el que se justifican los bienes sobre los que se propone su estudio para su posible incorporación al Catálogo en la siguiente fase de PGOM para aprobación inicial.

e) Respetto al suelo rústico común:

Se incluye todo el suelo no especialmente protegido o preservado con los criterios anteriores o no clasificado como "suelo urbano". En esta clase de suelo diferenciamos tres categorías (ver Plano de ordenación o.1 y Figura 2.1):

-SRc adscrito al modelo de evolución estratégica del núcleo urbano a medio y largo plazo.

-SRc Marismas transformadas 1.

-SRc Marismas transformadas 2: Lo único que diferencia esta zona respecto a la anterior, es que abarca la ZFP, de mayor peligrosidad de riesgo de inundación y, por lo tanto, regulada en términos normativos más restrictivos respecto a posibles implantaciones ordinarias o extraordinarias.

2.2.2. EL ESQUEMA DE LOS ELEMENTOS ESTRUCTURANTES DEL TÉRMINO MUNICIPAL.

Como complemento de la ordenación del término municipal a través del instrumento básico de la "clasificación del suelo" del Plano de Ordenación o.1, en el Plano de Ordenación o.2 (ver Fig 2.2. de la página siguiente) se establece el "esquema de los elementos estructurantes del término municipal", que articulan el funcionamiento tanto de los usos globales del suelo rústico, como la planificación

estratégica del núcleo urbano y de la evolución de su modelo de ordenación a medio y largo plazo. En dicho plano se definen los elementos que forman parte de dicha estructura del municipio y se incorpora el régimen especial de afecciones superpuestas (no siempre equiparables a "protecciones", sino meras limitaciones), de la legislación sectorial o del propio PGOM, para cada uno de los elementos, y se establece asimismo el carácter "norma", "directriz" o "recomendación" de las determinaciones de la ordenación establecida:

A) SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES:

a) -Carreteras y red de transportes: Se concreta el régimen de afección de la legislación sectorial, para cada una según de jerarquía de carreteras que discurren por el término municipal o tienen relación funcional:

-Red autonómica:

-Red intercomarcal: A-8053, que conecta con la A-8050 en la Venta del Cruce y a partir de ahí con Coria a través de A-8058.

-Red provincial y otras:

-SE-3022 desde Venta del Cruce hasta Aznalcázar, fuera del TM.

-Camino pavimentado S/M desde Isla Mayor a Villamanrique: Sería conveniente clasificar como carretera provincial y dotarle del mantenimiento y mejora adecuadas.

El panorama descrito refleja una extrema precariedad de las comunicaciones viarias de Isla Mayor, que agudiza su aislamiento como último núcleo de la ribera del Guadalquivir en la provincia de Sevilla.

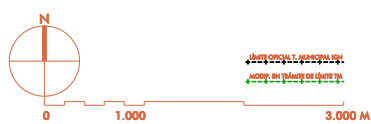
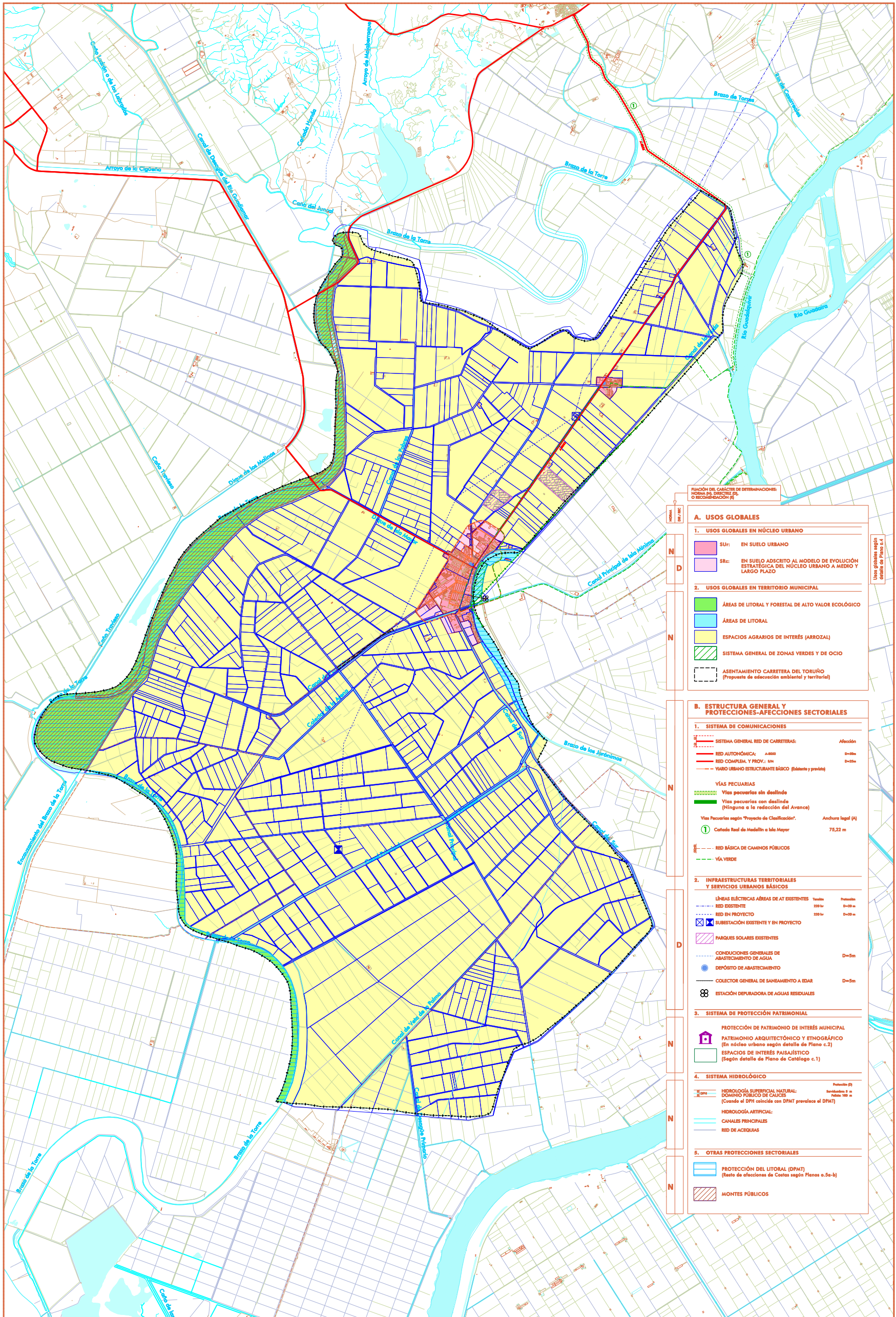


Figura: 2.2
 TERRITORIO MUNICIPAL
**ESTRUCTURA GENERAL
 Y PROTECCIONES SECTORIALES**

AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR

Las únicas previsiones de vigente planificación de mejora de redes viarias son las siguientes:

-PITMA-2030: Acondicionamiento para la dotación de arcenes entre Isla Mayor y Alfonso XIII. Está claro que esta previsión es insuficiente, Isla Mayor precisa una mejora integral de la A-8053 y A-8058 hasta su conexión con La Puebla del Río.

-POTAUS: Variante de A-8058 a su paso por La Puebla del Río. Se trata de una circunvalación en diferentes trazados proyectada hace más de 4 décadas, constituyendo la actual travesía de La Puebla una de las más peligrosas de la provincia, y cuya construcción sería igual de beneficiosa para Isla Mayor y La Puebla del Río.

Desde el Avance del PGOM de La Puebla del Río, en el marco de las gestiones de su Ayuntamiento para activar la construcción de la Variante de la A-8058, se propuso adicionalmente la estrategia municipal de conexión de dicha futura Variante con la SE-40, con un nuevo tramo de carretera coordinado con el Área de Oportunidad de Almensilla, y que conectaría con un nuevo enlace con la SE-40 en las proximidades del cementerio de Coria del Río de forma bastante sencilla, puesto que se aprovecharía el paso inferior de la SE-40 que ya está ejecutado y bastarían las rotondas de enlace a cada lado de la autovía en dicho punto. Esta iniciativa de mejora comarcal del PGOM de La Puebla del Río, está siendo concertada con Carreteras del Estado y de la Junta de Andalucía en coordinación con los cuatro municipios más beneficiados, La Puebla del Río, Isla Mayor, Almensilla y Coria del Río, ya que mejoraría substancialmente la accesibilidad a la SE-40 de esta comarca, aparte de resolver el grave problema de tráfico pesado de paso por la actual travesía de La Puebla del Río y por la de Coria del Río. Esta iniciativa supondría, si

va acompañada de mejora de pavimentación y trazado de la A-8053 desde Isla Mayor y de la A-8058 hasta la futura variante de La Puebla del Río y su conexión con la SE-40, una mejora substancial de su conectividad y movilidad de transporte tanto público como privado, con todo el área metropolitana.

