

Fase 3: Avance



ISLA MAYOR

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

PGOM

DOCUMENTO: I- A:

MEMORIA DE INFORMACIÓN

REDACCIÓN PGOM:
ALFREDO LINARES AGÜERA
ARQUITECTO

ORGANISMO COLABORADOR:



Diputación
Sevilla

INICIATIVA: AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR MARZO 2026

I S L A

M A Y O R



AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

P G O M

Documento 1A: MEMORIA DE INFORMACIÓN-DIAGNÓSTICO

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 I-A. MEMORIA DE INFORMACIÓN-
DIAGNÓSTICO.**



ÍNDICE	Páginas
1. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL MUNICIPIO Y DE SUS ASENTAMIENTOS DE POBLACIÓN.	1
1.1. Encuadre territorial de municipio.	1
1.2. Caracterización físico-ambiental del municipio.	2
1.2.1. Fisiografía, aspectos geológicos y edáficos.	2
1.2.2. Hidrología.	4
1.2.3. Climatología.	6
1.2.4. Procesos y riesgos.	6
1.2.5. Medio biótico.	10
1.3. Análisis del paisaje.	10
1.4. Usos del suelo y estructura de la propiedad.	13
1.4.1. Distribución de los usos del suelo.	13
1.4.2. Estructura de la propiedad.	16
1.5. Red de comunicación e infraestructuras básicas.	16
1.5.1. Sistemas de comunicación.	16
1.5.2. Infraestructuras básicas.	17
1.6. Caracterización demográfica y socioeconómica.	23
1.6.1. Evolución demográfica.	23
1.6.2. Proyecciones de población.	25
1.6.3. Contexto socioeconómico.	26
1.7. Análisis del medio urbano.	27
1.7.1. Evolución de la estructura urbana actual.	27
1.7.2. El modelo de urbanización y la antigüedad de la	27

AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR

edificación.	28	2.4.1. Clasificación del suelo.	86
1.7.3. Las áreas urbanísticas homogéneas.	31	2.4.2. Estructura general y usos globales.	89
1.7.4. La morfología urbana. Parcelario.	32	2.4.3. Ordenación pormenorizada (detallada) vigente.	91
1.7.5. Las tipologías constructivas residenciales.	36		
1.7.6. Parámetros del espacio edificado. Edificabilidad y ocupación.	37	3. ANÁLISIS DE LAS INFRAESTRUCTURAS SUPRAMUNICIPALES.	93
1.7.7. Las alturas de edificación.	42	3.1. Sistemas de comunicaciones.	93
1.7.8. Los usos urbanos.	44	3.2. Infraestructuras hidráulicas.	94
1.7.9. La estructura viaria y el espacio público.	50	3.3. Infraestructuras energéticas.	95
1.7.10. El paisaje urbano.	52		
1.8. Análisis del resto de asentamientos existentes.	55	4. ANÁLISIS DE LAS VINCULACIONES SECTORIALES, MEDIOAMBIENTALES Y DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL A TENER EN CUENTA POR LA FUTURA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.	96
1.9. Estudio de vivienda.	57	4.1. Espacios protegidos Red Natura.	96
1.9.1. El parque de viviendas actual.	57	4.2. Planes de recuperación y conservación de determinadas especies.	99
1.9.2. La demanda de nuevas viviendas.	58	4.3. Hábitats de interés comunitario.	99
1.10. Diagnóstico dotacional.	60	4.4. Montes públicos.	99
1.10.1. Tabla de equipamientos servicios e infraestructuras.	61	4.5. Afecciones de la legislación de Costas.	101
1.10.2. Tabla de espacios libres y zonas verdes.	63	4.5.1. Aspectos generales.	101
1.10.3. Criterios generales para el enfoque del diagnóstico dotacional.	67	4.5.2. Afecciones sobre el suelo urbano existente.	102
1.10.4. Diagnóstico pormenorizado de cada dotación.	68	4.5.3. Criterios adicionales.	108
1.10.5. Estándares de referencia existentes.	72	4.6. Afecciones de la legislación de aguas.	111
1.11. Análisis de elementos que deban contar con algún tipo de protección patrimonial.	72	4.7. Vías pecuarias.	112
1.11.1. Propuesta de patrimonio susceptible de protección en el entorno urbano.	73	4.8. Legislación de carreteras.	113
1.11.2. Propuesta de patrimonio susceptible de protección en el entorno rústico.	73	4.9. Legislación de patrimonio histórico.	113
1.12. Unidades ambientales y capacidad de acogida.	75	4.10. Legislación de infraestructuras que afectan al municipio.	114
1.12.1. Valoración de la calidad ambiental.	76	4.11. Planificación territorial.	114
1.12.2. Análisis de la capacidad de acogida de las unidades.	77	4.11.1. Consideraciones generales previas sobre la aplicación de las determinaciones de los instrumentos de ordenación territorial vigentes tras la entrada en vigor de la LISTA y su Reglamento.	114
		4.12. Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA).	121
2. ANÁLISIS DE LAS CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE Y DE SU EJECUCIÓN.	81	4.12.1. Inserción del municipio en el modelo territorial de Andalucía.	121
2.1. Planeamiento general vigente.	81	4.12.2. Isla Mayor en el Sistema de Ciudadesw.	121
2.2. Planeamiento detallado vigente.	83	4.12.3. El esquema básico de articulación regional.	122
2.3. Parámetros básicos de ordenación del término municipal.	83	4.12.4. Dominios territoriales.	123
2.3.1. Clasificación del suelo.	83	4.12.5. Unidades territoriales.	124
2.3.2. Estructura general.	85	4.12.6. POTA. Límites de crecimiento, modelo de ciudad y asentamientos.	126
2.4. Parámetros básicos de la ordenación del núcleo urbano.	86		

AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR

4.12.7.	Otras determinaciones relevantes para el planeamiento municipal.	128	6.1.6.	Necesidad de coordinación de itinerarios turístico-recreativos con municipio colindante.	159
4.12.8.	Breves referencias a la Revisión del POTA en tramitación.	130	6.1.7.	Clarificación del límite oficial del término municipal.	159
4.13.	Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla.	136	6.2.	Síntesis de situación de los problemas urbanísticos de los núcleos urbanos.	160
4.13.1	Sistema de protección.	138	6.2.1.	Grado de adecuación de la ordenación vigente de los núcleos urbanos.	160
4.13.2	Red de espacios libres.	138	6.2.2.	Ordenación de la ciudad y suelo urbano existente.	160
4.12.3.	Otras determinaciones en materia de transportes e infraestructuras básicas.	140	7.	LÍNEAS DE TRABAJO GENERALES Y ESPECÍFICAS PARA EL TRATAMIENTO Y RESOLUCIÓN DE LOS PROBLEMAS DETECTADOS.	165
4.14.	Plan de Ordenación del Territorio del Ámbito de Doñana.	141	7.1.	Líneas de trabajo sobre los problemas urbanísticos identificados en el término municipal.	165
4.15.	Plan de Infraestructuras de Transporte y Movilidad de Andalucía (PITMA-2030).	143	7.1.1.	Encuadre y articulación territorial.	165
4.16.	Afecciones del Plan Nacional de Restauración (PNR) de la Naturaleza.	146	7.1.2.	Sistema de asentamientos.	166
5.	ANÁLISIS PREVIO DEL ESTADO DE MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD DEL MUNICIPIO.	148	7.1.3.	Adecuación de la ordenación vigente del término municipal.	167
5.1.	Evaluación de la situación actual sobre la movilidad y accesibilidad en el municipio.	148	7.1.4.	Adecuación plena a la planificación subregional vigente (POTAD y POT AUS).	168
5.1.1.	Estructura y accesibilidad de la red viaria.	148	7.1.5.	Incidencia de espacios protegidos y otras limitaciones de Planes de Recuperación y Conservación de determinadas especies.	169
5.1.2.	Modelo de movilidad actual del municipio.	149	7.1.6.	Clarificación del límite oficial del término municipal.	170
5.2.	Análisis de los problemas existentes y propuestas de movilidad.	151	7.2.	Líneas de trabajo sobre los problemas urbanísticos del núcleo urbano.	170
5.2.1.	La excesiva dependencia funcional de la travesía como eje articulador.	151	7.2.1.	Respecto a los desajustes de la ordenación vigente de los núcleos urbanos.	170
5.2.2.	La falta de una segunda conexión por carretera.	152	7.2.2.	Respecto a la ordenación de la ciudad y suelo urbano existente.	171
6.	INFORME-SÍNTESIS DE SITUACIÓN DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS URBANÍSTICOS OBJETO DEL NUEVO PLANEAMIENTO.	154	8.	CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.	176
6.1.	Síntesis de situación de los problemas urbanísticos a escala de término municipal y su articulación territorial.	155	8.1.	Objetivos y criterios generales.	176
6.1.1.	Encuadre y articulación territorial.	155	8.2.	Objetivos y criterios específicos por áreas temáticas que se estiman relevantes para el municipio.	180
6.1.2.	Sistema de asentamientos.	155	8.3.	Objetivos y criterios en relación con los problemas urbanísticos detectados.	186
6.1.3.	Grado de adecuación de la ordenación vigente del término municipal.	156			
6.1.4.	Incidencia de la planificación subregional vigente (POTAD y POT AUS). Grado de adecuación.	157			
6.1.5.	Incidencia de espacios protegidos.	158			

AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR

9.	ESTRATEGIAS PREVIAS PARA LA INCORPORACIÓN Y EL DESARROLLO DE LOS INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN EN EL MERCADO DE SUELO.	188
9.1.	Instrumentos de intervención.	188
9.2.	Instrumentación recomendada para nuestro municipio . . .	189
9.3.	Determinaciones relativas a garantizar el suelo suficiente para viviendas sometidas a algún régimen de protección pública. 190	
9.4.	Medio económicos para potenciar la rehabilitación del parque residencial y la eliminación de la infravivienda.	191
9.5.	Ordenanzas de ayuda a la rehabilitación.	191
9.6.	Medidas que mejoren la eficiencia de uso del parque de viviendas vacías.	191
9.7.	Rehabilitación y regeneración urbana en los fondos europeos de reconstrucción.	192
9.8.	Programa de la Diputación de Sevilla de apoyo a los municipios para la promoción de vivienda protegida.	193
10.	ESTRATEGIA A PROPONER PARA LAS DISTINTAS FASES DEL PROCESO DE PLANEAMIENTO.	195
10.1.	Estrategia para las fases del proceso de planeamiento. . .	195
11.	ANEXOS CON LA INFORMACIÓN RECOPIADA EN ESTA FASE.	199
11.1.	Información recopilada durante la Fase 2.	199
12.	PROGRAMA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA A DESARROLLAR EN FASES POSTERIORES.	201



1. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL MUNICIPIO Y DE SUS ASENTAMIENTOS DE POBLACIÓN.

1.1. ENCUADRE TERRITORIAL DEL MUNICIPIO.

Isla Mayor se encuadra en el extremo suroccidental de la provincia de Sevilla, a unos 37 kms de la capital. Limita al norte, este y sur con el municipio de La Puebla del Río (del que se separó administrativamente en 1994); y al oeste con el municipio de Aznalcázar. Desde el punto de vista natural Isla Mayor participa exclusivamente de la comarca de la "Ribera del Guadalquivir" (según la comarcalización dispuesta por la Diputación de Sevilla). En todo caso su aislamiento respecto al resto de poblaciones del entorno (fundamentado en las escasas vías de comunicación existentes), contribuyen a que no exista en la localidad una identidad fuerte de pertenencia a la comarca, más allá de su cercana relación con La Puebla del Río.

Su término, con una superficie de 114,51 km² presenta un tamaño medio-pequeño respecto a los del resto de la provincia y según el *Nomenclátor de Entidades y Núcleos de Población en Andalucía*, existen dos entidades; el núcleo urbano de Isla Mayor (cabecera municipal con 5.301 Hab) y el denominado como Poblado de Alfonso XIII (núcleo secundario con 396 Hab). Ambos surgen al amparo de los primeros procesos de transformación de la marisma en el primer tercio del s.XX; si bien, el P. de Alfonso XIII lo hace mediante una actuación programada inaugurada en 1927 por el propio Alfonso XIII.

El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA),



encuadra a Isla Mayor en la Unidad Territorial “Aljarafe-Condado-Marisma” (Figura 1.2) como Centro rural o pequeña ciudad de nivel 2. No obstante, funcionalmente sus relaciones dependen de los centros y ciudades medias de la unidad “Centro Regional de Sevilla”, más que de las ciudades medias de su propia unidad.

Figura 1.1. Localización del T.M. Isla Mayor (rojo) en la Provincia (en verde Sevilla capital y naranja Comarca Ribera del Guadalquivir).

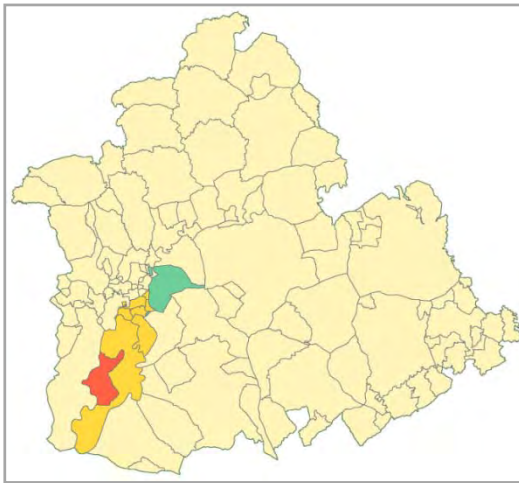
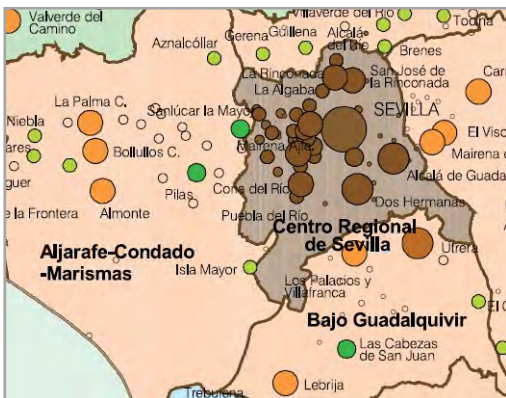


Figura 1.2: POTA. Unidad “Aljarafe-Condado-Marisma” y “Centro Regional de Sevilla”.



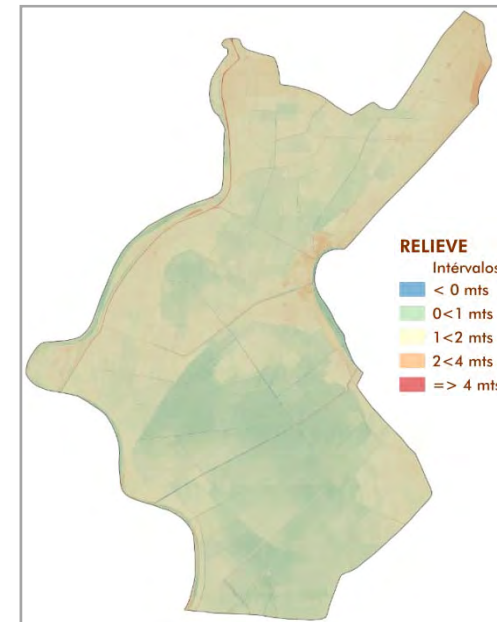
1.2. CARACTERIZACIÓN FÍSICO-AMBIENTAL DEL MUNICIPIO.

1.2.1. FISIOGRAFÍA, ASPECTOS GEOLÓGICOS Y EDÁFICOS.

Relieve y clinometría.

Orográficamente, el municipio de Isla Mayor participa en exclusiva de la unidad fisiográfica del Valle del Guadalquivir, asentándose sobre su marisma. A lo largo de todo el término su relieve se muestra absolutamente llano, solo roto por los distintos muros y aterrazamientos elevados de los encauzamientos entre canales y por los que discurren los caminos. Estas zonas más elevadas que separan las distintas tablas de cultivos, se elevan unos pocos metros por encima de la tierra cultivable, mientras que es en los diferentes canales de desagüe donde se sitúan las cotas más bajas.

Figura: Esquema ilustrativo del relieve del municipio.



AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR

La altitud media del territorio se sitúa entre los 2-3 mts sobre el nivel del mar. Por encima de los 3 mts se sitúan la mayoría de caminos que dividen las tablas de cultivo, mientras que los terrenos cultivables aparecen siempre por debajo de dicha cota, al igual que los desagües y canales principales con conexión directa al cauce del Guadalquivir, los cuales se encuentran a nivel del mar. La mayor altitud del municipio la encontramos a lo largo del muro de separación entre el Brazo de la Torre y las marismas cultivadas, donde la cota se sitúa entre los 4-5 mts.

En el caso de las pendientes, al encontrarnos con un relieve totalmente llano, no son relevantes y quedan exclusivamente restringidas a los taludes de los canales y de las elevadas de los muros y caminos. En estos taludes, las pendientes se sitúan entre el 20 y 35 %, mientras que en los terrenos de cultivos, escasamente pueden darse pendientes superiores al 0,1 %.

Geología y Edafología.

Remontándonos unos 100.000 años atrás en el actual emplazamiento de Isla Mayor, tendríamos una gran ensenada marina que constituía el estuario del río en esos momentos por tanto un ambiente costero de poca profundidad. Esta ensenada marina estaba antecedida por otra ancha zona o lago fluvial poco profundo (lago Ligur), rodeado de una zona de inundación del río es decir un ambiente claramente palustre.

Hace unos 20.000 años con la finalización de la última gran glaciación (Würm), comenzará un progresivo ascenso del nivel del mar de unos 110-150 metros. En aquel momento las costas occidentales de Andalucía estaban retiradas aproximadamente 40 km respecto a la situación actual y el nivel del mar en aquella orilla estaría 110 m por debajo del actual. A partir de entonces como hemos dicho se produce una transgresión marina progresiva hasta que el nivel del mar se estabiliza hacia el 6500 a.C., conformándose un gran golfo sobre las actuales marismas (Golfo Tartésico) y el conocido por los romanos como "Lago Ligustinus",

que se extendería desde la actual Puebla hacia el norte hasta las inmediaciones de Sevilla. Finalmente, en los últimos 8.000-8.500 años el proceso de colmatación, tanto del Golfo Tartésico como del antiguo Lago Ligustinus ha dado como resultado la marisma actual. La erosión de los sistemas montañosos que rodean el Valle del Guadalquivir, y el depósito de los sedimentos acabaron por colmatar estos espacios

A nivel geológico, el municipio se asienta sobre una gran cuenca de sedimentación que se ha ido colmatando durante el Plioceno, Pleistoceno, hasta el periodo actual (Holoceno). Se trata por tanto de una geología muy reciente que se encuentra dominada en exclusiva por la presencia de limos y arcillas, con capas superiores muy recientes con menos de 10.000 años. Según el Mapa Litológico de Andalucía 1:400.000, la única unidad litológica presente en el municipio sería la *Unidad 25 "Limos y arcilla"*.

Desde el plano geomorfológico, ha sido principalmente la morfogénesis fluvio-mareal la conformadora del espacio por medio de los aportes de sedimentos fluviales y por los materiales aportados en los cambios de marea; y en menor medida también ha actuado la morfogénesis fluvio-coluvial, donde los procesos de erosión-acumulación causados por la red hidrográfica superficial han conformado formas muy características. De esta forma encontramos en el municipio:

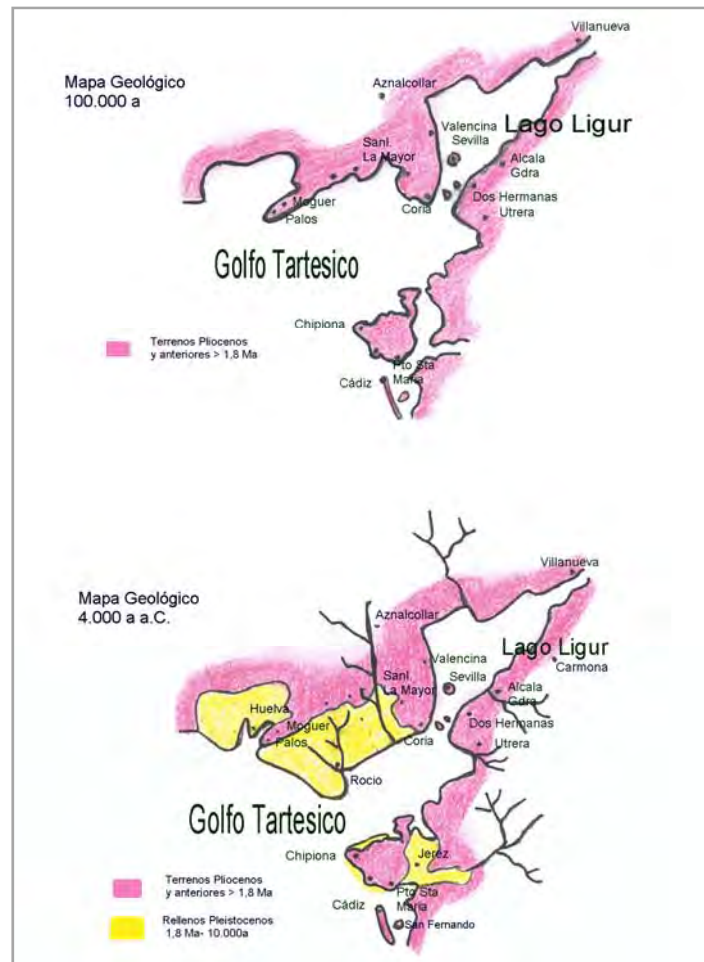
- Formas Fluvio-Mareales: *Levés, Lucios y Marismas fluviales.*
- Formas Mareales: *Estuarios, esteros y caños.*
- Formas Fluvio-Coluviales: *Meandros colmatados.*

Como resultado de la interacción entre la geología dominante y los procesos geomorfológicos, se da la presencia de un solo tipo de suelo, los denominados *Solonchaks tátricos y gleicos*. Se trata de suelos desarrollados sobre sedimentos arcillosos fluvio-marinos de relleno de estuarios (marismas), formando extensas llanuras de drenaje muy deficiente. El perfil de estos suelos es de tipo AC o

AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR

ABC, profundo y de textura arcillosa uniforme, muy húmeda, plástica y adherente. En periodos secos aparecen concreciones salinas y agrietamiento poligonal en superficie (carácter takírico). De forma natural aparece una vegetación de pastos árido-salinos. En nuestro caso los terrenos han sido reconvertidos para el cultivo del arroz.

Figura 1.3: El estuario del Guadalquivir durante el Plioceno y Pleistoceno.



1.2.2. HIDROLOGÍA.

Hidrología superficial.

La red fluvial del municipio pertenece a la cuenca del río Guadalquivir, y en concreto, según la zonificación que propone la Confederación, participaría de la Zona "Tramo final del Guadalquivir" y dentro de esta, a la subzona denominada "Guadalquivir entre Alcalá del Río y Bonanza". Como su propio nombre indica en esta subzona no participa ningún afluente del Guadalquivir, todo el municipio se encontraría dentro del ámbito directo de dicho río, asentándose entre los diferentes meandros, cauces y brazos que el gran río ha venido dibujando desde la antigüedad.

Aunque el Guadalquivir, presenta un régimen hídrico propio de la región mediterránea en la que se localiza; marcado por fuertes oscilaciones de caudal interanuales, consecuencia de la irregularidad de las precipitaciones y un régimen anual con un mínimo estival, muy acentuado, y un máximo invernal; en el entorno de Isla Mayor, poco o nada influye dicho régimen, ya que su condición de estuario y el medio de marismas en el que se inscribe, hace que la presencia del agua sea constante.

Es evidente que la hidrología superficial está fuertemente condicionada por la puesta en cultivo de la marisma (con sus canales y acequia asociados). Podemos decir, que en el término no existen cauces naturales. La intervención sobre la marisma ha borrado cualquier rastro de la antigua configuración y funcionalidad de la red hidrográfica original, salvo la excepción del "Brazo de la Torre" en el límite occidental del municipio, el cual aunque con regulaciones en su caudal siguen mostrando su trazado natural.

De esta forma, los principales brazos y canales que podemos identificar en el municipio son los siguientes:

AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR

- *Brazo de la Torre*: actualmente interrumpido por el dique de la carretera de Confederación en el entorno de la Dehesa de Abajo, discurre en dirección sur por todo el límite occidental del municipio hacia el Guadalquivir desembocado ya entre terrenos de Aznalcázar y La Puebla. Conforman la única zona natural del municipio, fuera del alcance de los cultivos de arroz.
- *Brazo de los Jerónimos*: discurre en gran parte junto al núcleo urbano, definiendo el límite con el municipio de La Puebla del Río. Forma parte del antiguo meandro del Guadalquivir que fue anulado tras la creación de la corta de los Jerónimos allá por 1888, para agilizar la navegación por el río, eliminando los peligrosos meandros situados en las cercanías del actual núcleo de Isla Mayor. La nueva corta y el cauce de la actual *Madre vieja del brazo de los Jerónimos*, conforman la conocida como Isla Mínima.
- Al margen de los antiguos cauces conformados por los cambios de trazados (naturales y artificiales) que se han sucedido en el Guadalquivir, la transformación de la marisma para el cultivo del arroz, supuso la construcción de toda una serie de canales y acequias que son las encargadas de suministrar y evacuar el agua a los cultivos. Estas canalizaciones están reguladas mediante un sistema de esclusas y bombas. Entre las canalizaciones de mayor relevancia citamos las siguientes:
 - *Canal de Casa Riera*: insertado en pleno núcleo urbano cruza todo el término desde el propio Brazo de los Jerónimos hasta el dique del Brazo de la Torre, donde conecta con las diferentes acequias que transcurren por el borde del mismo.
 - *Canal de los Morriones*: integrado en la trama urbana a la altura de la Av. de Cuba y conectado al Brazo de los Jerónimos, da servicio a las zonas de cultivo situadas al

norte del núcleo urbano hasta la altura del Pob. de Alfonso XIII, donde se cruza con el canal de ese mismo nombre.

- *Canal de Alfonso XIII*: cruza el citado Poblado conectado las zonas de cultivo desde el Brazo de la Torre hasta su salida al Guadalquivir al sur de la Corta de los Olivillos.
- *Canal de los Pobres*: da servicio a las zonas de cultivo situadas más al norte del término, próximos al límite municipal con La Puebla y al Brazo de la Torre.
- *Canal principal de Isla Mínima*: – *Canal de Poniente*: desde el entorno de la conocida como Playa de San Isidro, discurre de oeste a este por todo el término pasando por el sur del núcleo (junto a las instalaciones de Arrozúa) y desde allí cruzando el Brazo de los Jerónimos se adentra en Isla Mínima.
- *Canal del Sur*: arranca desde el Canal de Isla Mínima y en dirección sur discurre junto al límite municipal, conectando con el Canal de la Ermita y el Canal de Veta la Palma
- *Canal de la Ermita*: se configura como el principal canal en el tercio sur del municipio, enlazando al norte con el Brazo de los Jerónimos y discurriendo en dirección suroeste hasta salir del municipio tras cruzar el Brazo de la Torre y penetrar en terrenos de Aznalcázar.

Hidrología subterránea.

Como hemos visto anteriormente, la singular configuración geológica de los terrenos sobre los que se asienta el municipio ha condicionado la inexistencia de acuíferos dentro del mismo; estando el nivel freático del suelo directamente asociado al nivel del estuario y de los canales que dan servicios a los cultivos de arroz.

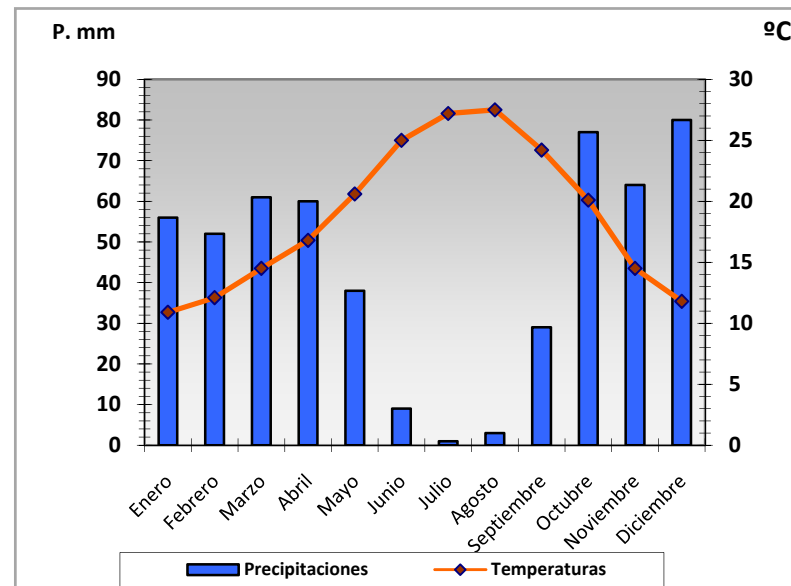
1.2.3. CLIMATOLOGÍA.

El clima del municipio es el "mediterráneo oceánico de la costa atlántica". Su régimen se caracteriza por unos inviernos suaves (sin heladas por la influencia oceánica) y veranos calurosos, aunque no tanto como en el interior del Valle del Guadalquivir; con una amplitud térmica anual menos marcada que en el interior de la región (16,7°C). La temperatura media anual se sitúa en torno a los 18,8°C; desde los 27,5°C del mes más caluroso (agosto), a los 10,9°C de media del mes más frío (enero).

Las precipitaciones se concentran mayoritariamente desde mediados de otoño hasta mediados de primavera, aunque suelen ser octubre, noviembre y diciembre los meses más lluviosos. En total la media anual se sitúa alrededor de los 500-600mm anuales (530 mm).

Figura 1.4: Temperaturas y Precipitaciones medias anuales (1991-2021).

Fuente: Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico.



En relación a otros parámetros podemos resaltar la elevada humedad relativa media que se da a lo largo del año, superándose el 75 % en los meses lluviosos; y en especial la cantidad de horas de sol al año, con una media de 3.423 horas, lo que convierte a esta zona, en una de las áreas con mayor insolación de la península. Por último, la circulación de los vientos en superficie está claramente influenciada por el relieve tan llano y abierto al mar; esta situación hace que los vientos dominantes sean sobre todo de oeste-suroeste.

1.2.4. PROCESOS Y RIESGOS.

Geotécnia.

Según la información recogida en el *Mapa Geotécnico General* (escala 1: 200.000), elaborado por el IGME, la totalidad de los terrenos que constituyen el término municipal de Isla Mayor se consideran como Terrenos con condiciones constructivas desfavorables. Son terrenos de marisma y zona aluviales recientes con problemas de tipo hidrológico sobre materiales de relleno predominantemente arcillosos, limosos o areno-limoso, en general salinos, saturados y de plasticidad notable, aunque variable. Son terrenos impermeables con drenaje deficiente. Su capacidad de carga es media o baja

Erosión y Desertificación.

El municipio de Isla Mayor se encuentra cuantificado dentro de susceptibilidad baja en cuanto a riesgos de erosión. Ello se debe principalmente a su relieve plano dominado por las marismas. La nula pendiente y la fuerte antropización de los terrenos cultivados, resguardados de la acción erosiva del estuario por el sistema de canales y acequias, determinan unos valores de pérdida de suelo por debajo de las 5 Tn/Ha/año; inferior al nivel de tolerancia de la FAE (12,5 Tn/ha/año).

Inundación.

Este fenómeno queda definido por un flujo de las aguas superficiales mayor del habitual, de tal manera que éstas superan su confinamiento normal. Las inundaciones naturales se producen cada cierto tiempo en la mayoría de los sistemas fluviales.

Consultada la información existente en el *Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (SNCZI)*, se recoge dentro de su Plan de Gestión del Riesgo de Inundaciones (2º Ciclo: 2021-2030), una zona dentro del municipio coincidente con el cauce de la Madre Vieja del Brazo de los Jerónimos y el tramo urbano del Canal de Isla Mínima. Concretamente, la identifica como *Área con Riesgo Potencial Significativo de Inundación (ARPSIs) de origen marino*, con el código ES050_APSFR_CS003-01 y bajo la denominación de "Desembocadura del Guadalquivir". En relación con el riesgo de inundación marina en la base del ARPSIs se dispone de las láminas de inundación de nivel medio (Q100) y nivel bajo (Q500), y en ambas casi la totalidad del término queda afectado por los dos niveles de riesgo.

Respecto a los riesgos de inundación de origen fluvial, la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, no recoge cartografía alguna, aguas abajo de Coria del Río. La información recogida en el *Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables*, no contempla ninguna ARPSIs de origen fluvial en el municipio; no porque no exista riesgo, sino porque ni en el primer ciclo ni en este segundo 2021-2030 se ha realizado los estudios.

Ante esta situación, se ha elaborado con fecha de abril de 2024 el denominado *Estudio Hidrológico e Hidráulico para la redacción del Planeamiento General del término municipal de Isla Mayor y el poblado de Alfonso XIII*, donde se ha realizado una modelización del riesgo de inundación fluvial de todo el cauce del Guadalquivir, desde Coria hasta su desembocadura, abarcando por tanto los terrenos de Isla Mayor. El análisis de dicho estudio se ha realizado para los siguientes periodos de retorno:

Figura 1.5: Calados T-500 núcleo Isla Mayor (Estudio de Inundabilidad)

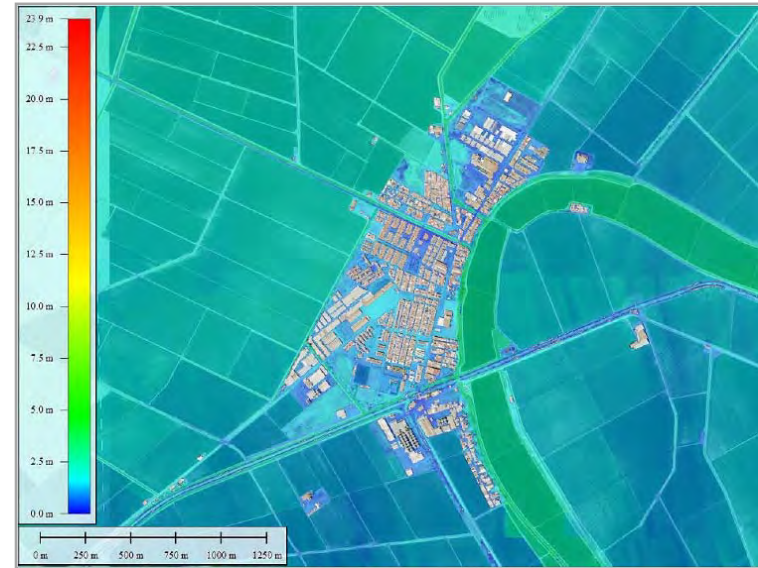
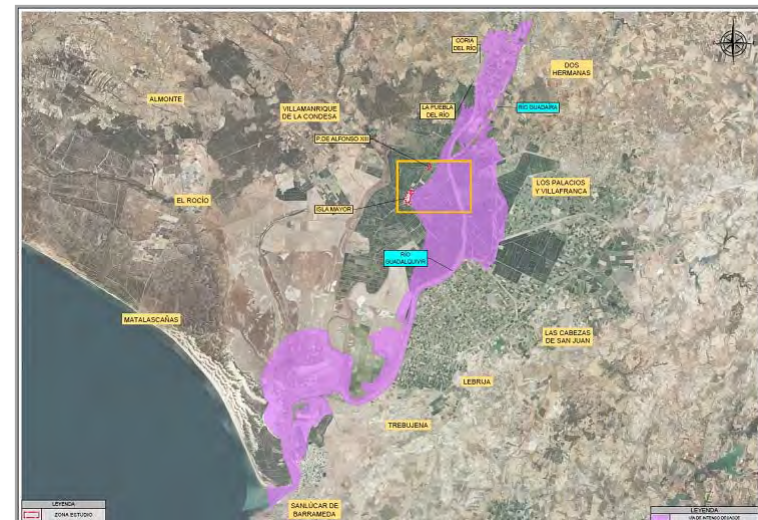


Figura 1.6: Zona de Flujo Preferente (Estudio de Inundabilidad).