Por lo tanto se recomienda en este aspecto la vinculación de Isla Mayor con esta iniciativa comarcal, y la presentación conjunta por los cuatro municipios indicados ante la Administraciones de Carreteras del Estado y de la Junta de Andalucía, para que se pueda materializar lo antes posible esta iniciativa estratégica que se contemplará en los PGOMs de los 4 municipios que se resultarían especialmente beneficiados con la iniciativa estratégica comarcal referida.

b) *-Caminos rurales e itinerarios recreativos:*

Tanto desde el POTAD como desde el POTAUS, se propone potenciar como itinerarios recreativos las vías pecuarias y caminos principales existentes, en el caso de Isla Mayor, la red radial desde este núcleo, constituida por el actual Camino de Villamanrique, el del Toruño y el de Veta la Palma hacia el Oeste y al Parque Natural de Doñana.

A su vez, es conveniente potenciar de forma coordinada con los previstos en el TM de La Puebla del Río, itinerarios ciclables de conexión entre Isla Mayor y Alfonso XIII en la margen de la A-8053, y su continuidad por el borde del canal de los Jerónimos hasta Isla Mínima.

B) SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS TERRITORIALES BÁSICAS:

Se contempla el trazado de las infraestructuras básicas existentes y proyectadas que discurren por el término y se establecen las

AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR

afecciones o protecciones adecuadas desde la legislación sectorial o del propio PGOM y se reflejan en el Plano de ordenación o.2.

a) *-Infraestructuras energéticas:*

-Red de energía eléctrica de alta y media tensión.
Autoabastecimiento energético:

-Se refleja la red de LAT existente y prevista por el POTAUS desde la actual subestación hasta otra nueva proyectada a unos 5 km al sur del núcleo de Isla Mayor.

-Durante la tramitación del Avance, se recomienda concretar posibles ubicaciones cercanas a la subestación existente o proyectada, de parque solar en régimen de comunidad energética local para autoabastecimiento de los dos núcleos. El proceso de participación del Avance podría ser un buen momento para seleccionar la localización adecuada en régimen de competitividad entre los posibles propietarios interesados.

-Se refleja como parte del sistema eléctrica, los parques solares existentes entre Alfonso XIII e Isla Mayor.

b) *-Infraestructuras del ciclo integral del agua:*

El municipio ha trabajado en los últimos años en la solución técnica del ciclo integral del agua de los núcleos urbanos en coordinación con Aljarafe que se refleja en los Planos de ordenación:

-Red de aducción desde Aznalcázar hasta depósito general en Isla Mayor.

-Compleja solución de red de saneamiento, tanto por gravedad como de impulsión de los dos núcleos urbanos, hasta la nueva EDAR, encontrándose actualmente en ejecución dichos sistema.

2.2.3. ACCIONES TERRITORIALES.

La instrumentación de la ordenación del término municipal a través del régimen básico de *clasificación del suelo* y del *esquema de elementos estructurantes* que vertebran las zonas de usos globales del término municipal enumeradas en apartados anteriores, es conveniente complementarla con el establecimiento con el carácter de directrices, de **"Acciones Territoriales"**, tendentes a mejorar la configuración, vertebración y articulación del *"modelo general de ordenación"*. A algunas de ellas ya nos hemos referidos, pero es conveniente sistematizarlas y diferenciadas en dos grupos de **"Acciones Territoriales AT"**:

a) **Acciones de escala supramunicipal**, planificadas o en curso por otras Administraciones, o el simple reconocimiento de su carácter supralocal por su finalidad: El PGOM se limita, como no puede ser de otra manera, a integrar los planes o proyectos en curso, realizándose sugerencias, en su caso, para la mejor coordinación con la estructura municipal o urbana.

Asimismo, también es plenamente legítimo, que desde la planificación estratégica municipal a través del presente PGOM, el municipio planifique desde su perspectiva municipal, cual puede ser su mejor contribución a la articulación de su propio término y con el territorio colindante, desde por supuesto el máximo respeto a las

AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR

competencias de los municipios vecinos a los que expresamente se les recabará su opinión y coordinación durante la tramitación del presente PGOM, para alcanzar soluciones consensuadas a problemas supramunicipales, que estimamos serían beneficiosas para la comarca alcanzar dichas soluciones, sobre las que, también por supuesto, reconocemos que su coordinación última correspondería a la Junta de Andalucía, cuando afecten a carreteras, sistemas de transporte o infraestructuras del ciclo del agua, que sean competencia exclusiva de dichas Administraciones supramunicipales.

-AT-CA-nº: *Movilidad. Red de Carreteras*: Se encuentran en trámite dos iniciativas con incidencia en el municipio:

-AT-CA-1: Mejora de la conexión por carreteras de Isla Mayor con la SE-40: Se trataría de mejorar la pavimentación y trazado de la A-8053 y su continuidad con la A-8050, hasta la futura Variante de la A-8058 de La Puebla del Río, Variante que, a su vez, se pretende conectar directamente con la SE-40 en un nuevo enlace junto al cementerio de Coria del Río. De esta propuesta, solamente está planificada por el PITMA-2010, la mejora y del tramo entre Isla Mayor y Alfonso XIII, dotándolo de arcenes.

-AT-CA-2: Actuación consistente en calificar como carretera provincial el actual camino pavimentado entre Isla Mayor y Villamanrique.

-AT-CR-nº: *Movilidad. Caminos recreativos ciclables*: Se trata de intervenciones de carácter supralocal, ya sea por su

previsión en los POTs subregionales vigentes, o por encontrarse en gestión dentro de las iniciativas coordinadas en la comarca de diversos Proyectos en el marco de la Doñana sevillana:

-AT-CR-1: Mejora de caminos rurales para usos recreativo: Comprendería el Camino del Toruño, y el de Veta la Palma, con la finalidad de mejorar la accesibilidad al Parque Natural de Doñana, dando continuidad a un camino de borde de dicho espacio.

-AT-CR-2: Circuito cicloturístico entre Isla Mayor, Alfonso XIII, Isla Mínima y vuelta a Isla Mayor por el camino de borde del canal de Isla Mínima. Este camino tendría continuidad en el TM de La Puebla del Río, hasta el recinto ferial de dicho núcleo por todo el borde Oeste del Guadalquivir.

-AT-EE-nº: *Energía eléctrica*: Actuaciones previstas en el POT AUS de mejora territorial de distribución eléctrica:

-AT-EE-1: Nueva LAT entre actual subestación cercana a Alfonso XIII, y la nueva subestación prevista a unos 5 km del borde Sur de Isla Mayor.

-AT-EE-2: Nueva Subestación de Isla Mayor.

b) **Acciones de escala municipal**: Son propuestas propias del PGOM, en coherencia con el análisis y diagnóstico realizado, o bien de mejora de la vertebración de la estructura municipal, o de su coordinación con la territorial. Las actuaciones irán precedidas en caso necesario por la

tramitación de alguna de las figuras de planeamiento especial o proyecto de actuación extraordinaria. El sistema de actuación será por expropiación cuando sea necesaria la adquisición de la titularidad del suelo, o mediante convenios entre las Administraciones y propietarios afectados. No se incluyen en este concepto aquéllas actuaciones asociadas al núcleo urbano o su entorno inmediato, que se abordarán a través de "Actuaciones urbanísticas (AUs)".

-AT-TR-1: *Fomento y promoción del turismo rural* en inmuebles catalogados en el medio rural, asociadas al fomento de su rehabilitación.

-AT-PS-1: *Parque Solar. Infraestructura para la autonomía energética del municipio*: Parque solar en régimen de comunidad energética local.

-AT-AS-1: *Asentamientos*: Adecuación ambiental y territorial de asentamientos urbanísticos a través de PEAAT, en concertación con los propietarios.

2.3. CAMBIOS MÁS RELEVANTES SOBRE LA ORDENACIÓN DEL NÚCLEO URBANO Y SU ENTORNO.

2.3.1. CLASIFICACIÓN DE SUELO URBANO.

La clasificación del "*suelo urbano*" (SUr) es una clasificación estrictamente reglada, de acuerdo con una larga y uniforme doctrina jurisprudencial, fundamentada en si se cumplen o no determinados requisitos físicos de urbanización, o de consolidación por la edificación o de ambos, según se determina en el artículo 13 de la

LISTA.

Otra cuestión es que dentro de esta clase de suelo, se pueden dar *situaciones* en que sean precisas algunas de las actuaciones urbanísticas (AU) o de transformación urbanística (ATU), pero es al instrumento de la escala de ordenación detallada (POU) al que corresponde su identificación y establecimiento de los parámetros de desarrollo.

El incremento del 24,27% de la superficie del suelo con las características de "*urbano*" que se refleja en la tabla resumen del apartado 2.2.1, es simplemente representativo de la desactualización del planeamiento general vigente y de su estado real de ejecución, ya que solo cabe reconocer dicha realidad de ajuste a los requisitos del artículo 13 de la LISTA, que objetivamente cumplen los mismos, aunque en el momento de redactar el Avance del PGOM no estén reconocidos en el planeamiento general vigente. Tal es el caso más relevante del ámbito Príncipe de Gales, la Avda de Cuba, ambos SNU en PGOU-AdP vigente, así como aquellos ámbitos de desarrollo que han alcanzado la urbanización y recepción.