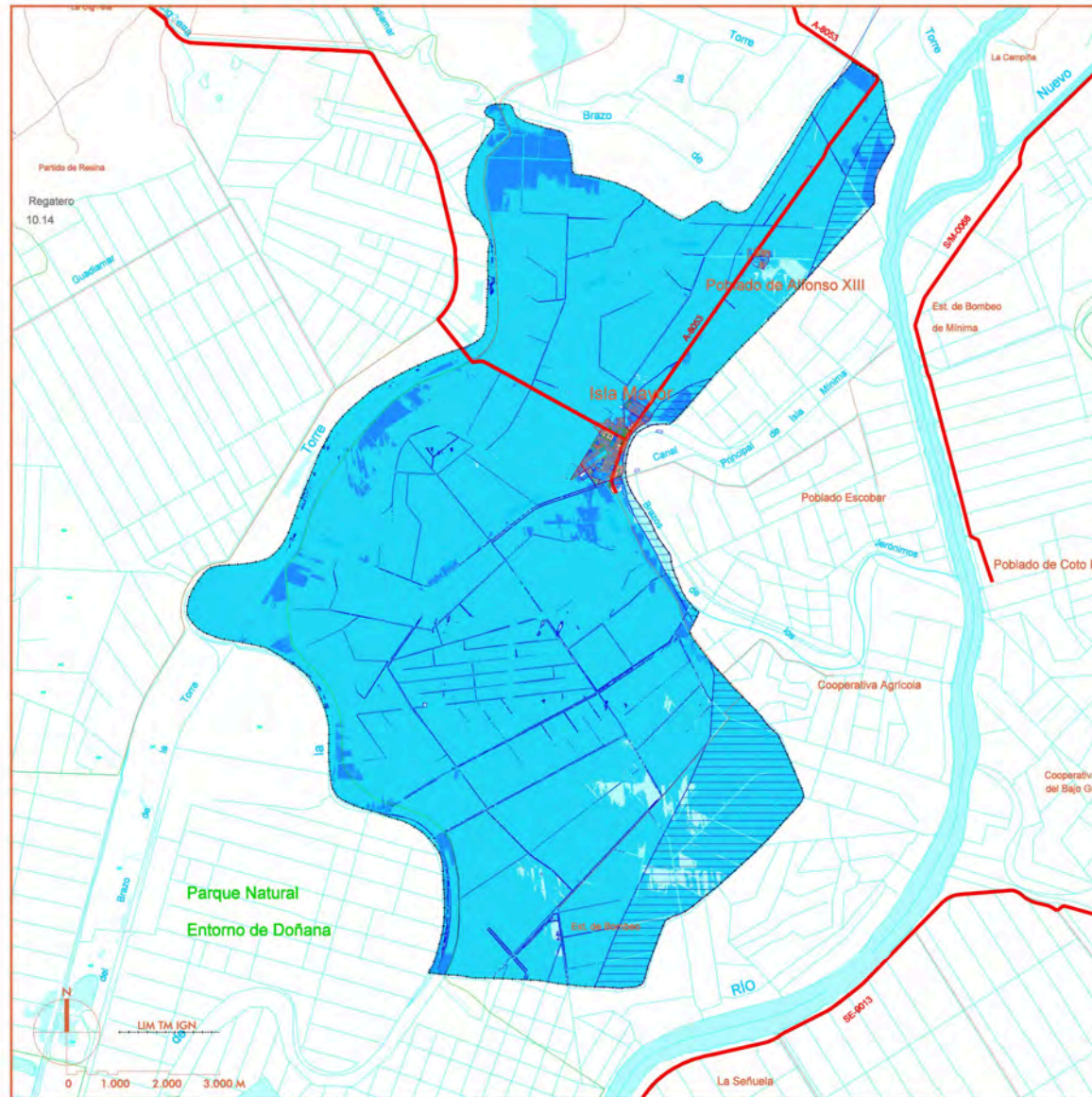


Figura: 1.7
TERRITORIO MUNICIPAL
RIESGO DE INUNDACIÓN

RIESGO DE INUNDACIÓN. PERIODOS DE RETORNO

-  T-50.
-  T-100.
-  T-500.
-  ZONA DE FLUJO PREFERENTE (ZFP)

AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR

Para el T50 las zonas afectadas se reducen a los principales canales de desagüe existentes, pero cuando nos vamos a periodos de retorno de 100 y 500 años (T100 y T500), la lámina de inundación pasa a ocupar gran parte del término (en el T100) o incluso hasta los propios núcleos de población (en el T500).

En otros documentos de carácter supramunicipal, también se aborda el riesgo de inundación en el municipio. Nos referimos en este caso a dos planes territoriales de ámbito subregional como son el *Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla* (POTAUS) y el *Plan de Ordenación del Territorio del Ámbito de Doñana* (POTAD). En ambos documentos se identifica a toda la zona de marismas, como zonas con riesgo de inundación. Concretamente, el POTAD encuadra el área de marisma del municipio dentro del apartado de “riesgos” como “Zonas Inundables” (Plano de Recursos y Riesgos). Por su parte, el POTAUS, en su plano de sobre Sistema de Protección, delimita toda la marisma de Isla Mayor como “Zonas cautelares ante el riesgo de inundación”.

Sismicidad.

Isla Mayor, cómo la mayor parte del Bajo Guadalquivir, se sitúa en zona de peligrosidad media-baja a los seísmos. El grado de intensidad macrosísmica (MSK) en esta zona está entre VI y VII, con un período de retorno de 500 años. Esto se traduce, de manera teórica, en que en el supuesto caso de que se produzca un seísmo de esa intensidad, este se limitaría como mucho a causar pequeños daños en las construcciones más estables y algo más graves en edificios de menor consistencia y mayor antigüedad. La intensidad VI la identificaríamos con un seísmo “levemente dañino” y la VII como “dañino”.

Independientemente de los valores de intensidad macrosísmica, la valoración del riesgo sísmico del municipio de Isla Mayor, según el Real Decreto 997/2002, de 27 de septiembre, por el que se aprueba la Norma de Construcción Sismorresistente: Parte General

y de Edificación (NCSE-02), es la siguiente:

En Isla Mayor, de acuerdo con el mapa de peligrosidad sísmica del Centro Nacional e Información Geográfica (CNIG), el valor de la aceleración sísmica básica En su término municipal se sitúa entre 0,09 y 0,1 g, con un coeficiente de contribución $K=1,10$; y la norma de construcción sismorresistente específica, que con un valor superior a 0,04 g, es de obligatorio cumplimiento para las construcciones de importancia normal y especial.

Contaminación por vertidos y sobreexplotación de acuíferos.

Las aguas residuales tanto industriales como urbanas de ambos núcleos son recogidas por un sistema de alcantarillado mixto, que diferencia entre aguas pluviales y residuales; siendo éstas últimas dirigidas a la EDAR situada entre el Canal de Isla Mínima y la Madre Vieja del Canal de los Jerónimos. En todo caso, destacaremos que desde hace ya bastante tiempo, las aguas residuales de Isla Mayor no se están depurando, ya que la citada EDAR se encuentra sin funcionamiento, por lo que estas se vierten directamente sin depurar.

Precisamente, en marzo de 2023 se presentó al Ayuntamiento, el nuevo proyecto de Depuradora de aguas para Isla Mayor (con un presupuesto de 4,9 mill de euros), encontrándose actualmente en ejecución (entrada en funcionamiento en 2026), y que vendrá a ampliar y remodelar la obsoleta EDAR anterior; diseñando su capacidad máxima de depuración en 2.073 m³ diarios (10.539 hab equivalentes). El proyecto ha sido financiado mayoritariamente por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir y Aljarafe, contando con fondos FEDER. Aljarafe y la Mancomunidad de municipios del Aljarafe son los actuales responsables de la gestión de este servicio. Esta nueva EDAR proporcionará al municipio el sistema de depuración que es exigible.

Por su parte, hablar de recursos hídricos subterráneos no tiene sentido en Isla Mayor, ya que al ser una zona de marismas no

AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR

existen acuíferos como tal. Simplemente el nivel freático se sitúa en función del propio nivel del Guadalquivir en su estuario. En todo caso, estas aguas tienen niveles de salinidad más altos por la influencia marina y debido a la intensa actividad agraria son aguas con niveles de nitratos y otras sustancias muy altos. En ningún caso son aguas aptas para uso urbano.

1.2.5. MEDIO BIÓTICO.

Vegetación.

De los seis pisos bioclimáticos presentes en la Región mediterránea, en el territorio municipal se ha identificado sólo uno: el *piso termomediterráneo (en su escalón inferior)*. Aunque por la activa e intensa presencia de la actividad agrícola, las formaciones propias de este piso son prácticamente inexistentes, quedando reducidas a los espacios naturales del Brazo de la Torre y cauces bajo efecto de las fluctuaciones del estuario como son la Madre Vieja del Brazo de los Jerónimos. De esta forma, en la marisma la vegetación prácticamente se reduce a la existente en los márgenes de los distintos cauces, canales, brazos, caños y lucios; representados en formaciones de juncuales, carrizales y eneales. En la zona más naturalizada del Brazo de la Torre, junto a las especies mencionadas aparecen algunas formaciones de taraje y plantas halófilas en forma de erial.

En relación a la vegetación se ha de destacar la escasa presencia de *Hábitats de Interés Comunitario*. La omnipresencia de los cultivos de arrozal, limitan enormemente la presencia de estos hábitats. De hecho, sólo aparece una tipología correspondiente con el tipo, Aguas oligomesotróficas calcáreas con vegetación béntica de *Chara spp.* (Código: 3140_0), localizándose exclusivamente en el Brazo de la Torre.

Fauna.

En cuanto a la fauna, está representado un elevado número de

especies de las censadas en la región mediterránea, destacando la presencia de numerosas especies amenazadas o en peligro que tienen al entorno de Doñana como su centro de operaciones y que desde allí se trasladan a los arrozales y canales de Isla Mayor, para encontrar alimento.

La notable presencia de zonas húmedas y láminas de agua garantizan una gran riqueza ictícola (barbos, albures, carpas, lisas o anguilas), pero sobre todo han condicionado la importante presencia de aves asociadas a entornos lacustres y ribereños (carriceros, andarríos, diferentes tipos de anátidas, garzas, etc...). Sin olvidarnos de especies introducidas como el cangrejo rojo, que tanta importancia tiene para la economía del municipio. Es frecuente ver a garzas o cigüeñas en las tablas de arroz y canales intentando capturar cangrejos, peces y anfibios.

Detalle de un bando de aves sobre los carrizos del Brazo de la Torre.



1.3. ANÁLISIS DEL PAISAJE.

Según el "Mapa de Paisajes de Andalucía" Isla Mayor, participaría íntegramente del ámbito paisajístico "Marismas del Guadalquivir". No obstante, a nivel municipal podemos distinguir tres unidades del paisaje bien diferenciadas:

- UP-1 "Áreas urbanas": unidad compuesta íntegramente por el

AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR

espacio urbanizado, correspondiente a las entidades de población existentes (Isla Mayor y Poblado de Alfonso XIII). A diferencia de otros núcleos urbanos, los existentes en nuestro municipio tienen unos límites muy claros respecto del suelo rústico, no existiendo un espacio de transición entre los usos urbanos y rústicos (los denominados “ruedos”). En definitiva, se integra tanto el suelo puramente urbano, como aquellos espacios del entorno ocupados por las grandes instalaciones agro-industriales y parcelaciones de carácter agroganadero.

- **UP-2 “Marismas cultivadas”**: se trata de la unidad paisajística de mayor extensión de las delimitadas en el término municipal, mostrando una homogeneidad absoluta en sus elementos configuradores. Dicha homogeneidad viene de la mano del omnipresente arrozal y por la orografía completamente plana, ofreciendo una llanura donde la vista se pierde en el horizonte sin atisbar cambio de perfil alguno. Pero el cultivo del arroz y su orografía llana, por sí solos no explican totalmente su delimitación; y es aquí donde entra en juego el tercer elemento que más caracteriza a esta unidad, la estructura de la parcelaria. La organización de un parcelario de morfología regular y geométrica, en el que el trazado de los distintos canales de desagüe y caminos de acceso conforman unos límites claramente perceptibles.

Vista de los arrozales con el núcleo de Isla Mayor al fondo (UP-1 y UP-2).

Fuente: Web municipal. Álbum de R. Molina.



- **UP-3 “Brazo de la Torre”**: nos presentamos ante la unidad con un carácter más naturalizado. Su condición de antiguo brazo en el estuario del río Guadalquivir y su salvaguarda del cultivo del arroz, le han conferido un valor natural que le ha permitido ser espacio protegido. Paisajísticamente se muestra como una línea de ruptura en la inmensa llanura de arrozal, mostrándose a modo de cinturón verde que cumple una importantísima función de corredor natural y de refugio para la fauna. A nivel, botánico aparecen formaciones de eneales, juncales y tarajales en sus márgenes, junto con plantas halófilas.

Detalle Del cauce y márgenes del Brazo de la Torre (UP-3).



Por otro lado, la densa trama radial de caminos que parten desde los núcleos urbanos y que estructuran toda la zona de cultivos de arroz, configuran una extensa red de corredores visuales, que se complementan con la existencia de las carreteras. Estos corredores ofrecen una enorme posibilidad de percibir el paisaje de la marisma, debido a su gran densidad. Al mismo tiempo, los elementos antrópicos introducidos en la transformación de la marisma (canales, esclusas, bombas, casetas, naves, silo o cortijos), lejos de degradar el paisaje lo enriquecen desde el plano visual y etnográfico; hasta tal punto, que el paisaje que actualmente podemos disfrutar en Isla Mayor ha tomado una relevancia importantísima a nivel cinematográfico, a raíz de varias películas y documentales recientes.

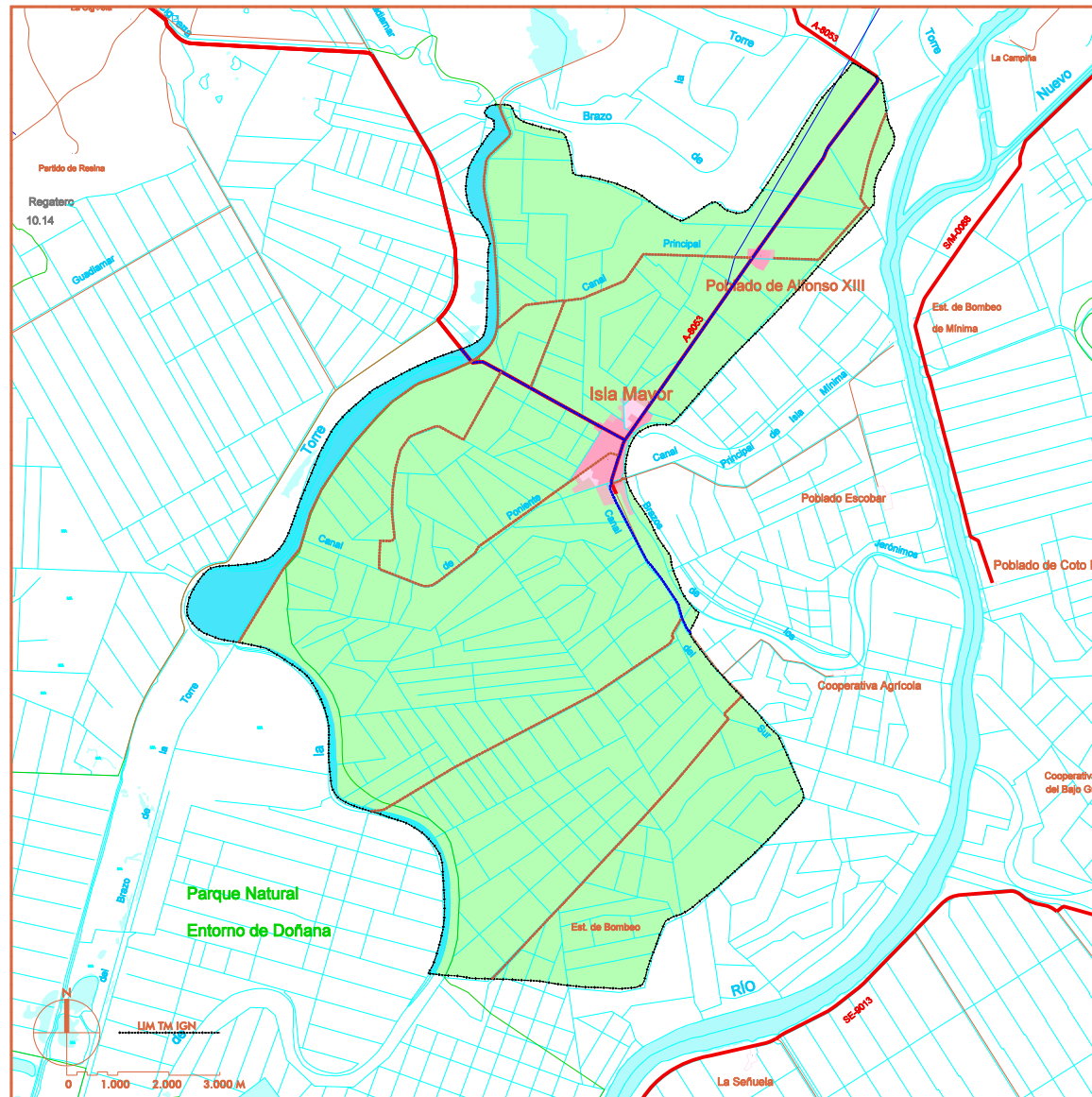


Figura: 1.8
TERRITORIO MUNICIPAL
PAISAJE

PAISAJE.