La ordenación detallada del suelo urbano, así como la justificación de los ámbitos sometidos a ATUs o AUs, se delega completamente a la ordenación de la escala detallada (POU o POU_s), de cada núcleo urbano. Aparte de que el PGOM no es la figura instrumental para incorporar la escala "detallada", estamos también ante una cuestión competencial en la que en dicha escala la competencia es casi exclusiva municipal sobre los *criterios discrecionales y de oportunidad* y *de oportunidad* del PGOM que no incidan en aspectos "*supralocales*" de los enumerados en el artículo 2.1 de la LISTA.

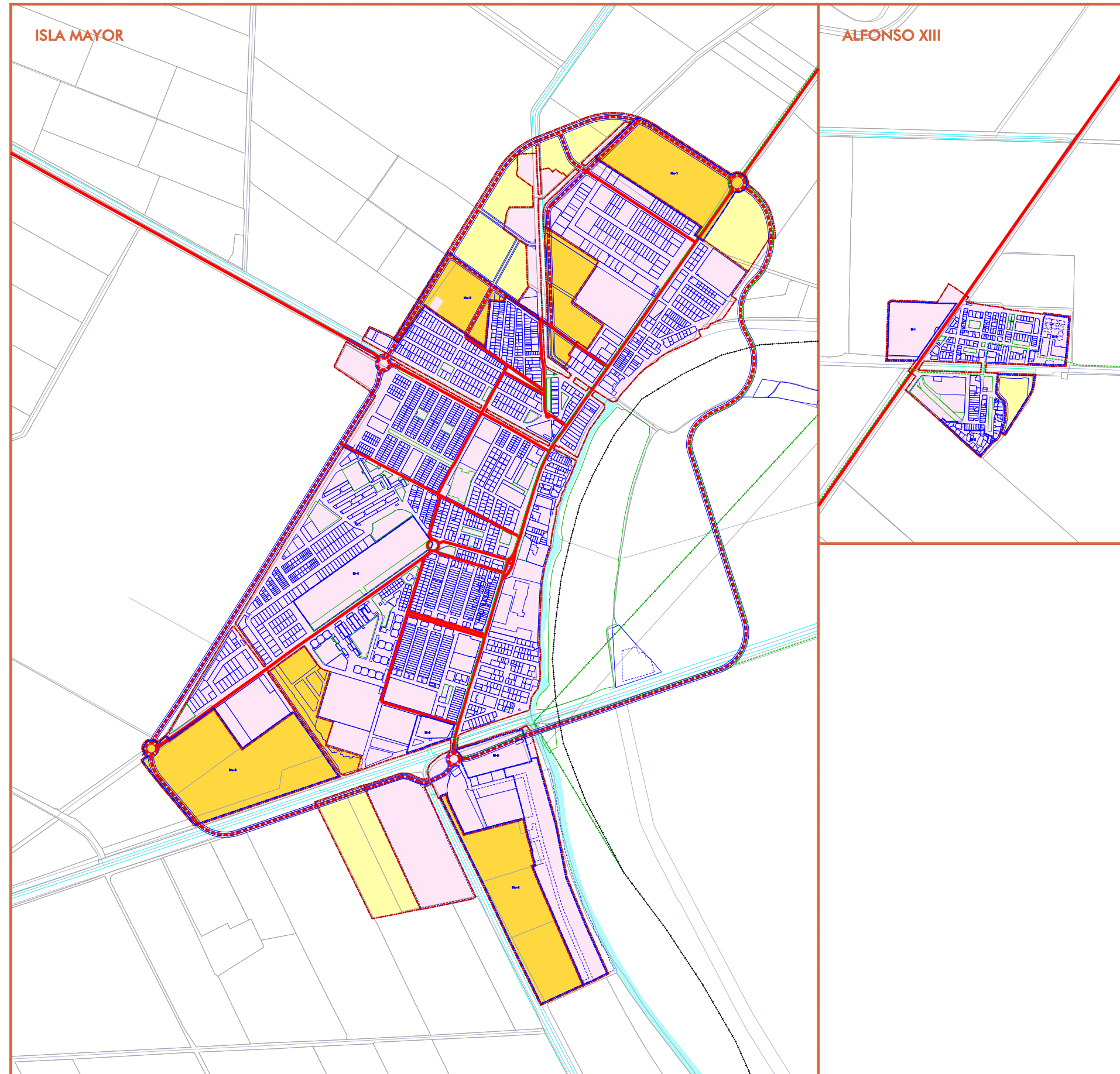


Figura: 2.3
NÚCLEO URBANO
CLASIFICACIÓN DE SUELO

FIJACIÓN DEL CARÁCTER DE LAS DETERMINACIONES:
NORMA (N), DIRECTRIZ (D),
O RECOMENDACIÓN (R)

NORMA	DRE / REC	CLASIFICACIÓN GENERAL DEL SUELO
N		1. SÚ: SUELO URBANO
		<p>— LÍMITE DEL SUELO URBANO</p> <p>■ SUELO URBANO</p>
D		2. SRc: SUELO RÚSTICO COMÚN ADSCRITO A PLANIFICACIÓN ESTRATÉGICA DE LA EVOLUCIÓN DEL MODELO DE ORDENACIÓN A MEDIO Y LARGO PLAZO
		<p>— LÍMITE DEL SUELO RÚSTICO COMÚN ADSCRITO AL MODELO ESTRATÉGICO DE EVOLUCIÓN URBANA</p> <p>SUELO RÚSTICO COMÚN SUSCEPTIBLE DE ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA (ATU):</p> <p>■ MODELO DE ORDENACIÓN A MEDIO PLAZO</p> <p>■ MODELO DE ORDENACIÓN A LARGO PLAZO</p> <p>■ Nu-nº ATUs DE NUEVA URBANIZACIÓN CON PROPUESTA DE DELIMITACIÓN</p> <p>Nu-nº *Propuesta de Delimitación* de ATU del PGOM</p>
N		



2.3.2. LA PLANIFICACIÓN ESTRATÉGICA DE LA EVOLUCIÓN DEL “MODELO DE ORDENACIÓN” DEL NÚCLEO URBANO A MEDIO Y LARGO PLAZO.

De acuerdo con el artículo 63.1.e) de la LISTA y del artículo 76 del R-LISTA, el segundo gran bloque de determinaciones de la “ordenación urbanística general” de un PGOM, es el referente a la “*planificación estratégica de la evolución del modelo general de ordenación a medio y largo plazo*”, con los contenidos indicados en el citado artículo 76. Para ello estimamos necesaria una primera descripción básica del “*modelo estratégico*” establecido a partir del diagnóstico realizado en la Memoria de Información, y de la fijación en el apartado 2.3 de esta Memoria de una serie de objetivos respecto a los déficits y problemas existentes y criterios con los que abordarlos, y que ha sido objeto de contraste con los servicios y representantes municipales durante el proceso de elaboración del Avance.

A) EL MODELO GENERAL ACTUAL Y SU EVOLUCIÓN RECOMENDABLE DESDE EL NUEVO PGOM:

El *modelo actual consolidado y/u ordenado*, según se acreditó en los apartados 1.7 y 2 de la Memoria de Información, está constituido por:

La estructura urbana tanto del núcleo de Isla Mayor como del Poblado de Alfonso XIII, empieza a fraguarse a finales del primer tercio del siglo XX. Los primeros pobladores de estos terrenos habían sido ganaderos que implantaban sus chozos o casas en las zonas más elevadas de la marisma (terrenos conocidos como “vetas”); no obstante los actuales núcleos empiezan a constituirse tras la llegada de la “Sociedad de las Islas del Guadalquivir” (empresa de capital

británico-suizo) que compró las tierras y llevó a cabo la primera gran transformación de la marisma, lo que supuso la atracción de multitud de trabajadores a la zona. De esta forma, hacia 1928, con la puesta en cultivo de las primeras parcelas arroceras, se puso la primera piedra del actual Poblado de Alfonso XIII. Por su parte, el núcleo de Isla Mayor por aquellos momentos se reducía a pequeñas casas aisladas a lo largo de la actual travesía.

El proyecto de la “Sociedad de las Islas del Guadalquivir” fracasó y ambos núcleos no tendrían un verdadero impulso en su desarrollo urbano hasta la década de 1940, cuando el régimen impulsará los planes de colonización de la marisma atrayendo a jornaleros de otras zonas de Andalucía, Extremadura y Valencia; produciéndose entonces los primeros crecimientos urbanos en ambos núcleos. Hacia mediados de la década de 1950 el núcleo de Isla Mayor ya presenta la mayor parte de la travesía colmatada de edificios residenciales e industriales, y se observaban los primeros desarrollos de promociones residenciales en la Barriada conformada en torno a las calles Ntra. Sra. del Rocío, Ntra. Sra. del Mar y la Av. de Blas Infante. Por su parte, el Poblado de Alfonso XIII ya presenta algunas manzanas de viviendas alrededor de las actuales plazas de Antonio Machado y de Ntra. Sra. de del Carmen. Todo este proceso de expansión continuará hasta el final de la dictadura, llegando el proceso urbanizador, en el caso de Isla Mayor hasta el límite marcado por la carretera del Toruño, con la Barriada de Coto San Juan como la más al oeste; y hacia el norte, se conforman las barriadas situadas a ambos lados del Canal de Casa Riera, tomando como límite norte el Colector de los Morriones. También a inicios de la década de 1980 el Poblado de Alfonso XIII presenta la mayor parte de su trama residencial edificada.