UNIDADES PAISAJÍSTICAS.

- UP-1. Áreas urbanas.
- UP-2. Marismas cultivadas.
- UP-3. "Brazo de la Torre".

CORREDORES VISUALES.

- DE PRIMER ORDEN.
- DE SEGUNDO ORDEN.

1.4. USOS DEL SUELO Y ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

1.4.1. DISTRIBUCIÓN DE LOS USOS DEL SUELO.

Según el *Mapa de Usos del Suelo*, elaborado a partir de los datos del *Sistema de Información sobre Ocupación del Suelo de España* SIOSE, se ha configurado el siguiente cuadro que resume las diferentes ocupaciones y usos del suelo en el término municipal:

Tabla: Resumen de Usos de suelo. Fuente: Sistema de Información sobre Ocupación del Suelo de España SIOSE.

Usos y Coberturas Vegetales	Superficie (hectáreas)	Porcentaje (%)
Superficies forestales	284,14	2,49
Matorral denso	2,91	0,03
Matorral disperso arbolado con Acebuches	8,41	0,07
Matorral disperso con pastizal	6,49	0,06
Pastizal continuo	216,52	1,89
Pastizal con suelo desnudo	21,04	0,18
Formaciones riparias. Matorral ribereño	15,96	0,14
Zonas incendiadas y cortafuegos	12,81	0,11
Superficies agrícolas	9.739,40	85,19
Cultivos herbáceos. Arrozales	8.918,14	78,01
Cultivos herbáceos distintos del arroz	819,87	7,17
Cultivos leñosos en regadío	1,39	0,01
Superficies construidas y alteradas	1.073,97	9,39
Zonas urbanas y áreas construidas de uso agropecuario	158,21	1,38
Zonas mineras o de vertidos	0,34	0,00
Infraestructuras de comunicación, hidráulicas...(canales, acequias, balsas, carreteras, caminos...)	914,86	8,01

Usos y Coberturas Vegetales	Superficie (hectáreas)	Porcentaje (%)
Zonas húmedas y superficies de agua	335,09	2,93
Ríos, cauces, lagos, lagunas y otras láminas de agua natural	335,09	2,93

A modo de síntesis se relacionan a continuación los porcentajes de ocupación de los principales usos y cobertura:

- Superficies construidas: 9,39 %
- Superficies agrícolas: 85,19 %
- Superficies forestales: 2,49 %
- Superficies de agua: 2,93 %

De una interpretación de los datos precedentes se desprenden las siguientes conclusiones:

- Es destacado el dominio absoluto de los terrenos agrícolas, monopolizado por los arrozales. La completa transformación de la marisma ha dado como resultado la existencia de una situación de "monouso".

- Las superficies construidas y alteradas tienen en nuestro municipio una presencia mucho más notable que en otros municipios de predominancia agrícola. Las numerosas infraestructuras hidráulicas para regular el uso del agua, junto con la gran cantidad de caminos existentes que dan servicio a las distintas parcelas; son la causa que algo más de 900 Has estén ocupadas por dichos usos. A ello hay que sumarle la presencia de dos núcleos urbanos y de los amplios suelos industriales que requieren las cooperativas arroceras.

- Como contrapartida al predominio de los arrozales y la marisma transformada, nos encontramos con unos porcentajes muy bajos de terrenos forestales (reducidos a la franja del Brazo de la Torre) y de zonas húmedas y superficies de agua de carácter natural, a pesar de encontrarnos en una marisma.

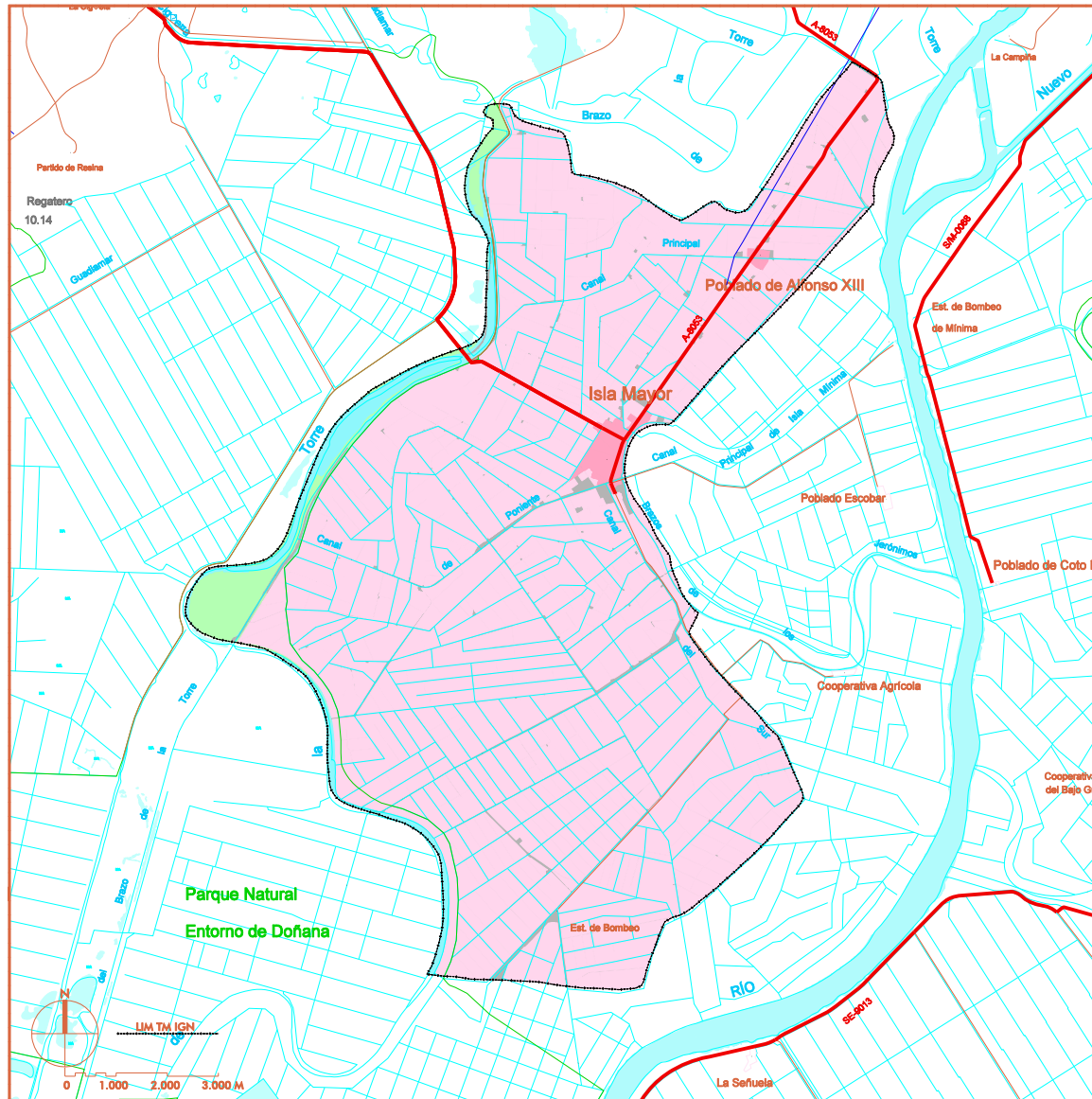


Figura: 1.9
TERRITORIO MUNICIPAL
SÍNTESIS DE USOS DEL SUELO

SÍNTESIS DE USOS DEL SUELO SEGÚN SU VALOR NATURAL.

- ÁREAS FORESTALES DE VALOR ECOLÓGICO.
- ÁREAS AGRÍCOLAS. CULTIVOS LEÑOSOS.
- ÁREAS AGRÍCOLAS. ARROZALES Y OTROS HERBÁCEOS.
- LÁMINAS DE AGUA, MARISMAS NO CULTIVADAS Y ESTEROS.
- ÁREAS CONSTRUIDAS Y TRANSFORMADAS.

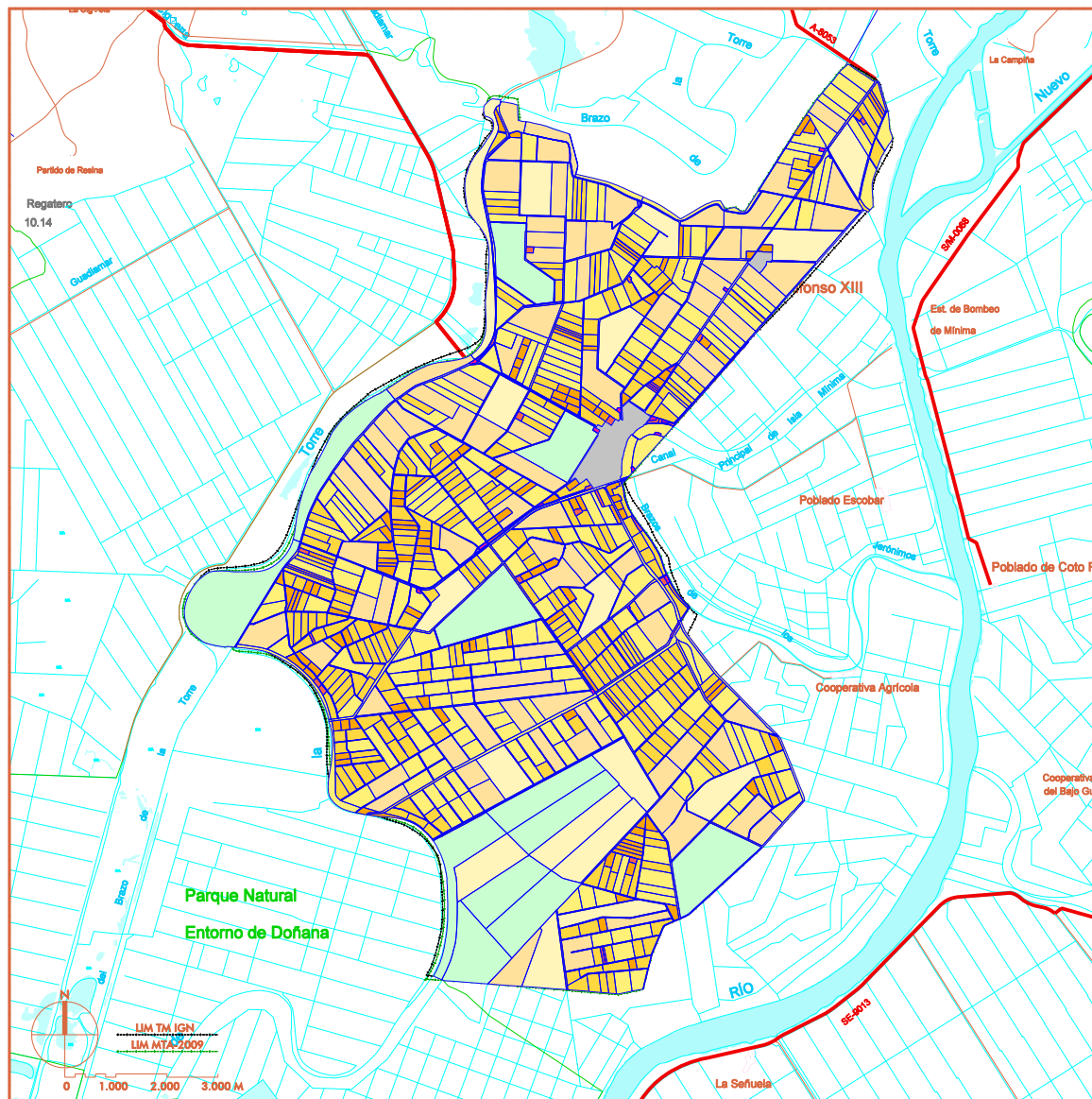


Figura: 1.10
TERRITORIO MUNICIPAL
TAMAÑO DE PARCELAS

**TAMAÑO DE PARCELAS
(Catastro de Rústica).**

- 0 < 0,5 Has.
- 0,5 < 1 Has.
- 1 < 2 Has.
- 2 < 5 Has.
- 5 < 10 Has.
- 10 < 20 Has.
- 20 < 50 Has.
- 50 < 100 Has.
- 100 < 200 Has.
- Parcelario de Urbana.

1.4.2. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

En el término municipal de Isla Mayor, en virtud de la distribución espacial de las explotaciones y de las grandes unidades de utilización del suelo, se identifican una serie de áreas diferenciadas según la propia estructura de usos y tamaño de las propiedades. Para un adecuado análisis tomaremos como base la división parcelaria del catastro de rústica. Como resumen de la estructura de la propiedad se incluye la siguiente tabla en la que se recoge el número de parcelas catastrales según su tamaño.

Tabla: Estructura de la propiedad. Fuente: Catastro de Rústica y Elaboración propia.

Estructura de la Propiedad				
Tamaño de parcelas en Hectáreas	Nº de parcelas	% sobre Nº de parcelas total	Superficie en Hectáreas	% sobre la superficie total
<1 Has.	71	7,19	41,18	0,36
1 < 2 Has	67	6,78	91,69	0,80
2 < 5 Has	188	19,03	660,2	5,76
5 < 10 Has	318	32,19	2.335,36	20,39
10 < 20 Has	229	23,18	3.068,28	26,78
20 < 50 Has	85	8,60	2.427,40	21,19
50 < 100 Has	17	1,72	1.189,46	10,38
100 < 200 Has	13	1,32	1.641,66	14,33
TOTAL	988	100,00	11.455,23	100,00

Respecto al tamaño, está claro que las parcelas de tamaño medio son las predominantes; de hecho el tamaño medio se sitúa en 11,59 Has y la mediana se situaría en 7,33 Has. En todo caso, no cabe duda que la parcela tipo la encontramos entre las 5 y 20 Has, estando siempre ligadas al cultivo del arroz. Respecto a su localización, son mucho más numerosas en la franja central del término municipal (ver Figura 1.10 de página anterior).

Por el contrario, las que presenta un menor tamaño (menores de 5 Has), aparecen mayoritariamente asociadas a infraestructuras tanto hidráulicas como de comunicación (caminos) y su distribución es muy similar en todo el territorio.

Finalmente, las de mayor tamaño (por encima de 20 Has y hasta 200) son las menos representadas en cuanto a número, pero no en superficie. Su distribución es la más desigual de todas, ya que aparecen preferentemente en el tercio sur, Brazo de la Torre y en menor medida en el tercio norte. Llama la atención el notable número de ellas situadas entre el Colector de la Higuera y el Camino a Veta la Palma.

1.5. RED DE COMUNICACIÓN E INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS.

1.5.1. SISTEMAS DE COMUNICACIONES.

A) CARRETERAS.

La red oficial de carreteras de Isla Mayor se caracteriza por su extrema simpleza, ya que sólo existe una única carretera en todo el término, la A-8053 (catalogada como autonómica de segundo orden). Básicamente es la única vía de comunicación con el resto de la comarca y la capital provincial; enlazando ya fuera del término, con la A-8050 en dirección La Puebla del Río, o con la SE-3302 hacia Aznalcázar; y es la que soporta prácticamente todo el tráfico de entrada y salida del término.

Como carretera de carácter local (no catalogada como tal por la administración) podemos considerar la que parte de la Av. de Villamanrique y que se dirige hacia el Brazo de la Torre, donde una vez fuera del término enlaza con la carretera de Confederación Hidrográfica del Guadalquivir hacia la Dehesa de Abajo y con varios caminos en dirección a Villamanrique de la Condesa. Además de la A-8053 es la otra única vía asfaltada.

B) CAMINOS DE USO PÚBLICO.

En contraposición a la débil red de carreteras existente en el municipio, se impone una potente red de caminos públicos que tiene su origen en la transformación de la marisma. Dada la distribución parcelaria ortogonal de los arrozales, la estructura de caminos sigue la misma disposición, desarrollándose a menudo de forma paralela a las diferentes acequias y canales. Podemos decir, que la red de caminos, vertebrada de forma pormenorizada el territorio, satisfaciendo las necesidades de acceso a las explotaciones agrícolas y a los espacios naturales como el Brazo de la Torre. Algunos de los más importantes parten del propio núcleo urbano de Isla Mayor, como puedan ser el Camino del Toruño, el de los Morriones, Veta la Palma o el de Isla Mínima. En todo caso, los caminos principales y los secundarios, conforman una densa red que articula todo el territorio, dando soporte no sólo a los usos agrícolas, sino también a otras actividades como puedan ser el deporte, turismo, etc...

C) VÍAS PECUARIAS.