Con los 80 se inicia una nueva etapa de la mano de la aprobación de las NNSS de 1984 (en este momento integrado administrativamente como parte de La Puebla del Río), en el que se

AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR

continúan principalmente los desarrollos urbanos en el flanco occidental del núcleo de Isla Mayor, colmatando todos los espacios industriales de la margen occidental de la carretera del Toruño; al mismo tiempo que se desarrolla un importante sector residencial (PP-7) entre la Barriada de Coto San Juan y el Canal de Casa Riera. Estos grandes desarrollos industriales y residenciales que trajo consigo las NNSS de 1984 se hacen realidad entre mediados de la década de 1990 y el año 2002; al igual que la implantación de los complejos industriales al sur del Canal principal de Isla Mínima. A partir de 2002 los crecimientos residenciales son escasos y de pequeño tamaño (como por ejemplo el ED-1 y ED-2); y sólo se desarrollará como gran sector de uso industrial el PP-3 (situado en el borde norte del núcleo de Isla Mayor). Finalmente, en la década pasada y debido a la crisis inmobiliaria y financiera los crecimientos urbanos se detuvieron manteniéndose prácticamente la misma trama urbana y algunas iniciativas durante dicho periodo finalmente no prosperaron por la extrema complejidad y dilación de los procedimientos del régimen LOUA.

Posiblemente la principal anomalía de las NNSS-84, respecto a la ordenación del núcleo de Isla Mayor, fue la consideración del ámbito Príncipe de Gales, ya con incipiente consolidación en 1984, como un "Plan Especial de tolerancia ganadera en SNU", extraña solución que en el PGOU-AdP se debería de haber abordado, y que inevitablemente desde el PGOM no se puede eludir el simple reconocimiento de la Realidad.

B) LÍNEAS ESTRATÉGICAS DE EVOLUCIÓN DEL MODELO DE DESARROLLO Y DE USOS EN CRECIMIENTOS A MEDIO Y LARGO PLAZO:

Con ocasión de la evaluación de posibles alternativas en el apartado

2.5 de esta Memoria, y la selección de la alternativa A2, concluimos para cada núcleo (ver Figura 3.5 de página siguiente):

a) Isla Mayor:

-Preferencia por los crecimientos tanto al borde Norte como al Sur del núcleo. El Este supone la barrera limitativa del Brazo de los Jerónimos y las limitantes afecciones de la legislación sectorial de Costas y, al Oeste, zona de mayor riesgo de inundación por mayores calados de la llanura inundable T-500, aunque este aspecto sería corregible puntualmente con los rellenos correspondientes.

-Aprovechamiento de la potencialidad del actual actividad industrial obsoleta de El Secadero para una intervención estratégica tanto residencial, con un porcentaje relevante para vivienda protegida, como dotacional, en cuanto a generación de un espacio verde estructurante y vertebrador de todo ese entorno urbano.

-Recuperación como público "municipal" o, en su defecto con el título habilitante de ocupación del DPMT de todo el frente del brazo de los Jerónimos, entre el canal de Morriones y el de Isla Mínima, para espacio verde urbano, en mínima reparación histórica para Isla Mayor por la pérdida del cauce del Guadalquivir en su borde Este, sin perjuicio del reconocimiento de su justificación histórica desde el interés público superior de la mejora de su navegabilidad. Este PGOM es el momento oportuno para por lo menos cuestionarse plantear una solución de desafectación total o parcial del DPMT que, aún reconociendo que jurídicamente está sometida a régimen de "excepcionalidad", posiblemente no haya mayores razones

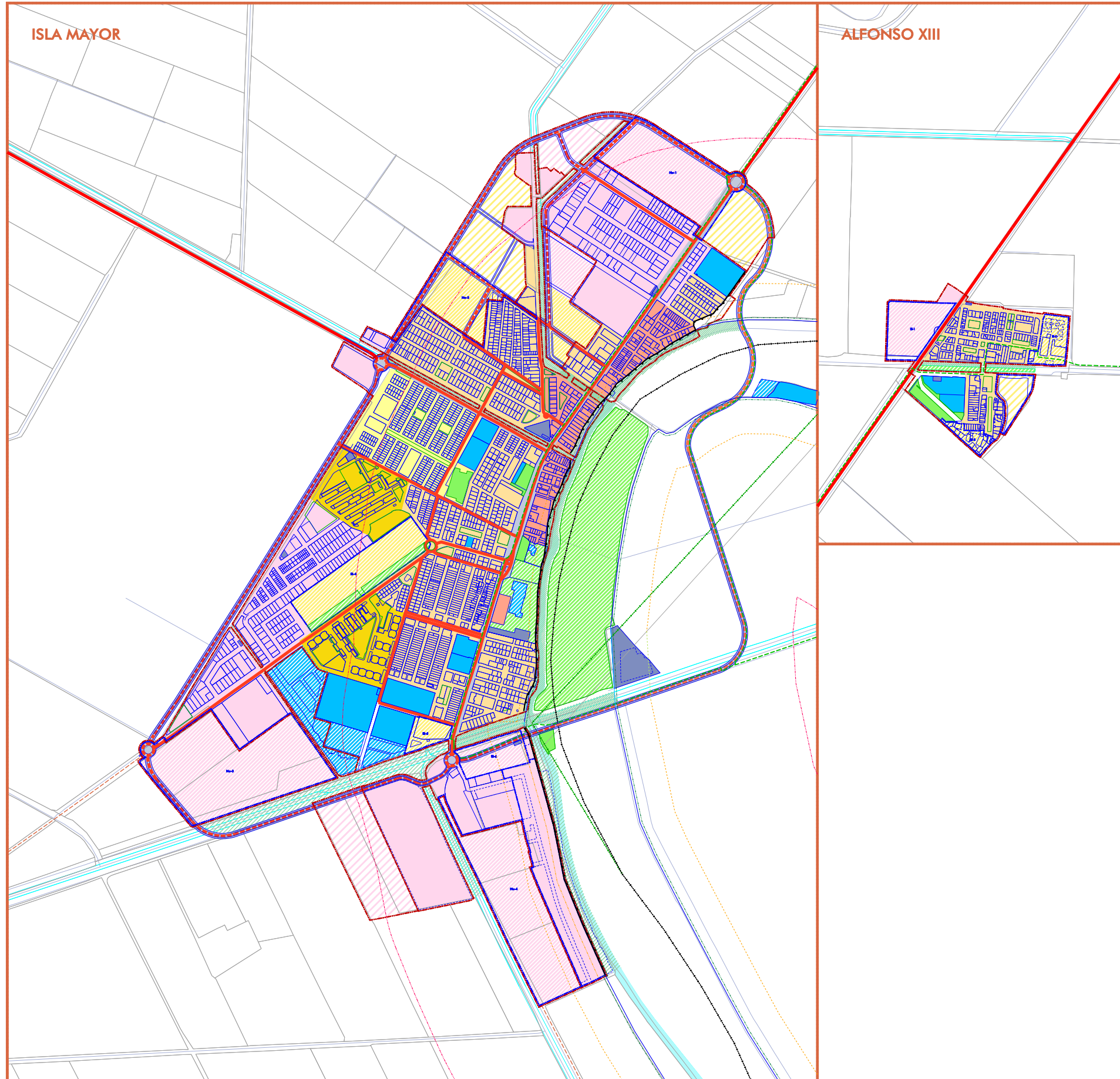
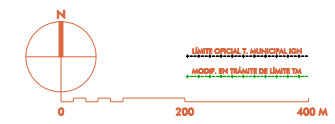


Figura: 2.4
NÚCLEO URBANO
MODELO DE ORDENACIÓN ESTRATÉGICA

MODELO GENERAL DE ORDENACIÓN DEL NÚCLEO URBANO Y ENTORNO				
CONCEPTOS	N		D	
	CIUDAD Y MODELO EXISTENTE	PLANIFICACIÓN ESTRATÉGICA DE LA EVOLUCIÓN DEL MODELO		
		A MEDIO PLAZO	A LARGO PLAZO	
1. MODELO GENERAL DE USOS				
RESIDENCIAL CASCO TRADICIONAL	[Color]			
RESIDENCIAL EXTENSIÓN DEL CT	[Color]			
RESIDENCIAL EXTENSIÓN UNIFAMILIAR	[Color]			
RESIDENCIAL EXTENSIÓN PLURIFAMILIAR	[Color]			
ÁREAS INDUSTRIALES OBSOLETAS CON INTENCIONALIDAD DE REORDENACIÓN RESIDENCIAL	[Color]	[Pattern]		
ÁREAS DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS	[Color]			
MODELO DE CRECIMIENTO RESIDENCIAL		[Pattern]	[Pattern]	
MODELO DE CRECIMIENTO PARA ACTIVIDADES ECONÓMICAS		[Pattern]	[Pattern]	
2. ESQUEMA DE SISTEMAS Y ELEMENTOS ESTRUCTURANTES DEL MODELO				
SISTEMAS GENERALES DE EQUIPAMIENTOS EXISTENTES Y ESQUEMA DE PROPUUESTOS	[Color]	[Pattern]	[Pattern]	
SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS VERDES EXISTENTES Y ESQUEMA DE PROPUUESTOS	[Color]	[Pattern]	[Pattern]	
SISTEMAS GENERALES DE SERVICIOS INTEL. EXISTENTES Y ESQUEMA DE PROPUUESTOS	[Color]	[Pattern]	[Pattern]	
ESTRATEGIA DE REORGANIZACIÓN PASAJERÍA DE CANALES URBANOS	[Color]	[Pattern]	[Pattern]	
SISTEMA DE PROTECCIÓN DEL LITORAL				
LÍMITE DE RIBERA DEL MAR	[Line]			
LÍMITE DE DIPHAT APROBADO	[Line]			
LÍMITE DE DIPHAT EN TRANSITACIÓN	[Line]			
LÍMITE DE SP APROBADA	[Line]			
LÍMITE DE SP EN TRANSITACIÓN	[Line]			
LÍMITE DE SP PROPIEDAD PGMOM	[Line]			
LÍMITE DE ZONA DE INFLUENCIA	[Line]			
ESTRATEGIA DE ORDENACIÓN DEL PRONTO URBANO SEGÚN SU TIPO DE COSAS	[Line]			
SISTEMA HIDROLÓGICO				
HIDROLOGÍA NATURAL	[Color]			
HIDROLOGÍA ARTIFICIAL	[Color]			
CANALES PRINCIPALES	[Color]			
SISTEMA GENERAL DE CARRETERAS				
VIAJERO URBANO ESTRUCTURANTE	[Line]	[Line]	[Line]	
RUTA CICLOTURÍSTICA TERRITORIAL	[Line]	[Line]	[Line]	
SISTEMAS DE MOVILIDAD				
CAMINOS PÚBLICOS DE ESPECIAL INTERÉS RECREATIVO	[Line]	[Line]	[Line]	

RELACION DEL CARÁCTER DE LAS DETERMINACIONES: NORMA EN DIRECTIVA (D) O RECOMENDACIÓN (R)



AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR

(también jurídicas) para trascender dicha excepcionalidad, que casos como el que nos ocupa, en que, desde el mero sentido común y principios de proporcionalidad, es difícil de encontrar un supuesto práctico más claro de racionalidad de devolución al municipio de un antiguo cauce rellenado y desde 1888 convertido en un suelo agrícola común más, para orientarlo a un destino finalista de pulmón verde del municipio y del núcleo de Isla Mayor, sin duda un interés público claramente superior a su permanencia como DPMT.

b) Poblado Alfonso XIII:

-Estimamos que el Poblado Alfonso XIII, más que necesidad de crecimiento, lo que precisa claramente es la reforma interior de la importante cuantía de suelo urbano con implantaciones residenciales o de actividades económicas obsoletas, abandonadas, o simplemente ocupaciones irregulares de edificaciones y aparentes huertos urbanos que dañan la percepción del paisaje del poblado, especialmente en sus bordes de transición con el arrozal. Hay soluciones urbanísticas para, desde el diálogo con la afectados u ocupadores del suelo con este tipo de implantaciones, reorientar estos procesos.

-Respecto al ámbito “urbano” sometido a ATU de la margen Oeste de la A-8053, se estima que sigue teniendo potencialidad para actividades económicas que pudieran contribuir a a la diversificación de actividades.

-No obstante, reconocemos que sin la adecuada coordinación pública-privada, los ámbitos de reforma interior o de mejora urbana, pudieran ralentizarse en su gestión, por lo que desde la prudencia urbanística, se estima conveniente

incorporar al “modelos estratégico” de este poblado, una posibilidad de crecimiento al Este, que pudiera ser “alternativa” a necesidades a medio o largo plazo, si por bloqueo (de actuaciones de reforma interior complejas), o necesidades de oportunidad fuera necesario este crecimiento.

2.3.3. LOS ELEMENTOS ESTRUCTURANTES DEL MODELO ESTRATÉGICO DE LA ORDENACIÓN GENERAL DEL NÚCLEO URBANO.

Como complemento del esquema de los elementos estructurantes del término municipal descritos en el apartado 2.2.2. de este documento, es conveniente en términos similares, describir y justificar el esquema estructural del *modelo de ordenación estratégica propuesto para el núcleo urbano y su entorno*, al que se refiere el artículo 63.1.c) de la LISTA y 75.2 del R-LISTA, que habrá que interpretar relacionado con los artículos 24 a 29 que regulan las ATUs en suelo urbano y de nueva urbanización en suelo rústico y teniendo en cuenta el respeto de las determinaciones propias del PGOM.

A) ESQUEMA ESTRUCTURANTE DE RED VIARIA:

Los principales retos del modelo estratégico en términos estructurales respecto a la red viaria son los siguientes:

a) En Isla Mayor:

La organización del sistema viario estructurante actual, está formado básicamente por la travesía de la A-8053 y su continuidad en Avda Blas Infante, así como la Avda de Villamanrique, y con un carácter

AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR

más secundario con el Camino del Toruño, Nª Sª del Mar y Avda de Cuba. La mayor parte del núcleo tiene una red mallada si bien interrumpida por los canales principales con escasas conexiones entre ambos lados.

La mayor distorsión actual en cuanto a calidad de vida urbana, es el tráfico pesado, especialmente en tiempo de cosecha del arroz en sus diferentes fases, por la travesía de la A-8053 y su continuidad por Avdas de Blas Infante y de Villamanrique. Por ello la mayor demanda de mejora planteada desde la Administración local es la previsión de un nuevo viario urbano de circunvalación completa del núcleo, a ejecutar en dos fases, arco Oeste y arco Este, ambos de cierre del núcleo de Isla Mayor a medio y largo plazo, y que permita desviar el tráfico pesado por el exterior.

En cuanto a su gestión, sería mixta, por una parte pública municipal (o con ayuda de otras Administraciones) y por otra privada como carga de aquéllos ámbitos de ATUs de nueva urbanización en suelo rústico que comprenden determinados tramos del nuevo viario estructurante previsto.

El tramo del arco Este del núcleo debería de llevar asociado en un de sus márgenes un carril bici, que facilitase aparte del desplazamiento urbano, su coordinación con los itinerarios territoriales con la rivera del Guadalquivir.

b) Em Alfonso XIII:

Dada la pequeña entidad del poblado, y el limitado crecimiento, la única intervención estructurante estaría relacionada con el calzado de tráfico de la travesía de la A-8053, y facilitar el tránsito peatonal entre uno y otro lado, cuando se desarrolle el área de reforma interior al Oeste de la travesía, de destino preferente a actividades económicas.

B) ESQUEMA DE SISTEMAS GENERALES EN SUELO URBANO Y RÚSTICO COLINDANTE.

El esquema de elementos estructurantes del modelo estratégico en suelo urbano establece los **“sistemas generales”** dotacionales que se especifican en el Plano de ordenación o.4 y en la Figura 3.5 incluida en el presente apartado 3.2.1. (Pág 118).

En coherencia con el artículo 63.1.c) de la LISTA y 75.2 del R-LISTA, se opta por su categorización en la escala de la **“ordenación general”** del el PGOM en los términos más genéricos posible, para delegar a la escala de la **“ordenación detallada”** su máximo techo instrumental y competencial en cuanto a su concreción última desde el exclusivo interés local-municipal.

Por lo tanto, se opta en la tabla resumen identificadora de los sistemas generales dotacionales, en base al Anexo del R-LISTA, por establecer la siguiente diferenciación, en la que la pormenorización y uso dotacional concreto, así con la diferenciación entre **“espacios libres”** y **“zonas verdes”** se delega al POU:

-SG de Equipamiento comunitario básico:

-E-Docente.

-D-Deportivo.

-S-Servicios de interés público y social (SIPS):
Abarcaría el resto de conceptos, cuyo desglose se delegaría a la escala de la **ordenación detallada**:
Sanitario, asistencial, social, cultural, mercado, funerario, alojamiento protegido.

-SG de Equipamiento de gestión:

-A-Administrativo.

-P-Policía, guardia civil

AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR

- SG de espacios libres y zonas verdes:
- SG de Movilidad o viarios estructurantes: Se adscriben a este concepto los viarios enumerados en el apartado A) anterior.
- SG de Infraestructuras y servicios técnicos:
 - Ab-Depósito general de agua.
 - Sn-Estaciones de bombeo.
 - RS-Gestión de residuos, punto verde.
 - EDAR.

Obviamente las delimitaciones realizadas en el Plano o.4 antes citado de Modelo estratégico, al ubicarse en suelo urbano, es la delimitación real actual (o modificación propuesta), pero no debe de perderse de vista que lo único que forma parte de la escala de la "ordenación general" es el "esquema"; es decir ubicación aproximada y tamaño. Si durante la vigencia del PGOM, por cualquier circunstancia fuera necesario reajustar su perímetro (manteniendo la superficie), e incluso desplazar ligeramente de sitio la ubicación garantizando que cumpliría la misma **funcionalidad general y estratégica**, dichos cambios podrían realizarse a través de cualquier instrumento urbanístico de la escala de la "ordenación detallada", y que dichas alteraciones, ni siquiera deberían conceptualizarse como "modificación menor" a efectos ambientales, ni deberían estar sometidas a evaluación ambiental estratégica, aunque el instrumento urbanístico no fuera Estudio de Detalle. Es importante que todos estos conceptos queden adecuadamente articulados en el PGOM, para que en términos prácticos las novedosas conceptualizaciones de la LISTA respecto a la LOUA, efectivamente supongan una **flexibilidad y simplificación** de la futura gestión del PGOM y se delegue en la escala de "ordenación detallada", la función que les es propia.