Dado que el municipio de Isla Mayor perteneció a La Puebla del Río hasta su separación administrativa en 1994, para el caso de las vías pecuarias se ha tenido que consultar el "Proyecto de Clasificación" de dicho municipio, que fue aprobado por Orden ministerial el 16 de julio de 1963. Una vez consultado el proyecto y contrastado con los datos actuales procedentes de la REDIAM, sólo se ha constatado la presencia de una vía pecuaria que afecte al municipio. Se trata del tramo sur de la *Cañada Real de Medellín a Isla Mayor*, el cual discurre a lo largo del límite municipal con La Puebla del Río en el entorno de la A-8053 y su continuación hacia el Camino de los Olivillos. Este tramo de la vía pecuaria se encuentra actualmente sin deslindar, por lo que es muy probable que en su futuro deslinde puedan afectar a terrenos del término municipal. La anchura legal de esta vía es de 75,22 mts.

1.5.2. INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS.**A) ABASTECIMIENTO DE AGUA.**

Hasta hace escasamente unos meses el suministro de agua potable a Isla Mayor y el Poblado de Alfonso XIII se realizaba desde las captaciones (sondeos) situados al sur del término de Aznalcázar en el paraje conocido como Casa Neves. Desde este punto existía una canalización de fibrocemento de 250 mm de diámetro que discurría paralela a la carretera de Villamanrique y el Canal de Casa Riera, hasta conectar con los depósitos de abastecimiento actuales. Desde aquí otra canalización de 100 mm de diámetro conectaba con el Poblado de Alfonso XIII. Las malas condiciones de conservación de la canalización, con cuantiosas pérdidas de caudal por fugas; y la inestabilidad del nivel del acuífero de Doñana, hacía totalmente necesaria una nueva infraestructura que garantizase un abastecimiento adecuado y de calidad al municipio.

De esta forma, en 2018 se adjudicaba el proyecto para la Mejora de la Calidad y Garantía de Abastecimiento a los Núcleos de Isla Mayor y Poblado de Alfonso XIII. Este proyecto supuso que el Ayuntamiento acordara con la Mancomunidad de municipios del Aljarafe la prestación de los servicios de abastecimiento a través de la Empresa ALJARAFESA, pasando de esta manera a formar parte de su red de abastecimiento. El proyecto consistía en ejecutar una nueva canalización que se conecta a esta red en los depósitos de abastecimiento de Aznalcázar (concretamente a su Ramal Occidental); y desde allí con un trazado de unos 26 kms hasta los depósitos de Isla Mayor. La nueva canalización hasta Isla Mayor, se dispone con un diámetro de 250 mm, que en su primer tramo (hasta el muro de defensa del Guadiamar) se instala en fundición dúctil; y ya en terrenos de marisma se opta por una canalización de polietileno de alta densidad (PEAD). Una vez en los depósitos de Isla Mayor (2 depósitos circulares de 1.000 m³), la nueva canalización hasta el Poblado de Alfonso XIII se dispone por la margen oriental de la A-8053 con una longitud de 4,5 kms y una sección de 160 mm en polietileno.

AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR

Esta nueva infraestructura tras varios años de obras ha entrado por fin en servicio justo antes de este pasado verano. En concreto, ha sido durante el mes de julio de este 2023, cuando por primera vez el municipio ha empezado a recibir agua a través de esta nueva infraestructura. Esta infraestructura no sólo ha venido a mejorar la calidad y garantía del suministro en la población, sino también supondrá un alivio para el sobreexplotado acuífero de Doñana, que verá como los recursos para el abastecimiento de Isla Mayor no son extraídos de sus reservas.

Figura 1.11.: Trazado del nuevo abastecimiento general del municipio.



B) SANEAMIENTO.

El actual sistema de saneamiento en Isla Mayor es muy deficiente. El sistema de recogida de aguas residuales conectado a la EDAR sólo cubre parcialmente la trama urbana del núcleo de Isla Mayor, existiendo numerosos puntos de vertido directo a los canales circundantes; especialmente estos puntos de vertido directo se sitúan en las zonas industriales del borde occidental y área residencial de Coto San Juan; así como en el extremo norte de la trama, con varios puntos de vertido directo al Canal de Morrones y al Canal de los Jerónimos. En el caso del Poblado de Alfonso XIII, sus aguas residuales no están conectadas a la EDAR, produciéndose también su vertido directo a los canales.

En la actualidad está en redacción un estudio para la agrupación general de los vertidos, mediante un sistema de canalizaciones que combinará la canalización por gravedad y mediante bombeo, eliminando todos los puntos de vertido directo que existen en ambos núcleos de población. Se pretende que toda la red de alcantarillado de los dos núcleos quede enlazada y dirigida hacia la nueva EDAR que se pretende construir donde está la actual, cuyas condiciones de conservación hacen inviable su puesta en funcionamiento. De esta forma, en marzo de 2023, se presentó el proyecto de construcción de la nueva Estación Depuradora de Aguas Residuales. Este proyecto se enmarca en el programa de intervenciones promovido por la CHG para la mejora del saneamiento del entorno de Doñana dada su proximidad al espacio natural. Las nuevas instalaciones supondrán la adecuación y ampliación de la EDAR existente, lo que permitirá el tratamiento completo de los vertidos de aguas residuales, consiguiendo con ello el grado de depuración necesario para cumplir los límites fijados para su incorporación al cauce receptor. La nueva estación se encuentra ahora en ejecución y se estima que entrará en pleno servicio a lo largo de 2026, con una capacidad máxima de depuración de 2.073 m³ diarios, lo que resulta en una población equivalente de 10.539 personas.

C) RESIDUOS.

En el municipio la gestión de los residuos la realiza la *Mancomunidad del Guadalquivir*, ofreciendo una gestión integral de todos los tipos de residuos urbanos, con la excepción de los materiales de obras y derribos.

Además de los residuos ya habituales; orgánicos, papel, envases o vidrio, también se encarga de la recogida de otros como: aceite doméstico usado, pilas, maderas y enseres, aparatos electrónicos, ropa, tóner, radiografías o muebles. Así como de la limpieza, mantenimiento y gestión de los contenedores y del viario público. Los contenedores se encuentran distribuidos estratégicamente por todo el núcleo urbano, siguiendo unos criterios de cercanía a los usuarios pero a la vez intentando que su ubicación no genere impactos visuales, estéticos y de salubridad.

La Mancomunidad dispone en su ámbito dos centros de gestión de residuos (Plantas de Selección-Transferencias):

- Guadalquivir I, situado en el término municipal de Espartinas.
- Guadalquivir II, situado en el término municipal de Bollullos de la Mitación.

En estos centros se produce la recepción y control de los vehículos recolectores y descarga en un habitáculo destinado a tal fin y desde donde se procede a una clasificación primaria y selección de productos recuperables.

En el municipio también existe un Punto Limpio ubicado en la salida hacia el Camino del Toruño, el cual también es gestionado directamente por la Mancomunidad.

D) ENERGÍA Y TELECOMUNICACIONES.

Actualmente el municipio cuenta con cobertura móvil con

tecnología 4G y 5G en todo su territorio, así como conexión mediante fibra óptica en sus dos núcleos urbanos.

Respecto a la distribución de energía eléctrica, la principal conexión que distribuye energía al núcleo es una línea de 66 Kv que discurre paralela a la A-8053 y que proviene de la subestación de Palomares hasta llegar la subestación denominada "Islas" a unos metros al sur del Poblado de Alfonso XIII. Desde este punto, se distribuye en líneas de menor capacidad (15 kw) a ambos núcleos.

Muy cercanas a la subestación de "Islas", se encuentran dos plantas fotovoltaicas conectadas a dicha subestación con una potencia de 100 kw; son las denominadas *HSF Isla Mayor 1* (en la margen oriental de la A-8053) y la *HSF Isla Mayor 4* (margen occidental).

Foto: Vista de los depósitos de abastecimiento situados junto al Canal de Riera en el núcleo de de Isla Mayor.



E) OTROS PROYECTOS: "MODERNIZACIÓN DE LA ZONA ARROCERA DE SEVILLA".

a) LA ZONA ARROCERA DE SEVILLA.

La Zona Arroceras de Sevilla cuenta con unas 24.000 ha. en la Margen Derecha del Guadalquivir y unas 12.000 ha. en la Margen Izquierda, con un consumo anual de agua de aproximadamente 400 Hm³ anuales, correspondiente a una dotación bruta por hectárea de 11.000 m³/ha-año.

Respecto a la importancia de este cultivo en la comarca, destacar las siguientes cifras: El valor de la producción del arroz en España asciende a 257,369 millones de euros, con una superficie y producción media que alcanza las 105.000 hectáreas y las 813.000 toneladas, respectivamente.

Andalucía es la comunidad autónoma más importante de España, tanto en superficie como en producción de arroz, ya que representa sobre el total aproximadamente el 37 % y el 42%, respectivamente, con una superficie cercana a las 40.000 hectáreas. Asimismo, los arrozales constituyen una parte fundamental del ecosistema de las marismas del Guadalquivir, ya que contribuyen de manera determinante a la conservación y desarrollo de la avifauna de lugares tan emblemáticos como el Parque Nacional de Doñana.

b) EL PROBLEMA DE LA CRECIENTE INTRUSIÓN SALINA DEL GUADALQUIVIR.

El sector productor arroceras de Sevilla viene denunciando un progresivo aumento de la salinidad en el estuario del Guadalquivir a causa principalmente del desarrollo, a lo largo de los años, de la actividad portuaria. Es manifiesto que el estuario del Guadalquivir es cada vez más recto y corto (gracias a las "cortas"), profundo y ancho (por efecto del dragado y erosión de márgenes). En definitiva, mejor comunicado con el mar. Cuando se reducen las aportaciones de agua dulce, el mar, con recursos ilimitados, gana la partida. El progresivo aumento de salinidad produce importantes

daños al cultivo del arroz. Dado el continuo empeoramiento de la calidad del agua del estuario para el cultivo del arroz, por salinidad, relacionado con su histórica actividad portuaria, las obras de dragado que pretende ejecutar el Puerto de Sevilla producen una gran preocupación en el sector arroceras. Con seguridad, la situación se agravará de forma considerable.

Actualmente, para la contención del "tapón salino" durante la campaña de riego del arroz, es necesario aportar desde la Presa de Alcalá unos 50-100 Hm³ de agua dulce adicional. Si se amplía la sección del río, va a ser necesario emplear una considerable mayor cantidad de agua dulce extra para contener un mar con aún más fácil llegada a la Zona Arroceras, y con incertidumbres sobre si se conseguirá contener con éxito.

c) ANTECEDENTES EN LA BÚSQUEDA DE SOLUCIONES.

A causa del progresivo aumento de la salinidad en el estuario del Guadalquivir, el sector arroceras de Sevilla también viene demandando, como mejor opción, el suministro de "agua dulce" para el riego del arroz desde el Canal del Bajo Guadalquivir junto al cierre o aislamiento del estuario del Guadalquivir.

La experiencia de suministro de agua dulce desde el Canal del Bajo Guadalquivir se viene realizando desde el año 2008 para la Zona Arroceras de la Margen Izquierda, vertiéndose desde dicho canal un determinado caudal que es aprovechado con gran eficiencia en las explotaciones arroceras gracias al Sistema de Recirculación, aislado del estuario, con el encauzamiento del Brazo Este o Canal de los Portugueses, (sistema) que se viene utilizando desde entonces con el objetivo de optimizar la valiosa agua proporcionada desde el Canal del Bajo Guadalquivir.

El sistema de recirculación aislado del estuario empleado por la Margen Izquierda, también conocido como el "Circuito de la Margen Izquierda", ha supuesto desde 2008 un doble beneficio al obtenerse mejores cosechas junto a un importante ahorro en el aporte adicional de agua dulce para contener el "tapón salino".

AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR

Sin embargo, aunque la experiencia ha demostrado ser un éxito, la recirculación, cerrada y aislada del río, se ha venido realizando provisionalmente conectando al Canal del Bajo Guadalquivir a través de arroyos y desagües a los que se vierte previamente desde aquel, por lo que es necesario llevar a cabo las actuaciones que permitan la conexión directa al mismo y, por tanto, consolidar el sistema ensayado.

Actualmente se considera fundamental, tanto para la Margen Izquierda como para la Margen Derecha, conectar directamente con el Canal del Bajo Guadalquivir, buscando:

- Suprimir la necesidad de bombear, para conseguir una mayor eficiencia energética, aprovechando la carga hidráulica que proporciona el canal.
- Aportar directamente el "agua dulce" a las comunidades de regantes y explotaciones sin pasar por los desagües, consiguiéndose una mejora en la calidad y uniformidad en el suministro.
- Una mayor eficiencia hidráulica pues, al no utilizar los cauces para transportar el agua de riego, se evitan pérdidas y toda la problemática asociada a los mismos: desprotección ante posibles robos de agua, necesidad de mantenimiento y limpieza, interferencias en el desagüe de áreas regables contiguas.

Por su parte, la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, junto a la opción barajada en los últimos años del Canal del Bajo Guadalquivir, que ha tutelado y en la que ha participado activamente, no ha parado de buscar soluciones a la problemática de la Zona Arroceras: empleo de macrobalsas de regulación, bombeo de Punta del Verde y utilización del encauzamiento del Guadaira, ..., e incluso distintas alternativas de exclusas aguas abajo a la altura del municipio de Isla Mayor.

Desde 2007, Confederación ha estudiado distintas opciones de suministro a través del Canal del Bajo Guadalquivir, cruzando a la Margen Derecha mediante sifones bajo el Guadalquivir: a la altura

del Canal de Mínima o a la altura de Puebla del Río, siendo esta última opción la finalmente seleccionada y desarrollada en su proyecto.

d) DATOS BÁSICOS DEL PROYECTO:

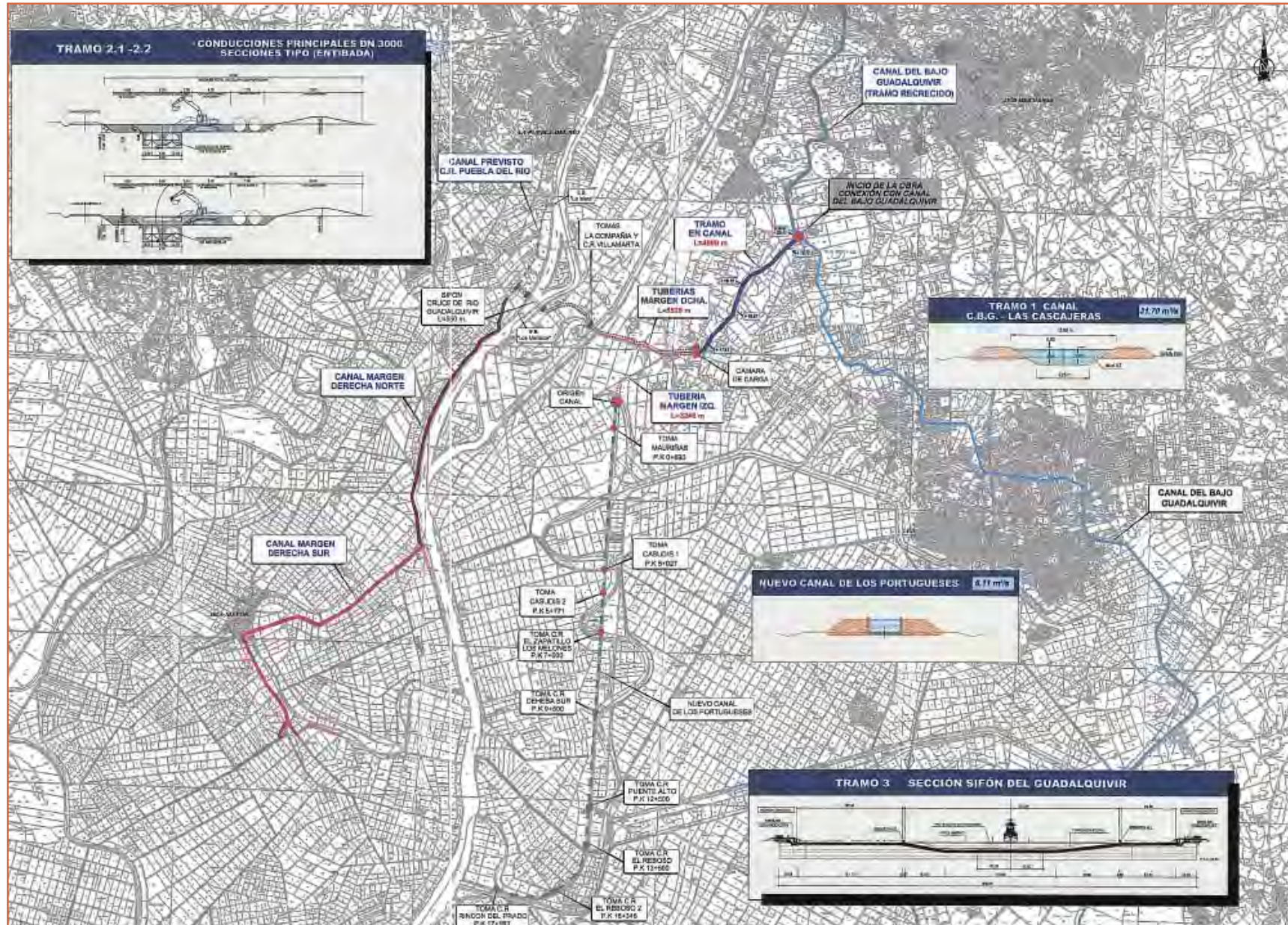
El vigente Proyecto de Modernización de la Zona Arroceras de Sevilla desarrollado por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir consta de las siguientes actuaciones:

- Recrecido del Canal del Bajo Guadalquivir (69 km), incrementando su capacidad para regar ambas márgenes arroceras.
- Nuevo Canal Derivado (4,80 km) desde el Canal del Bajo Guadalquivir hasta el paraje de Las Cascajeras, común a ambas márgenes también.
- Disponiéndose a continuación de la correspondiente cámara de carga:
 - Dos conducciones de 3.000 mm de diámetro (5,52 km) y sifón bajo el Guadalquivir (560 m) para riego de la Margen Derecha.
 - Una conducción de 2.000 mm de diámetro (3,24 km) de conexión directa al "Circuito de la Margen Izquierda".
- Canales de Distribución en la Margen Derecha, uno para la parte Norte (7,80 km), desde Puebla del Río, y otro para la Sur (14,34 km), hasta Veta la Palma.
- Canal de Distribución de la Margen Izquierda (17,16 km), desde la cabecera del Encauzamiento del Brazo del Este y paralelo al mismo.

El nuevo proyecto trata de extrapolar el sistema de recirculación de la Margen Izquierda, independizándose del río y, de esta forma, evitando la problemática de la salinidad en el estuario y de la contención del tapón salino con agua dulce adicional.

El presupuesto del proyecto completo asciende a unos 180 millones de euros.

Figura 1.12: PROY. MODERNIZACIÓN DE ZONA ARROCERA

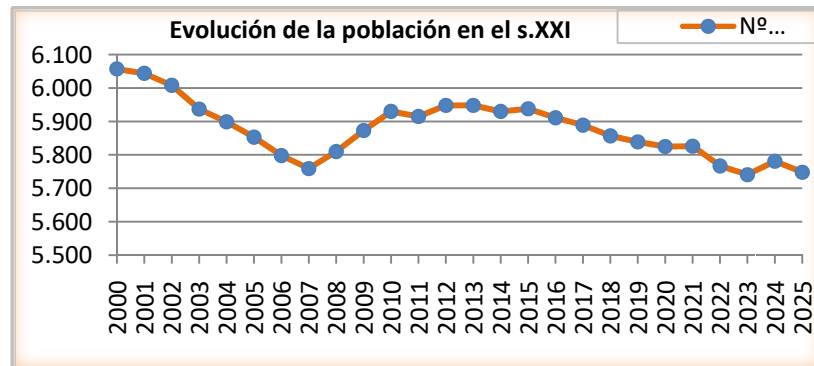


1.6. CARACTERIZACIÓN DEMOGRÁFICA Y SOCIOECONÓMICA.

1.6.1. EVOLUCIÓN DEMOGRÁFICA.

La población del municipio según el último padrón asciende a **5.748 Hab (2025)**, describiendo una evolución general ligeramente decreciente en el actual siglo (entre 2000 y 2025 ha descendido un 5,10 %). No obstante, esta tendencia no ha sido constante y mantenida durante esas dos décadas, mostrando periodos con cambios de tendencia. Desde el inicio de siglo se experimenta una ligera bajada hasta 2007, momento en el que se invierte la tendencia, mostrando un crecimiento muy comedido hasta 2013, año a partir del cual de nuevo se da una ligera pero paulatina bajada, hasta llegar a la actualidad, donde parece estabilizarse en una situación de estancamiento (ver gráfico Figura siguiente).

Figura 1.13: Evolución de la población en el s.XXI. Fuente: Instituto Nacional de Estadística. Padrón 2000-2025.



Podemos hablar de una evolución demográfica recesiva. En base a dos factores:

- A pesar del mantenimiento de una población relativamente joven para el contexto andaluz y español; se experimenta ya un proceso de envejecimiento poblacional, que repercutirá negativamente en la dinámica natural de la población.
- Al mismo tiempo se desarrolla un efecto negativo sobre los flujos migratorios, que ha generado una pérdida poblacional generalizada en el actual siglo.

A continuación en las siguientes tablas y gráficos vemos reflejadas esas distintas tendencias en las variables citadas.

Tabla: Comparativa de la Edad media poblacional por sexos. Fuente: Inst. de Estadística y Cartografía de Andalucía. 2023.

Comparativa de la Edad media poblacional por sexos en 2022			
	Hombres	Mujeres	Ambos Sexos
España	42,76	45,33	44,07
Andalucía	41,60	43,80	42,70
Prov. Sevilla	40,85	43,37	42,14
Isla Mayor	41,34	43,24	42,30

Figura 1.14: Evolución del crecimiento vegetativo en el s.XXI. Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. 2025.

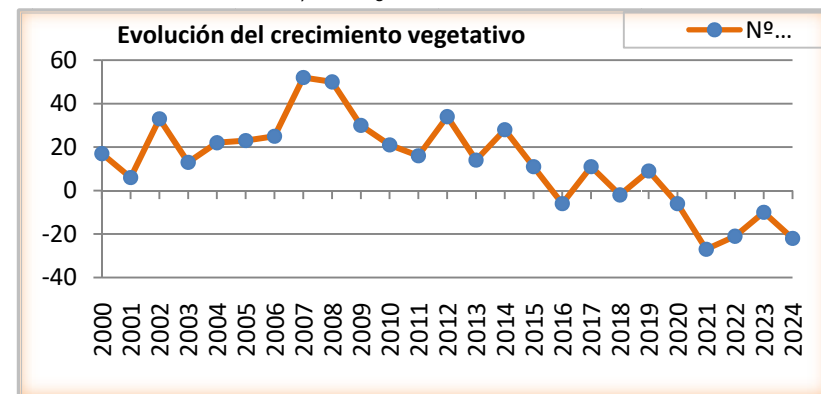


Figura 1.15: Evolución del saldo migratorio en el s.XXI. Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. 2025.

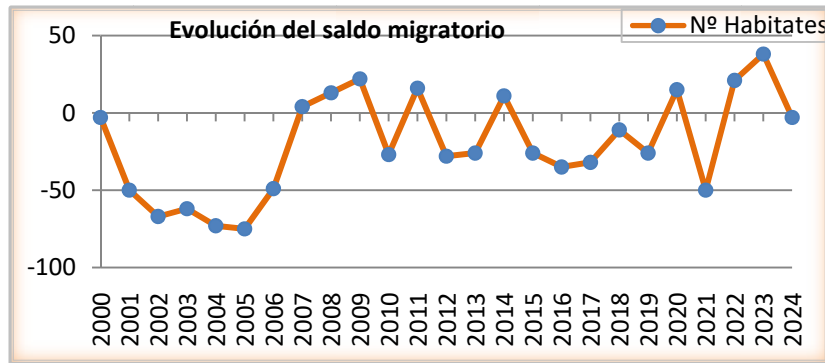
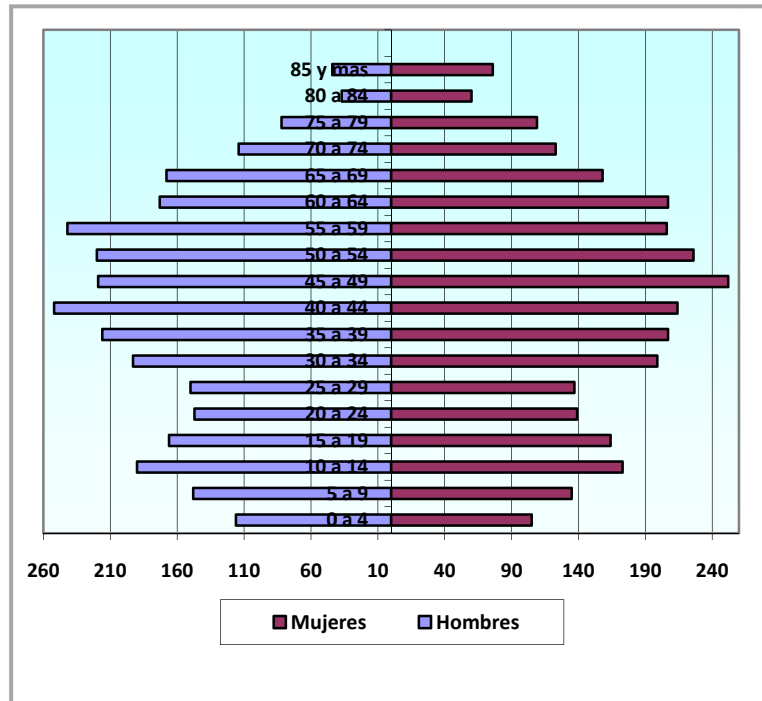


Figura 1.16. Pirámide de población del municipio. Fuente :INE e IECA, 2023, Padrón Municipal de Habitantes, 2022.



La conclusión que nos deja este análisis de la situación demográfica actual, es una tendencia recesiva a corto y medio plazo; mientras que a más largo plazo, posiblemente se llegue a un estancamiento al haberse alcanzado la base poblacional mínima operativa necesaria para mantener los niveles de actividad económica y de dotaciones existentes. El análisis de flujos migratorios nos muestra que en épocas de bonanza económica las emigraciones aumentan; posiblemente, la falta de expectativas laborales en el municipio anima en épocas de crecimiento económico a emigrar fuera del municipio, mientras que en años de crisis, como en 2007-2014, fue cuando se produjo un saldo migratorio positivo. Por lo tanto, teniendo en cuenta esta situación, el planteamiento del nuevo PGOM, debe de ir dirigido a corregir determinados desequilibrios y carencias que presenta el planeamiento vigente; evitando plantear crecimientos desmesurados y poco realistas. El nuevo planeamiento deberá centrar sus esfuerzos en un urbanismo que revitalice los cascos ya existentes, y de nuevos crecimientos adaptados a la situación económica y social actual. Este desequilibrio en la estructura demográfica tenderá a incrementarse, siendo un factor condicionante en el diseño de la política de viviendas.

Finalmente, respecto a la diferenciación entre el poblamiento de los dos núcleos urbanos (según el Nomenclator del INE) existentes, resaltar la predominancia del núcleo de Isla Mayor que aglutina a 5.301 hab, mientras que el Poblado de Alfonso XIII acoge a 396 hab. Quedarían otros 51 habitantes empadronados en los enclaves del diseminado (explotaciones agrarias y en los asentamientos de *Príncipe de Gales* y *Carretera del Toruño*). A nivel de estructura poblacional, la principal diferencia es el mayor grado de envejecimiento que presenta la población de Alfonso XIII, frente al núcleo principal. Su decadencia como núcleo principal de la marisma en la segunda mitad del s.XX y la falta de dinámica urbanística, ha supuesto su estancamiento demográfico a favor de Isla Mayor, donde los más recientes desarrollos residenciales y la mayor concentración de actividades económicas ha contribuido a fijar población más joven.

1.6.2. PROYECCIONES DE POBLACIÓN.

La proyección de la evolución demográfica se ha realizado en base a distintas hipótesis, tomando como dato de partida el Padrón de 2025, que indica una población de 5.748 habitantes. Los horizontes definidos han sido los años 2027, 2031 y 2035 (a fecha de 1 de enero), entendiendo el planeamiento pudiera estar al menos aprobado inicialmente a final de 2026. El cálculo se establece en función del crecimiento acumulado potencial habido en diferentes periodos del actual siglo.

1ª Hipótesis

Período 2008-2025, siendo el índice de crecimiento potencial:
 $i = [(P2025 / P2008)^{1/17} - 1] = -0,000630895$.

2ª Hipótesis

Período 2004-2014, siendo el índice de crecimiento potencial:
 $i = [(P2014 / P2004)^{1/10} - 1] = 0,000524274$.

3ª Hipótesis

Período 2014-2025, siendo el índice de crecimiento potencial:
 $i = [(P2025 / P2014)^{1/11} - 1] = -0,002829829$.

4ª Hipótesis

Período 2018-2025, siendo el índice de crecimiento potencial:
 $i = [(P2025 / P2018)^{1/7} - 1] = -0,002680053$.

Tabla. Cuadro resumen de Hipótesis de Proyección de Población en Isla Mayor. Fuente: Elaboración propia a partir del Padrón.

H	Período de referencia	Índice	Proyección Año 2027	Proyección Año 2031	Proyección Año 2035
1ª	2008-2025	-0,000630895	5.741	5.726	5.712
2ª	2004-2014	0,000524274	5.754	5.766	5.778
3ª	2014-2025	-0,002829829	5.716	5.651	5.587
4ª	2018-2025	-0,002680053	5.717	5.656	5.596
Media			5.732	5.700	5.668

En la siguiente tabla se incluye diagnóstico de la previsible estructura de la población residente. Se ha realizado una interpolación para su reducción a los tramos de edad representativos de las necesidades de puestos escolares en la enseñanza reglada, o para evaluar por ejemplo necesidades específicas para personas mayores de 65 años. .

Tabla. Traslación de las proyecciones de población a los diferentes grupos de edad. Fuente: Elaboración propia a partir de del Padrón.

TRASLACIÓN DE PROYECCIONES A LOS DIFERENTES GRUPOS DE EDAD				
TRAMOS DE EDAD	2025	2027	2031	2035
De 0 hasta 3 años (Guardería)	126	120	117	117
De 3 hasta 6 años (Educación infantil)	133	126	119	118
De 6 hasta 12 años (Enseñanza primaria)	322	300	259	241
De 12 hasta 16 años (ESO)	257	238	203	176
De 16 hasta 18 años (Bachillerato o FP)	139	133	116	99
De 18 hasta 25 años	448	457	442	395
De 25 hasta 65 años	3.232	3.187	3.079	2.985
Más de 65 años	1.091	1.171	1.365	1.537
TOTAL	5.748	5.732	5.700	5.668

Como podemos observar en la traslación, se aprecia claramente el proceso de envejecimiento poblacional, con un paulatino aumento del grupo de mayores de 65 años. Mientras que en el resto, las cifras marcan una tendencia a la baja, siendo especialmente evidente en los grupos en edad escolar.

En base a estos datos está claro que a nivel de dotaciones, no serán necesarias nuevas reservas para equipamientos escolares o deportivos, puesto que son equipamientos cuyo uso está pensado para tramos de edad joven; pero sí habrá que tener en cuenta una mayor disponibilidad de dotaciones para colectivos mayores

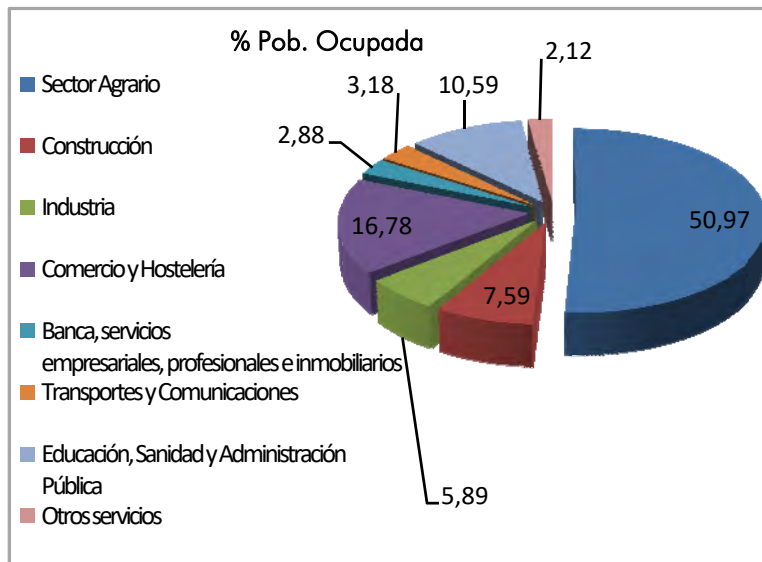
AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR

(centros de día, residencias, servicios médicos específicos...) y la adaptación del viario y espacios libres a estos colectivos.

1.6.3. CONTEXTO SOCIOECONÓMICO.

A partir de datos de afiliación de la Seguridad Social y de paro del Servicio Andaluz de Empleo, se ha fijado la población activa de Isla Mayor a final de 2025 en 2.890 efectivos, situándose la tasa de actividad en el 58,79 %. Según los datos registrados para el municipio en el Servicio Andaluz de Empleo (SAE), a diciembre de 2025, las personas demandantes de empleo no ocupadas ascienden a 492 (175 hombres y 317 mujeres), situándose la tasa municipal de paro en el 17,02 %. Sin duda, son datos sensiblemente malos, ya que la tasa de paro para la provincia de Sevilla se situaba a esa fecha en el 13,20 %.

Figura 1.17: Distribución de la población activa por sectores de actividad.
Fuente: INE, Censos de Población y Vivienda.



En cuanto a los sectores productivos, es claramente el sector agrícola el que tiene un papel preponderante en la economía y empleo de la localidad; aunque como ocurre en prácticamente todos los lugares, la economía ha sufrido un fuerte proceso de terciarización apoyado fundamentalmente en el comercio, la hostelería y en el empleo público. Si nos fijamos en el número de contratos registrados en 2021 (2.449), el sector agrario supuso el 29,03 % del total (711), mientras que la industria ocupó el 10,49%, la construcción sólo el 3,43 %; y sin embargo los servicios coparon el 57,04 % (1.397), mostrando el mayor carácter de temporalidad del sector. Esta situación se ve corroborada por los datos de ocupación del Censo (Figura página anterior).

Como dato relevante para caracterizar el perfil socioeconómico del municipio, cabría exponer los datos sobre el nivel de renta. La renta media declarada en el municipio en 2020 ascendía a 9.949,78 €, siendo un 43,95 % inferior a la provincial (17.753,21 €) y un 38,05 % a la regional (16.061,43 €).