Respecto a la cuantificación se realiza en las tablas siguientes,

identificando en **color azul** los escasos SG **nuevos** que se proponen en suelo urbano (o en suelo rústico del entorno) desde la escala del PGOM, delegando la mayor parte de determinaciones de futuras ATUs de reforma interior o de mejora urbana en suelo urbano y de nueva urbanización en suelo rústico a los "esquemas" de ordenación de las futuras "Propuestas de delimitación de ATUs" y a su concreción en los Planes Parciales correspondientes. En las tablas siguientes, solo se reflejan en suelo rústico aquéllas dotaciones de especial relevancia estructural sobre las que se propone Actuación urbanística para anticipar su ejecución, sin perjuicio de que por el Ayuntamiento se pudiera resarcir de sus derechos de aprovechamiento en las ATUs correspondientes, cuando así se establezca:

SISTEMAS GENERALES DEL PGOM EN NÚCLEO URBANO Y ENTORNO		
IDENTIFICACIÓN	SUPERFICIE m2	OBSERVACIONES
SG DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO BÁSICO		
1. CEIP Florentina Bou	9.615,39	En conjunto: Infantil 12 Uds; Primaria 20 Uds, Educación especial 1 Und; ESO 11 Ud; Bachiller 2 Ud, FP 1 Und. Adultos i Ud.
2. CEIP Garabato	2.958,34	
3. CEIP Tartesos	5.019,51	
4. CEIP Felix Hdez Barrera	3.223,38	
5. Instituto Lago Ligur	9.118,24	
6. CEIP Nº Sª del Carmen (AXIII)	4.733,51	
Subtotal SG Educativo	34.668,37	
1. Pab deportivo A. Paco Murcia	2.785,47	
2. Campo fútbol R. Beca	19.112,05	
3. Polideportivo + Piscina	8.821,39	
4. Polideportivo Alfonso XIII	2.680,24	
5. Propuesta ampliación Dep	6.110,18	Suelo municipal
6. Ampliación entorno R. Beca	34.567,32	Suelo municipal
Subtotal SG Deportivo	74.076,65	
1. Res mayores + consultorio + helipuerto	4.462,02	

AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR

2. EUM Fernando Pallarés	761,13	Incluye biblioteca A. Grosso
3. Compañía Islas Guadalquivir	408,73	Suelo a gestionar
4. Molino San Martín	3.085,21	Suelo a gestionar
Subtotal SIPS	8.717,09	
Total SG Eq. Básico	117.462,11	

SG DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DE GESTIÓN		
1. Ayuntamiento + policía local	477,70	
Subtotal SG. EQ gestión	477,70	
Total SG EQ gestión	477,70	

TOTAL SG EQUIPAMIENTO	117.939,81	
-----------------------	------------	--

SISTEMAS GENERALES DEL PGOM EN NÚCLEO URBANO Y ENTORNO		
IDENTIFICACIÓN	SUPERFICIE m2	OBSERVACIONES

SG DE SERVICIOS TÉCNICOS, INFRAESTRUCTURAS Y MOVILIDAD		
1. Cementerio	5.347,40	
2. Cementerio ampliación	2.320,00	Reserva colindante
3. Depósito general	2.013,01	
4. Estaciones de bombeo I. Mayor	3.603,42	6 Estaciones, proyecto en ejec.
5. EDAR	12.282,45	En ejecución

TOTAL SG SERVICIOS TÉCNICOS	25.566,28	
-----------------------------	-----------	--

SISTEMAS GENERALES DEL PGOM EN NÚCLEO URBANO Y ENTORNO		
IDENTIFICACIÓN	SUPERFICIE m2	OBSERVACIONES

SG VERDE, LIBRE, DE PROTECCIÓN Y DE OCIO		
1. Plaza José Barco	2.378,48	
2. Parque D. Rafael Grau Viel	4.001,47	
3. Parque Rafael Beca	1.585,10	
4. Área de pesca y merenderos	1.904,60	

5. Parque borde Sur A.XIII	4.147,75	Falta ejecución
6. Parque borde del canal A.XIII	3.468,25	Falta ejecución
7. Parque canal Jerónimos	131.376,54	DPMT. Gestionar suelo con Costas
8. Entorno C. Islas Guadalquivir	2.758,03	Gestionar suelo
9. Entorno Molino S. Martín	14.313,85	Gestionar suelo
10. Bulevar El Secadero	7.503,64	Carga de cesión de Ri-4

TOTAL VERDE, LIBRE Y PROTEC	173.437,71	
-----------------------------	------------	--

La cuantificación anterior se realiza desde la ordenación "general" a efectos meramente identificativos de los sistemas generales incluidos en el "modelo de ordenación estratégica" de la ciudad existente y proyectada reflejada en el Plano de ordenación o.4., y en el que determinados sistemas del suelo rústico susceptibles de inclusión en actuaciones urbanísticas (AUs) se plantean como objetivos de mejora a medio plazo a conseguir con independencia del desarrollo de las ATUs en las que estén incluidos o a las que pudieran adscribirse.

Lo que más interesa desde la escala estratégica del PGOM son varios aspectos:

a) Estándares de referencia existente y principales déficits:

En el apartado 1.10.5 de la Memoria de información se diagnosticaron los siguientes existentes, funcionales y en uso efectivo, en términos del apartado 22 del Anexo del R-LISTA, para una referencia de población existente (2025) de 5.748 hab y una superficie edificada de 676.373,78 m2t:

-Sistemas locales de equipamientos y espacios libres y verdes: 11,16 m2/hab y 9,48 m/100 m2t edificables.

-Sistemas generales de equipamientos y espacios libres y verdes: 12,55 m2/hab y 10,67 m2/100 m2t edificables.

Asimismo se diagnosticaron como principales déficits:

AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR

-Un estándar real de solamente 1,28 m2/hab de espacios libres y verdes, muy alejado del estándar mínimo de 5 m2/hab requerido por el artículo 82.3 del R-LISTA para la escala poblacional de nuestro municipio.

-Posible déficit dotacional de asistencia a personas mayores y sanitaria, a tener muy en cuenta, teniendo en cuenta que al horizonte de 10 años la población de +65 años se incrementará en un 48,50%.

-El servicio de cementerio actual está muy ajustado y sería conveniente su ampliación a medio-largo plazo.

Hay que hacer constar que el planeamiento general vigente preveía unas reservas relevantes actualmente no operativas siguientes:

-SG de equipamiento:	0,00 m2
-SL de equipamiento:	18.368,77 m2.
-SG de espacios libres o verdes:	33.937,82 m2
-SL de espacios libres o verdes:	27.523,53 m2

Asimismo señalar que respecto a la reservas de SG de espacios libres y verdes, en su mayor parte ni siquiera estaba gestionado el suelo, por lo que estamos ante una reserva meramente formal de planeamiento vigente. Por lo tanto no consideramos que haya suelo relevante adicional con destino a SG de equipamiento y espacios libres en el modelo existente.

b) Viabilidad de mejora de estándares:

Para evaluar la mejora de estándares, lo primero que tenemos es que evaluar la capacidad "estimativa" del modelos estratégico propuesto, y obviamente destacar la expresión "estimativa" para ATUs de suelo urbano y de suelo rústico, ya que, aún en el supuesto de que en suelo rústico se realizasen desde el PGOM propuestas de delimitación de ATUs (desde el Avance se proponen orientativamente algunas), será en los instrumentos de planeamiento detallado (POU, PRI, PO, y PPO) la escala en la que se concretará la densidad y edificabilidad finar a atribuir. No obstante, realizamos la estimaciones siguientes:

-Capacidad actual:

-Viviendas existentes:	2.813 viv
-Capacidad solares:	172 viv
Subtotal:	2.985 viv

-Capacidad adicional del modelo del PGOM

-Estimación ATUs de reforma interior o mejora urbana en suelo urbano: 7,23 has a una media de 35 viv/ha: 253 viv.

-Estimación ATUs de nueva urbanización residencial en suelo rústico: 13,86 has a una media de 35 viv/ha: 485 viv
Subtotal: 738 nuevas viviendas, a 2,4 hab/viv = 1.771 hab

-Estimación de capacidad total del PGOM a medio y largo plazo: 3.723 viv y 5.748 + 1.771 = **7.519 hab.**

En las tablas de las páginas anteriores hemos evaluado que el modelo estratégico del Plano de ordenación o.4, propone los siguientes nuevos sistemas generales a gestionar:

-SG de equipamientos:

-Área deportiva Sur: 40.677,50 m2 (ya adquirido suelo por Ayto).
-Área de ribera Jerónimos: 3.493,94 m2

-SG de espacios libres y verdes: 163.568,06 m2. De esta cifra 131.376,54 corresponde al DPMT de la corta de los Jerónimos.

Por lo tanto los nuevos estándares previsible que propone el modelo del PGOM serían los siguientes (excluyendo servicios técnicos (EDAR, depósitos, cementerio y similares):

-SG de equipamientos: 15,68 m2/hab
-SG de espacios libres y verdes: 23,06 m2/hab. Incluso si

AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR

excluimos las 13,13 has del DPMT, nos quedarían 42.061,17 m², que supondrían un estándar de 5,59 m²/hab, mayor de los 5 m²/hab exigidos.

Por lo tanto, se comprueba que el modelo estratégico dotacional propuesto por el PGOM mejoraría substancialmente los estándares de referencia existentes de sistemas generales de equipamientos y espacios libres.

Además, especialmente si desde el municipio se logra gestionar ante Costas la desafectación total o parcial del DPMT en el ámbito propuesto en el borde Este del núcleo urbano, ello haría innecesario que las ATUs de nueva urbanización en suelo rústico debieran tener carga adicional de SG, o que solamente se adscriban la parte proporcional (en población y edificabilidad) que corresponda al suelo rústico respecto al modelo de partida existente, de los nuevos sistemas generales de equipamiento del entorno deportivo Sur, así como los nuevos sistemas generales de espacios libres entre Avda. Blas Infante y el borde litoral de los Jerónimos.

2.4. LA PLANIFICACIÓN EN MATERIA DE VIVIENDA Y DE VIVIENDA PROTEGIDA. OBJETIVO BÁSICO DEL PGOM

Desde el diagnóstico realizado en materia de vivienda en el apartado 1.10 de la Memoria de Información, resultaron las siguientes necesidades "*mínimas*" de vivienda al horizonte de 10 años desde la entrada en vigor del PGOM:

- Demanda de vivienda protegida (VP) acumulada según registro de demandantes, más necesidades nuevas evaluadas al horizonte decenal indicado : **167 viv.**
- Demanda mínima de vivienda libre: 68 viv

-Total demanda mínima a 10 años: **235 viv**

Es conveniente recalcar que dicha demanda es "*mínima*" basada en la estructura demográfica actual y su posible evolución. No debemos olvidar que estamos en un entorno metropolitano y que aunque unos núcleos rurales

muy desplazados al Sur del borde de la Aglomeración Urbana de Sevilla, cualquier tensión de precios o escasez en Sevilla o en su entorno tradicional hasta primer cinturón del Aljarafe o Coria del Río, puede afectar a la demanda en municipios más alejados y que ofrezcan una mayor calidad de dotaciones y servicios, en especial si mejoran las comunicaciones del municipio con la SE-40.

Por otra parte, tampoco podemos caer en el error habitual de la planificación urbanística de las últimas décadas de considerar que lo más "*sostenible*" es que un Plan prevea exclusivamente la capacidad para las "*necesidades mínimas*", un PGOM debe de ofrecer un "*modelo estratégico*" razonable a medio-largo plazo, en el que cada vez que haya necesidades, haya varias alternativas en las que desde la sana competencia dar respuesta. Si solo pensáramos en una alternativa, el más mínimo contratiempo que la ralentice dejaría obsoleto el Plan. Por lo tanto, la hipótesis de capacidad que barajamos en el apartado 3.2.2.B) a efectos de suficiencia dotacional del modelo, estimamos que es una capacidad "*razonable*" para una densidad media de unas 35 viv/ha, e incluso limitada si, sobre las necesidades mínimas evaluadas, las dinámicas de demanda de vivienda resultan afectadas por cualquiera de las circunstancias posibles antes descritas, o mera diversificación del modelo agrícola actual, que conllevara necesidad de mayor demanda de trabajadores inmigrantes al municipio, que obviamente generaría necesidad de nuevos hogares sobre los mínimos previstos.

Sin duda el acceso a la vivienda se ha convertido en la principal preocupación ciudadana, especialmente de los jóvenes en los que se centran las mayores dificultades. Hemos pasado sucesivamente las dos últimas décadas de ir asumiendo que los jóvenes no puedan acceder a la propiedad, sino solo al alquiler, posteriormente al alquiler compartido de viviendas, y últimamente a situaciones impropias como adaptación irregular de garajes o trasteros. Asimismo desde las políticas habituales de los Planes estatales o autonómicos de vivienda se asume sin autocrítica alguna a la clara preferencia por la vivienda protegida en alquiler, no ya para jóvenes, sino que el sistema parece que se está orientando a que incluso para los

mayores acabe siendo la opción preferente.

Es indudable que en España sigue habiendo un parque público de alquiler algo más bajo que en la mayor parte de países europeos, y que es conveniente incrementarlo algo porque favorece la movilidad laboral, otra de las incertidumbres de nuestro tiempo.

Pero aunque sea ir contracorriente, las Administraciones deben de volver a orientar las políticas de vivienda hacia el régimen preferente de **propiedad** frente al alquiler ya que es lo que proporciona la necesaria estabilidad emocional y en términos de salud de la población. Desde nuestro punto de vista, cualquier política de vivienda que no de preferencia a la adquisición en régimen de propiedad es un fracaso como sociedad.

De acuerdo con el certero análisis de Javier Gil (4) en su reciente libro *Generación Inquilina*, en que nos habla de que la crisis de la vivienda ya no es un problema coyuntural, sino estructural y político. *“La vivienda se ha convertido en el principal activo financiero del capitalismo contemporáneo y en la base de un sistema rentista que obtiene sus beneficios no de producir sino de poseer. En este modelo, la especulación se convierte en el motor que sostiene la economía. Los altos precios de la vivienda hacen que la mayoría de la población ya no pueda acceder a una casa en propiedad. Así surge una nueva generación, la generación inquilina. Una generación que vive de alquiler no por elección, sino por exclusión”.*

Figura 2.5. LOS 7 ELEMENTOS DE LA VIVIENDA ADECUADA. ONU Hábitat. 2010



Fuente: ACNUDH y UN-Habitat, 2010.

(2) Javier Gil, *Generación inquilina*, Ed Capitán Swing, febrero 2026.

2.5. ÁMBITOS EN LOS QUE SE PROPONE SUSPENDER LA ORDENACIÓN ANTERIOR Y CRITERIOS DE APLICACIÓN.

Desde el Avance no se recomienda que en esta fase incipiente de formación del nuevo PGOM se adopte ningún tipo de suspensión de ordenación del PGOU-2009 vigente o de los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística; con la única salvedad de los bienes seleccionados para el estudio de su posible incorporación al Catálogo, identificados en el Anexo 1 de la Memoria de ordenación, en los que se propone excluir cualquier intervención diferente de la rehabilitación, que altere los elementos del inmueble que se estima justifican el interés para la historia local. Para el resto de aspectos, salvo mejor criterio municipal, no se recomienda en esta fase primaria de Avance, establecer cualquier otra suspensión de la ordenación anterior, sino que para los objetivos del PGOM se estima suficiente con que dicha suspensión se limite a la estrictamente legal y que opera de forma automática a partir de la siguiente fase de aprobación inicial.



3. CONCLUSIONES.

FOTO: Afín Aya. Pescador de atarraya arrojando su red.



El presente documento de Avance de PGOM de Isla Mayor, cuando concluya su tramitación, vendrá a sustituir el régimen urbanístico vigente constituido por Las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal (NNSS-84) de La Puebla del Río (antes de la segregación de Isla Mayor) aprobadas definitivamente por la CPU con fecha 01-03-1984; así como el PGOU Adaptación Parcial a la LOUA de las NNSS-84, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento con fecha 25-05-2009.

Por lo tanto, dado que el PGOU-AdP era una adaptación “parcial” a la LOUA, muy limitada a determinados aspectos de la “ordenación estructural” y muy limitada instrumentalmente en su capacidad por el *Decreto 11/2008*, se puede afirmar que el presente PGOM, junto con el futuro POU, será la primera vez que Isla Mayor desde que en 1994 es municipio independiente de La Puebla del Río, ejercerá la plena potestad de formular su planeamiento general, tras un primer intento de PGOU que llegó a la aprobación inicial en 2006 y que no prosperó.

Los rasgos más significativos de las previsiones del nuevo PGOM, adaptados al reciente régimen de la LISTA son los siguientes:

a) En la ordenación general del término municipal:

En la ordenación del término municipal, el municipio está muy condicionado por la legislación sectorial y por la planificación territorial subregional, en los

AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR

siguientes aspectos:

-En cuanto a espacios naturales protegidos, en su borde Oeste está afectado por el **Parque Natural de Doñana**, declarado ZEC, e íntegramente en nuestro término municipal "Zona A de Reserva", es decir la máxima escala de protección de su planificación sectorial (PORN), por lo que en el PGOM solo cabe la integración de la literalidad de dicho régimen de protección y contribuir desde la escala municipal a la conservación del valor ambiental y simbólico que supone la marca "Doñana".