Como conclusión, podemos decir, que el perfil económico de Isla Mayor, responde en su forma al del resto de municipios del Bajo Guadalquivir, donde existen una fuerte dependencia del sector agrícola; que en nuestro caso es aún mayor debido al monocultivo del arroz. Esta fuerte dependencia genera situaciones de fragilidad sobre todo en periodos de sequía en los que la falta de agua no permite cultivar una superficie suficiente de arrozal, a lo que se le une el cada vez mayor problema por el aumento de la salinidad en el estuario, factor que también condiciona enormemente el futuro del arroz y de otros cultivos que pueden implantarse. Con el objeto de acabar con esta situación de fragilidad la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir ha elaborado un **Proyecto de Modernización de la zona arrocería del Guadalquivir**. El proyecto pretende aumentar la garantía de abastecimiento a la zona regable así como mejorar la calidad de las aguas de toma. Para ello, a grandes rasgos, se propone crear una red de balsas de captación de aguas, nuevos canales de distribución y construir una serie de azudes y presas de cierre, para evitar la subida de la cuña salina

AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR

en la zona de las tomas de riego. Uno de las actuaciones estrella será el aporte de agua dulce a la margen derecha procedente del Canal del Bajo Guadalquivir mediante sifones y canalizaciones independientes que llevaran el agua hasta los arrozales sin pasar por los desagües, mejorando así la calidad del agua y su suministro estable.

La implantación de este proyecto no sólo mejorará la situación de los arroceros, sino que permitirá la diversificación del sector agrícola con la introducción de nuevos cultivos hortofrutícolas de carácter más intensivo en la marisma; que a su vez, generará la necesidad de nuevo suelo para uso agroindustrial.

Vista de las instalaciones industriales de la empresa "Arrozúa".



Vista de los arrozales en el entorno del Brazo de la Torre.



1.7. ANÁLISIS DEL MEDIO URBANO.

1.7.1. EVOLUCIÓN DE LA ESTRUCTURA URBANA ACTUAL.

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.

Por desgracia, 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

AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR

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.

Vista aérea de la trama urbana del núcleo de Isla Mayor.



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

1.7.2. EL MODELO DE URBANIZACIÓN Y LA ANTIGÜEDAD DE LA EDIFICACIÓN.

La evolución de la estructura urbana está estrechamente ligada a la antigüedad de la edificación. La presencia de edificios más o menos antiguos en una determinada zona de la trama, se explica desde el modelo de urbanización adoptado en cada momento. De esta forma, analizaremos en ambos núcleos cuál es la relación entre la antigüedad de la edificación y su distribución zonal, a través del modelo de urbanización seguido.

Poblado de Alfonso XIII.

La aparición del Poblado de Alfonso XIII se produce a partir de un proyecto edificatorio unitario, de final de la década de los veinte del siglo XX, ejecutado muy parcialmente. A partir de la actuación inicial, los crecimientos fueron poco significativos y de carácter marginal en bastantes casos. Claramente, observamos una escasa dinámica de crecimiento del núcleo a partir de 1980, que ya se empezó a identificar desde 1960, momento en el cual el núcleo de Isla Mayor empieza a tomar protagonismo sobre el Poblado, que hasta ese momento había sido concebido como el núcleo principal de la marisma.

Su conformación como núcleo por medio de una actuación de colonización programada, nos da como resultado unos patrones

AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR

perfectamente claros. La gran mayoría de sus edificaciones son anteriores a 1980, distinguiéndose distintas fases que se reflejan en la antigüedad de los inmuebles:

- Identificamos una primera fase de urbanización del conjunto inicial. Esta fase se corresponde con los edificios que se levantan a finales de la década de los veinte del s. XX, en torno a las plazas de Diamantino García, Ntra. Sra. del Carmen y Manuel Machado. De esta forma, podemos observar como las parcelas concentradas alrededor de estos espacios son las que albergan los edificios anteriores a 1950.
- Fase posterior de ampliación del conjunto inicial. En este caso se sigue un modelo en el que por extensión del viario inicial se extiende la trama urbana hacia el este y norte. La nueva zona norte se constituye por extensión del viario transversal inicial hasta sus actuales límites en la calle Mar Negro. Por el contrario, la ampliación hacia el este se realiza por la prolongación del viario hasta conformar el entorno de la Plaza de España. Estos desarrollos se llevan a cabo a partir de 1940 y hasta 1960; de ahí que mayoritariamente la antigüedad de la edificación que vemos reflejada en las parcelas de estas zonas se ubique en el intervalo entre 1950-1980.
- Modelo de urbanización del sector sur. Por sector sur entendemos la trama urbana situada al sur del canal (junto al colegio). Este espacio se desarrolla coetáneamente a las áreas de ampliación del conjunto inicial del sector norte; es decir, entre 1940 y 1960. Su característica principal es que no sigue ningún criterio de ordenación y muestra un carácter marginal asociado a la permisividad ante la apropiación de los terrenos públicos y a la falta de control en su momento. La única excepción son las manzanas de viviendas de la Av. del Estadio y de la C/ Sur, que se corresponden con promociones del Instituto Nacional de la Vivienda (INV)

construidas hacia 1945. El resto corresponde a ese crecimiento espontáneo y marginal referido anteriormente que se desarrolló a partir de la existencia de estas promociones del INV. En este caso las parcelas con inmuebles anteriores a 1950 se identifican con las viviendas del INV, mientras que todo el crecimiento marginal posterior son viviendas cuya antigüedad oscila entre 1950 y 1980.

- Crecimientos recientes. Posteriormente a esta fecha, sólo encontramos algunas viviendas de protección oficial en el entorno oriental del poblado (entorno C/ Felipe González) cuya antigüedad se encuadra entre 1981 y 2006; y los equipamientos deportivos y educativos del sector sur, que son las edificaciones más recientes (2007).

Núcleo de Isla Mayor.

Conocido en sus primeros orígenes como El Puntal, será el asentamiento que finalmente se constituya como cabecera urbana de la marisma, tras la entrada en declive del Poblado de Alfonso XIII. Su modelo de desarrollo urbano ha pasado por diferentes fases que enumeramos a continuación:

- Origen del asentamiento. A diferencia del Poblado y otros enclaves de la marisma, este asentamiento no surge por una iniciativa planificada. Las primeras edificaciones surgen asociadas a la construcción del Canal de Casa Riera (entre 1920-1930), que en aquellos entonces actuaba de límite entre la marisma transformada y la virgen. Las primeras construcciones se asientan junto al puente que cruza el canal (entre los depósitos de agua, al norte del puente, y la Pz. José Barco, al sur del mismo).
- Primeros desarrollos unitarios. Conforme la transformación de la marisma se extiende al sur del citado canal, el núcleo empieza a cobrar mayor relevancia; y la atracción de trabajadores, junto a actividades vinculadas al arroz

(fábrica de papel), hace necesaria la intervención de la administración para asumir las necesidades de vivienda. De esta forma, hacia 1941 el Instituto Nacional de la Vivienda (INV) elabora un proyecto de ampliación similar al del Pob. de Alfonso XIII, que a la postre supondría su liderazgo como núcleo principal; ya que en este caso, el proyecto de ampliación si se ejecutó totalmente, a diferencia del de Alfonso XIII, que se vio claramente reducido y falto de inversiones. En un primer momento se planifican 93 viviendas; y posteriormente, hasta 1950, se planifican alrededor de 420 más. Estos primeros desarrollos lo hacen siguiendo una estructura de largas manzanas en trazado ortogonal, que se extienden en las barriadas situadas entre la C/ Cardenal Bueno Moreal, al norte; la C/ Santa Teresa como eje central; y la C/ Macarena como límite sur; mientras que la travesía actúa de borde oriental y las calles Soledad y Ntra. Sra. del Mar, como límite occidental.

En todo este entorno identificado anteriormente y en el área de los primeros asentamientos junto al Canal de Casa Riera, es donde se localizan todas las parcelas cuya antigüedad de la construcción es anterior a 1950.

- Período de máxima expansión 1950-1982. Continuación con otras actuaciones unitarias. En efecto será durante este periodo en el que se produzca la consolidación como núcleo y su mayor expansión urbana.

Los primeros terrenos en edificarse durante este periodo se corresponden con la travesía (se colmata casi totalmente), la Barriada de Maquique (junto al colector de Morriones) y las áreas de borde de los crecimientos anteriores (entorno del Ayuntamiento). Todas estas edificaciones, presentan de forma general, una antigüedad entre 1950-1960 y muestran un desarrollo de carácter menos planificado.

Los siguientes crecimientos ya lo hacen según actuaciones planificadas. En primer lugar se ordena la zona de la Coop. San Rafael (entre Maquique y el Canal de Casa Riera), aunque su colmatación total no llegará hasta bien entrado el s.XIX (por lo que encontramos edificaciones de antigüedad entre 1950 y 2023). Le seguirá a comienzos de los años 70, la Barriada de la Iglesia (1972) y años después los bloques de la Barriada INV (al sur de la iglesia) que datan de 1978. Finalmente, ya entrado 1980 se culmina la construcción de la Barriada Coto San Juan.

Los terrenos industriales también se ven incrementados de forma notable en este período. Se producen las primeras implantaciones junto al camino del Toruño, el conocido como Secadero de la Federación de Arroceros (1958); las instalaciones industriales de la entrada norte (Herba) en 1970; o las primeras instalaciones de Arrozúa, al sur del Canal de Isla Mínima (también hacia 1970).

- Período de paralización entre 1982-1995. Este periodo supone una etapa de parálisis urbanística en la localidad, con lo cual son pocos los edificios que datan de esos años. Tan sólo se produce la colmatación de algunos solares en las áreas ya urbanizadas.
- Nuevo impulso de la mano de las NN.SS de 1984. El período comprendido entre 1995 y 2006, se presenta como el otro gran ciclo expansivo. El planeamiento urbanístico aprobado en 1984 permite reactivar varios sectores tanto residenciales como industriales, que supondrán un notable crecimiento. A nivel residencial se desarrolla principalmente por su tamaño el PP-7 (sus edificaciones datan entre 1999 y 2005); mientras que en el uso industrial, se implanta el PP-4 y PP-5 en el borde occidental, edificándose las primeras naves a partir de 1998. También en el PP-3 (salida norte) se implanta una primera fase de naves industriales; y en el extremo sur se

edifica las nuevas instalaciones de Arrozúa.

- Últimas décadas. Agotamiento del modelo de las NN.SS. Comprendería todos aquellos edificios cuya antigüedad data desde 2007 hasta la actualidad. Los crecimientos residenciales son escasos, centrados en ámbitos más reducidos (ED-2 y UE-2). En el uso industrial sólo se sigue con la ampliación del PP-3 en el borde norte.

1.7.3. LAS ÁREAS URBANÍSTICAS HOMOGÉNEAS.

En base al desarrollo histórico de la trama urbana, las tipologías edificatorias y la predominancia de determinados usos, se definen una serie de “zonas homogéneas”, tomando como punto de partida las diferentes “calificaciones” definidas en el actual PGOU-Adaptación a la LOUA:

- **Residencial ZR-1.** Coincide con la trama urbana más antigua, diferenciando varias subzonas:

- a) Edificaciones residenciales del eje de la travesía. Se desarrollaron sin regulación alguna mediante autoconstrucción y aparecen mezcladas junto a antiguos usos industriales y terciarios. Aquí no sólo vamos a encontrar viviendas unifamiliares de una o dos plantas, sino también algún que otro bloque de pisos.
- b) Primeras barriadas de colonización. Fueron los primeros desarrollos puestos en marcha (1940-1950), y se caracterizan por un parcelario regular dispuesto en manzanas rectangulares simétricas, y en los que la vivienda normalmente es de dos plantas con patio interior (entorno entre las calles Macarena al sur, Cardenal Bueno Monreal al norte, Av. Blas Infante al este y Ntra. Sra. del Mar al oeste). Esta subzona también integraría la zona residencial del Pdo. de Alfonso XIII.

- c) Otras áreas de colonización. Nos referimos al resto de zonas residenciales desarrolladas durante el régimen. Concretamente a las dos barriadas situadas entre el Canal de Casa Riera (al sur) y el Colector de los Morriones (al este). Aquí también se da ese parcelario regular en manzanas rectangulares pero la presencia de viviendas de una planta en origen es mayor, aunque con posterioridad hayan proliferado las de dos plantas.

- d) Finalmente, destacar una anomalía detectada dentro de la calificación ZR-1, que entendemos no debería de aparecer. Nos referimos al grupo de viviendas pareadas y adosadas situadas entre el Consultorio médico y la Plaza José Barco. Por su tipología debería de estar integrada dentro de la calificación ZR-2.

- **Residencial ZR-2.** El planeamiento vigente incluye dentro de esta categoría dos zonas residenciales muy diferenciadas:

- a) Bloques de pisos anteriores a las NN.SS de 1984. Nos referimos a los bloques de pisos de dos barriadas muy concretas: “Barriada de San Rafael” (bloques de pisos de tres plantas de la década de 1970) y la “Barriada de Coto San Juan” (bloques de cuatro plantas de finales de los 70 y principios de los 80). En esta zona se integran también las viviendas unifamiliares en torno a la Parroquia de San Rafael, las cuales encajarían de forma más adecuada en la subzona definida anteriormente como “Primeras barriadas de colonización”, ya que responden a la misma tipología.
- b) Promociones unifamiliares de adosadas y pareadas en nuevos sectores de desarrollo. Dentro de esta zona destacaremos las manzanas de unifamiliares adosadas del antiguo PP-7; y las unifamiliares pareadas del ED-2.

- **Industrial ZI-1.** Dentro de esta calificación se integran aquellas zonas industriales de más antigüedad, conformadas en su mayoría

AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR

por grandes instalaciones asociadas al almacenamiento y tratamiento del arroz, que se implantaron con anterioridad a las NN.SS de 1984. Instalaciones como la "Arrocería La Fallera" en el extremo norte o la de "Arrozúa" en el sur. También aparecen instalaciones ya en desuso como el antiguo molino arrocerero en Av. Blas Infante (supermercado DIA), o las zonas industriales del Poblado de Alfonso XIII.

- **Industrial ZI-2.** Por el contrario, esta calificación industrial integra todos los desarrollos propuestos desde las NN.SS. de 1984. La principal característica diferenciadora respecto de la otra zona industrial, radica en su uso detallado, ya que en la mayoría de los casos son espacios industriales destinados a pequeñas y medianas empresas, mostrando un parcelario mucho más regular y de menor tamaño. Sectores ya desarrollados como el PP-5, PP-4 o PP-3, estarían integrados dentro de esta categoría, así como otros aún no desarrollados como el PP-2 o el PP-6. Dentro de esta categoría se ha incluido también el sector PP-1, que si bien es otro de los sectores industriales ordenados por las NN.SS, por la tipología de industria que alberga sería más lógico integrarlo en ZI-1.

- **Equipamientos y Espacios libres.** Estas dos zonas de uso estarían representadas exclusivamente por los equipamientos y espacios libres recogidos por el actual planeamiento vigente.

En general, se identifican bastantes casos en los que el planeamiento vigente (PGOU-Adaptación ala LOUA) no ha ajustado en detalle dicha calificación a las zonas de uso homogéneo que realmente existen, integrando por ejemplo dentro de la misma calificación áreas con predominio del plurifamiliar en bloque de pisos, con zonas donde aparece el unifamiliar tanto adosado de época reciente, como los que corresponden a los primeros crecimientos urbanos de colonización. También en el uso industrial se ha dejado de manifiesto algunas incoherencias de este tipo.

Tabla: Parámetros básicos de densidad y edificabilidad en las zonas homogéneas definidas en el Planeamiento Vigente.

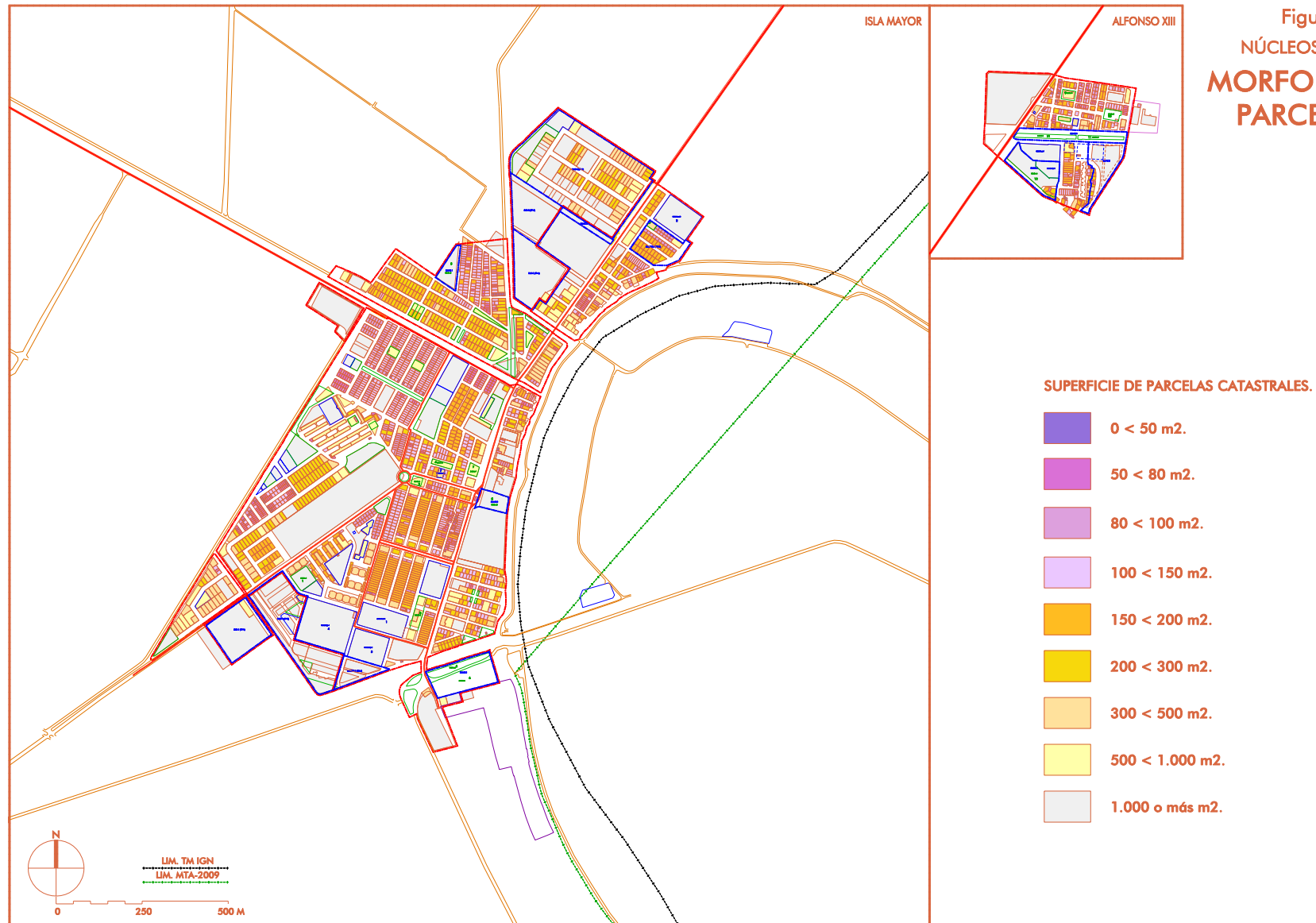
RESUMEN PARÁMETROS BÁSICOS POR ZONAS HOMOGÉNEAS			
Zonas	Tipo de uso	Densidad global (viv/has)	Edificabilidad global (m ² t/m ² s)
ZR-1	Residencial	45	0,54
ZR-2	Residencial	45	0,45
ZI-1	Industrial	-	0,60
ZI-2	Industrial	-	0,65

1.7.4. LA MORFOLOGÍA URBANA. EL PARCELARIO.

De forma general en todo el municipio, atendiendo a la superficie de las parcelas y analizando los porcentajes de los diferentes valores en los que se ha fraccionado el estudio, el 56,87 % de las parcelas cuentan con una superficie que podemos considerar como de tamaño medio, oscilando entre 75 y 200 m². No obstante, hay que establecer una clara diferencia entre las diferentes zonas homogéneas de la trama urbana y entre las distintas áreas de usos.