-En cuanto a legislación sectorial, aparte de afecciones en materia de montes públicos y residual de vías pecuarias, la más relevante en cuanto a condicionantes son las afecciones de la legislación de Costas, con singular incidencia en todo el borde Este del núcleo urbano de Isla Mayor, en todo el tramo del brazo de los Jerónimos del antiguo cauce del Guadalquivir tras su desvío culminado en 1888 para mejorar la navegabilidad. Desde el PGOM se apuesta por establecer una estrategia de coordinación con las afecciones sectoriales y en especial el complejo régimen transitorio y la interpretación del mismo por la jurisprudencia consolidada. Dicha estrategia deberá concretarse en la escala de la ordenación detallada (POU), con todos los requisitos de la DT 10ª del Reglamento de Costas, para el logro de la plena coordinación entre ordenación urbanística y legislación sectorial.

-Con independencia de la búsqueda de la coordinación citada entre ordenación urbanística y afecciones de Costas, se estima que, aún siendo conscientes de la previsión legal de la excepcionalidad de la desafectación total o parcial del DPMT, posiblemente sea difícil encontrar un caso más paradigmático de, desde que en 1888 se materializó el desvío del Guadalquivir, que Isla Mayor encuentre una compensación histórica a esta pérdida, mediante la recuperación total o parcial para sistema general verde del DPMT tras su desafectación por el complejo y excepcional procedimiento previsto para ello.

-Respecto a la planificación territorial subregional, sobre el municipio se superponen determinaciones del POTAD-2003 y POTAUS-2009, no siempre coincidentes sobre la misma materia y sobre el mismo espacio, que proponemos resolver desde los criterios generales de aplicación de las normas administrativas, es decir, en este caso prevalencia, en los casos de discordancia, del Decreto 267/2009, de aprobación del POTAUS.

-Asimismo, respecto al nivel de vinculación de las determinaciones de POTAD y POTAUS para el PGOM, es conveniente armonizar adecuadamente las disposiciones transitorias 1ª y 2ª de la LISTA, en el sentido de que dichos POTs, según la DT 2ª, mantienen su vigencia, "sin perjuicio de lo dispuesto en la DT 1ª", es decir la "aplicación, íntegra, inmediata y directa" de la LISTA, y la prevalencia de la misma en aquellos contenidos de los POTs vigentes, que manifiestamente excedan claramente de los aspectos de "interés supralocal" enumerados en el artículo 2.1 de la LISTA, o en aquellos contenidos claramente del ámbito "urbanístico", habituales en los POTs del régimen LOUA + LOTA, caracterizados por su desmedida desconfianza hacia el urbanismo municipal.

-El PGOM, mediante Estudio hidrológico e hidráulico propio, elaborado en coordinación con los Servicios Técnicos de CHG, y ante la ausencia de evaluación actualizada del riesgo aguas abajo de Coria del Río, se suple dicha carencia y se procura realizar una planificación urbanística coherente con las diferentes áreas de riesgo y, a tal efecto, se tiene en cuenta la zona de flujo preferente (ZFP), objetivamente la más peligrosa, así como las llanuras inundables con periodos de retorno de 50, 100 y 500 años. La modelización realizada permitirá conocer el máximo calado y nivel de riesgo en cualquier punto del término municipal, información muy valiosa, tanto para el núcleo urbano, y el modelo estratégico de crecimiento, como para cualquier implantación ordinaria o extraordinaria en suelo rústico.

-El PGOM, en coordinación con municipios vecinos de La Puebla

AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR

del Río, Coria del Río y Almensilla, apuesta por la mejora de las comunicaciones de la comarca, que serán especialmente beneficiosas para la mejora de la movilidad de Isla Mayor, en la medida en que contribuirá a paliar su endémico aislamiento, mediante una propuesta de mejora de sección y trazado de la A-8053, su continuidad en la A-8050 hasta la futura Variante de la Puebla del Río, y la conexión de ésta con un nuevo enlace con la SE-40 a la altura del cementerio de Coria del Río.

-El PGOM reconoce el paisaje de Isla Mayor y de su limitado patrimonio y apuesta por su conservación como principal seña de identidad del municipio, para despertar tanto en isleños@s como visitantes, la misma admiración que provocaron en grandes fotógrafos como Atín Aya y Clemente Delgado, o en el cineasta Alberto Rodríguez (*La Isla Mínima*). El PGOM buscará armonizar el objetivo de la posible diversificación de cultivos o de otras implantaciones ordinarias y extraordinarias, dentro de límites de "saturación" compatibles con la fuerte identidad del paisaje arrocerero, cambiante en matices, colores, reflejos y fauna, según las diferentes etapas del cultivo.

b) En la ordenación del núcleo urbano:

En la ordenación estratégica de los núcleos urbanos los rasgos más relevantes de la ordenación del PGOM son los siguientes:

-Búsqueda de un acercamiento de ambos núcleos, mediante la mejora de la A-8053, incorporando carril-bici y peatonal de conexión entre ambos núcleos.

-En contraste con la potencia y limpieza del paisaje rural, el paisaje urbano de ambos núcleos precisaría de numerosas intervenciones dirigidas tanto a la mejora visual del espacio público, bordes urbanos y tratamiento de los canales, como en cuanto al acabado de las edificaciones, con lenguaje formal muy disperso y a veces

caótico, que seguramente llevará mucho tiempo su implementación práctica y que se recomendaría incentivar que cualquier rehabilitación o reforma, aunque sea parcial de las edificaciones, pudiera llevar consigo la adecuación formal de fachadas, tratando de perseguir un paisaje urbano más sosegado. Posiblemente algunas intervenciones públicas como la regeneración del tramo del canal de Morriones, o las diversas pinturas murales sea una línea adecuada a profundizar que anime a la iniciativa privada a la regeneración visual de sus inmuebles.

-En cuanto a clasificación de "suelo urbano", el PGOM supone importantes actualizaciones respecto al PGOU-AdP, en áreas relevantes que o bien en desarrollo reglado han alcanzado la culminación de la urbanización y su recepción municipal, así como de aquéllos desarrollos no reglados (Príncipe de Gales, Avda de Cuba, Borde Oeste y Sur de Alfonso XIII...) Que objetivamente cumplen los requisitos reglados del artículo 13 de la LISTA, sin perjuicio de su sometimiento a ATU o a AU.

-Ambos núcleos presentan en su "suelo urbano", relevantes áreas con potencialidad de "reforma interior" que se identifican en el Avance del PGOM a efectos meramente orientativos (se excluirán en siguiente fase de PGOM inicial), ya que su concreción formal, tanto de propuestas de delimitación, como de parámetros de ordenación corresponde al instrumento de POU.

-En cuanto a déficits actuales a abordar por el PGOM, sin duda el más relevante es de sistemas generales de espacios libres y zonas verdes, en que partimos de un estándar real y efectivo actual de solo 1,28 m²/hab, mientras que se debe alcanzar un mínimo de 5 m²/hab. La actuación más relevante sería la previsión de un gran espacio verde al Este del núcleo de Isla Mayor, asociado a la gestión comentada en apartado a), de desafectación total o parcial del DPMT del antiguo cauce del Guadalquivir. Aparte de ello desde el Ayuntamiento se ha gestionado la adquisición de relevante superficie del suelo en el entorno del campo de fútbol Rafael Beca,

AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR

que permitirá mejorar substancialmente también los estándares de sistemas generales de equipamiento.

-En cuanto al modelo estratégico de usos los objetivos principales del PGOM, son:

-Respecto al suelo urbano existente, una mayor coherencia en la delimitación de áreas homogéneas homogéneas de usos globales en relación con las tipologías existentes.

-Respecto al modelo de crecimiento futuro, se apuesta por la expansión para actividades económica al Norte y al Sur del núcleo de Isla Mayor y por la expansión residencial a ambos lados del canal de Morriones, y en la recalificación a "residencial" del recinto de El Secadero, en la calle del Toruño. En Alfonso XII, se propone una estrategia de usos similar a la existente.

-Respecto a la estructura viaria, la actuación más relevante es proponer un viario estructurante de circunvalación completa de Isla Mayor que, aparte de vertebrar la mayor parte de nuevos crecimientos propuestos para el modelo, permitirá desviar el tráfico pesado de la travesía de la A-8053 y Avda. Blas Infante, y que es uno de los mayores impactos en la calidad urbana actual, por ruido y contaminación.

En cualquier caso, este Avance de PGOM, no es un modelo acabado, sino meramente representativo, de los objetivos y criterios generales de la ordenación, por lo que se invita a la ciudadanía de Isla Mayor, propietarios y asociaciones a la máxima participación durante la información pública y la tramitación pendiente, para que el nuevo PGOM, que sustituye al obsoleto planeamiento general vigente enumerado al comienzo de este capítulo, sea un modelo que responda con la mayor precisión a las aspiraciones ciudadanas para las próximas dos o tres décadas, en los términos de las cualidades de "flexibilidad" para adaptarse a necesidades sobrevenidas y de

"simplificación" de las determinaciones de ordenación y de gestión, acordes con las capacidades y medios de un municipio "rural", de relevantes valores paisajísticos y culturales.

Isla Mayor, 20 de marzo de 2026

EQUIPO REDACTOR DEL PBOM



Fdo.: Alfredo Linares Agüera
ARQUITECTO