Poblado de Alfonso XIII.

En el caso del Poblado de Alfonso XIII se ha de destacar que a pesar de tener un origen basado en una actuación unitaria de colonización agrícola de la marisma, no se observa un tamaño homogéneo de parcelas. Existe un reparto muy proporcional entre las parcelas cuya superficie oscila entre los 50 y los 200 m². Por tanto podemos decir, que no fue un proceso ordenado de implantación en el que se optó por un tamaño de parcela fijo. En todo caso, si lo comparamos con el tamaño medio de parcela en el núcleo de Isla Mayor, si se aprecia una parcela tipo de menor superficie en Alfonso XIII. El hecho que no exista una tamaño muy homogéneo de parcelas en la configuración del Poblado de Alfonso XIII, quizás nos indica que a pesar de ser una actuación



AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR

planificada, no se implantaron normas estrictas en la conformación de las parcelas y en la edificación de las propias viviendas, existiendo cierta libertad a la hora de ocupar una mayor o menor superficie de terreno, según las necesidades de cada colono. Y este hecho nos puede explicar también la forma de las mismas, que si bien adoptan generalmente una planta rectangular, muchas presentan quiebras o irregularidades; y por consiguiente los frentes de parcelas, presentan anchos diversos entre unas manzanas y otras (las medidas oscilan entre los 5 y 12 mts, aunque lo normal es situarse entre los 7-10 mts). Y lo mismo ocurriría con los fondos de parcela, con medidas dispares muy condicionadas por la localización dentro de la trama.

Núcleo de Isla Mayor.

Si nos centramos en el núcleo de Isla Mayor existe una clara concordancia entre el tamaño de parcela y los distintos ámbitos de desarrollo urbano; es decir, cada zona o sector que fue desarrollándose, optó por configurar un parcelario muy homogéneo en tamaño y forma.

De esta manera, tanto en las Primeras barriadas de colonización (entorno entre las calles Macarena al sur, Cardenal Bueno Monreal al norte, Av. Blas Infante al este y Ntra. Sra. del Mar al oeste), como en Otras áreas de colonización (barriada situada entre las avenidas de República Argentina y Chile), nos encontramos un tamaño de parcela muy homogéneo, predominando en la primera zona parcelas entre los 150-200 m², mientras que en la segunda las parcelas aumenta algo de tamaño, situándose la mayoría entre los 200 y 300 m². Respecto a la forma, aquí es claramente rectangular, disponiéndose en manzanas alargadas paralelas entre sí, que dibujan una trama de planta ortogonal.

En el caso de los nuevos desarrollos residenciales surgidos a partir de los diferentes ámbitos ordenados en las NN.SS, vemos como se siguen optando por una conformación de parcela

rectangular, dispuesta en manzanas alargadas y de disposición paralela; pero en este caso, el tamaño de parcela se ha reducido, siendo general el uso de una parcela cuya superficie oscila entre los 80 y 150 m².

Para el caso, de las barriadas de plurifamiliares, la forma y disposición de las parcelas es la propia de este tipo de edificaciones, donde la propiedad se divide horizontalmente. Por lo general, se trata de parcelas rectangulares o cuadradas, cuya superficie suele estar por encima de la media.

Detalle de la disposición ortogonal del antiguo sector PP-7 de las NN.SS, donde observamos la disposición alargada de las manzanas y la conformación de parcelas de superficie homogénea.



AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR

Frente a estos procesos urbanísticos que contaron con una mayor o menor planificación, se muestra todo el eje de la travesía, cuyo crecimiento ha tenido un origen más espontáneo; y por tanto, las superficies y formas de parcelas que vamos a encontrar son mucho más variadas. Los tamaños de parcela se entremezclan dentro de la misma manzana y la disposición ortogonal ya no se guarda con el mismo orden que en el resto del núcleo.

Estas diferencias en el tamaño y forma de las parcelas que observamos según las zonas urbanas, también se hace extensivo cuando analizamos los frentes y fondos de las mismas. En el entorno de la travesía, la gran diversidad de tamaños y formas, nos arroja unos frentes y fondos de parcelas de medidas muy dispares. La complejidad de usos que se dan en esta zona urbana, unido a su desarrollo urbanístico espontáneo, no permite la existencia de unos patrones claros en la conformación del parcelario. Por el contrario, cuando nos fijamos en las zonas de expansión urbana, tanto de uso residencial como industrial, el diseño planificado de la trama y su parcelario, nos muestran claramente una homogeneidad en sus formas; y por consiguiente, en el tamaño de los frentes y fondos de parcela. De esta forma, en amplias áreas urbanas se repite un mismo tipo de parcela; por ejemplo, en los primeros desarrollos residenciales anteriores a 1950, se repite claramente una parcela tipo de 6 mts de frente por 28 mts de fondo; lo mismo ocurre en otras zonas como la Barriada de San Rafael, donde de forma simétrica se disponen parcelas, de 10 mts de frente por 20 de fondo; o en el antiguo PP-7, donde se opta por un parcelario de 6,5 mts de frente por 15 de fondo.

En el caso de los desarrollos industriales, la homogeneidad de las parcelas se organiza por manzanas, no siendo extensivo a todo el ámbito industrial, ya que en el proceso planificador, se optaba por conseguir diferentes tamaños de parcela, para conseguir satisfacer las distintas necesidades en cuanto a espacio, de unas actividades frente a otras. El resultado es que la homogeneidad en los tamaños de los frentes y fondos no es tan clara como en el

uso residencial, ya que en un mismo polígono industrial coexisten dos o tres tipologías de parcelas, como ocurre en el antiguo sector PP-5 (Polg. Isla Mayor) o en el Polg. El Puntal.

Si centramos nuestro análisis en la diferenciación de usos, el primer aspecto a resaltar es el mayor tamaño de parcela que se observa en el uso industrial respecto del residencial (con la excepción de una zona del antiguo PP-5, donde se optó por pequeñas naves de menos de 150 m²). En todos los polígonos industriales desarrollados a raíz de las NN.SS, el tamaño de parcela oscila mayoritariamente entre los 200 y 500 m². Pero al igual que en el resto del núcleo urbano, la disposición y forma de las parcelas es la misma, disponiéndose en grandes manzanas de alargadas en una sucesión de parcelas rectangulares.

Dentro del uso industrial la mayor diferencia la encontramos en las grandes instalaciones arroceras, cuya propia organización y funcionamiento, exige de grandes espacios e instalaciones, situándose aquí las parcelas catastrales de mayor tamaño (la mayoría por encima de los 1.000 m²).

Estas grandes parcelas también las tenemos que asociar como es completamente lógico, a los grandes equipamientos y espacios libres de la localidad; en especial a equipamientos de tipo deportivo o educativo, así como a los grandes parques urbanos. Llama la atención, la importante concentración de estas grandes parcelas de equipamientos en el extremo sur de ambos núcleos.

Tabla: Distribución de parcelas por número y porcentaje según rango de superficies. Fuente: elaboración propia a partir de Catastro.

Rango de superficie (m ²)	Nº de parcelas	Porcentaje %
< 50	123	5,05
50 < 75	291	11,94
75 < 100	321	13,17

Rango de superficie (m ²)	Nº de parcelas	Porcentaje %
100 < 150	592	24,29
150 < 200	473	19,41
200 < 300	307	12,60
300 < 500	170	6,98
500 < 1.000	81	3,32
Igual o > 1.000	79	3,24
Total	2.849	100

1.7.5. LAS TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS RESIDENCIALES.

a) **Casa de Colonización:** encontramos desde el tipo más elemental de una planta a variantes con dos plantas. Se edificaron en las décadas de 1940-1950, siguiendo un diseño arquitectónico muy elemental, que buscaba de forma rápida poder dar acogida a los jornaleros y trabajadores que llegaban. Muchas han sufrido profundas transformaciones, mostrando en la actualidad una gran diversidad volumétrica y estética, existiendo algunos casos de bifamiliar. Dentro de esta tipología se han de diferenciar las casas de colonización que surgen en el Poblado de Alfonso XIII, las cuales son anteriores a las del núcleo de Isla Mayor.

b) **Casa popular Autoconstrucción:** se engloban aquellas viviendas surgidas fuera de las actuaciones programadas, tanto por el planeamiento vigente, como por actuaciones de la etapa preconstitucional. Por lo general, son de dos plantas (existiendo algunos casos con tres plantas) mostrando una gran diversidad de estilos y volumetrías; y existiendo algunos casos de bifamiliar. Suelen situarse a lo largo de la travesía del núcleo de Isla Mayor y en renovaciones de viviendas de colonización tanto del Poblado de Alfonso XIII como del núcleo de Isla Mayor. Se podría decir, que esta tipología constituye la evolución natural de la casa de colonización.

c) **Casa Contemporánea Unifamiliar en nuevos desarrollos.**

Adosadas: en todos los casos aparecen alienadas a vial en manzana cerrada. Por lo general, cuentan con un pequeño patio delantero (muchos de ellos reconvertidos en garajes), y en todos los casos aparece el patio trasero. Esta tipología está claramente asociada a los desarrollos urbanos más recientes amparados al planeamiento general vigente. Es una tipología que está ausente del Pob. de Alfonso XIII.

d) **Casa Contemporánea Unifamiliar en nuevos desarrollos.**

Pareadas: en todos los casos aparecen alienadas a vial en manzana cerrada. Cuentan con tres de sus frentes libres en los que se desarrolla el patio o jardín. En algún caso aparecen en manzana abierta con espacios peatonales interiores. Esta tipología está claramente asociada a los desarrollos urbanos más recientes amparados al planeamiento general vigente. Es una tipología que está ausente del Pob. de Alfonso XIII.

e) **Plurifamiliar en bloque de pisos:** es una tipología bien representada, localizándose preferentemente en las Barriadas de Coto San Juan y San Rafael. Las alturas varían entre las tres y cuatro plantas, disponiéndose bien en forma de pastillas alargadas sin patio interior, o en sucesión de torres con patio interior. En la travesía también encontramos algún ejemplo, aunque en este caso no son edificios vinculados a actuaciones unitarias, sino que son construcciones surgidas espontáneamente bajo esta tipología de bloque de pisos.

e) **Plurifamiliar en pastilla:** es una tipología asociada a viviendas de protección oficial, de implantación reciente, que se organizan en edificios de dos plantas, mostrando un acceso común para toda la edificación y espacios libres comunes en el interior. Esta tipología aparece representada tanto en el núcleo de Isla Mayor como en el de Alfonso XIII.

Casa de Colonización.



Casa popular autoconstrucción.



Plurifamiliar bloques de pisos.



Plurifamiliar en pastilla.



Casa Pareada nuevos desarrollos.



Casa Adosada nuevos desarrollos.



1.7.6. PARÁMETROS DEL ESPACIO EDIFICADO. EDIFICABILIDAD Y OCUPACIÓN.

En este apartado abordaremos el análisis de la estructura interna del parcelario, atendiendo a los parámetros de edificabilidad y ocupación de la parcela. En la siguiente tabla se resumen los parámetros de edificabilidad real media de las distintas zonas de uso global, según los datos extraídos de cada parcela. Con posterioridad, en otra tabla compararemos también la edificabilidad global existente de esas zonas y la fijada por el planeamiento vigente para las mismas.

Tabla: Distribución de la edificabilidad media real por áreas homogéneas. Fuente: elaboración propia a partir de Catastro.

SITUACIÓN REAL EXISTENTE (Edificabilidad: Media según datos por parcelas)				
Áreas homogéneas – Usos globales	Nº de Viviendas / Naves	M ² de Suelo	M ² de Techo	Edificabilidad
RESIDENCIAL ZR-1	1.686	229.530,00	247.869,00	1,08
RESIDENCIAL ZRTG Alfonso XIII	171	21.673,00	21.976,10	1,01
RESIDENCIAL ZR-2	954	63.245,00	102.599,14	1,62
ZR-2 - PP-7 (SU)	345	36.296,00	38.860,00	1,07
ZR-2 - Barriada Coto San Juan (SU)	252	7.450,00	29.113,30	3,91
ZR-2 - Barriada San Rafael (SU)	306	12.351,00	26.687,30	2,16
ZR-2 - ED-2 (SUNCO-2)	51	7.148,00	7.938,54	1,11
ZR-2 - ED-6 (SUNCO-1)	0	0,00	0,00	-
ZR-2 - PP-8 (SUO-1)	0	0,00	0,00	-

SITUACIÓN REAL EXISTENTE (Edificabilidad: Media según datos por parcelas)				
Áreas homogéneas – Usos globales	Nº de Viviendas / Naves	M ² de Suelo	M ² de Techo	Edificabilidad
RESIDENCIAL ZRG Alfonso XIII (SUNC-3)	0	0,00	0,00	-
INDUSTRIAL ZI-1	43	103.377,00	45.559,80	0,44
INDUSTRIAL ZI-2	377	99.085,00	77.885,30	0,79
ZI-2 - PP-4 (SU)	198	32.064,00	29.149,40	0,91
ZI-2 - PP-5 (SU)	36	12.644,00	12.002,40	0,95
ZI-2 - PP-3 (SUO-2)	141	32.535,00	26.515,60	0,81
ZI-2 - PP-1 (SUS-1)	2	21.842,00	10.217,90	0,47
ZI-2 - PP-6 (SUS-2)	0	0,00	0,00	-
ZI-2 - PP-2 (SUS-3)	0	0,00	0,00	-
INDUSTRIAL ZIG-1 Alfonso XIII	0	0,00	0,00	-

Edificabilidad de las parcelas.

El análisis de la edificabilidad no puede realizarse sin asociarlo a una serie de variables o condicionantes; como por el ejemplo el tipo de uso general que se da en la parcela, la tipología edificatoria dentro de ese propio uso; y por último, la propia evolución urbanística de la ciudad, ya que no es igual la casuística que se da en aquellas áreas de crecimiento espontáneo, frente a las ordenadas desde el planeamiento urbanístico. En todo caso, los parámetros detallados en cada una de las zonas quedan reflejados en la tabla de la página anterior.

Las edificabilidades más altas las encontramos asociadas a las edificaciones plurifamiliares en bloque de pisos de los proyectos unitarios de Coto San Juan y Polígono INV, donde claramente se superan los 2 m²techo / m²suelo (en el caso de Coto San Juan cercano a los 5 m²t/m²s), así como en bloques de pisos del entorno de la travesía. Por el contrario, en el resto del residencial vinculado a la vivienda unifamiliar entre medianeras (incluyendo adosadas), los valores de edificabilidad se sitúan generalmente

entre los 0,5 y 1,5 m²t/m²s; independientemente de que se trate de sectores residenciales recientes desarrollados bajo el planeamiento vigente, o de las antiguas implantaciones de viviendas del Instituto Nacional de la Vivienda. En algún caso más residual, en el residencial unifamiliar, podemos observar una edificabilidad entre 1,5 y 2 m²t/m²s, en el entorno del Ayuntamiento y zona aledaña de la travesía, debido al mayor efecto de colmatación y concentración de actividades en la zona céntrica de la localidad.

Finalmente, las edificabilidades más bajas (por debajo de 0,5 m²t/m²s), aparecen por lo general asociadas a dos tipos de usos:

- Por un lado aparece el industrial extensivo, refiriéndonos a las grandes instalaciones del sector arrocero, que necesitan de gran extensión de terrenos sin edificar para el manejo de maquinarias y almacenamiento.
- Grandes equipamientos de uso deportivo y educativo, que al igual que el anterior uso citado, necesitan de grandes extensiones de terreno.

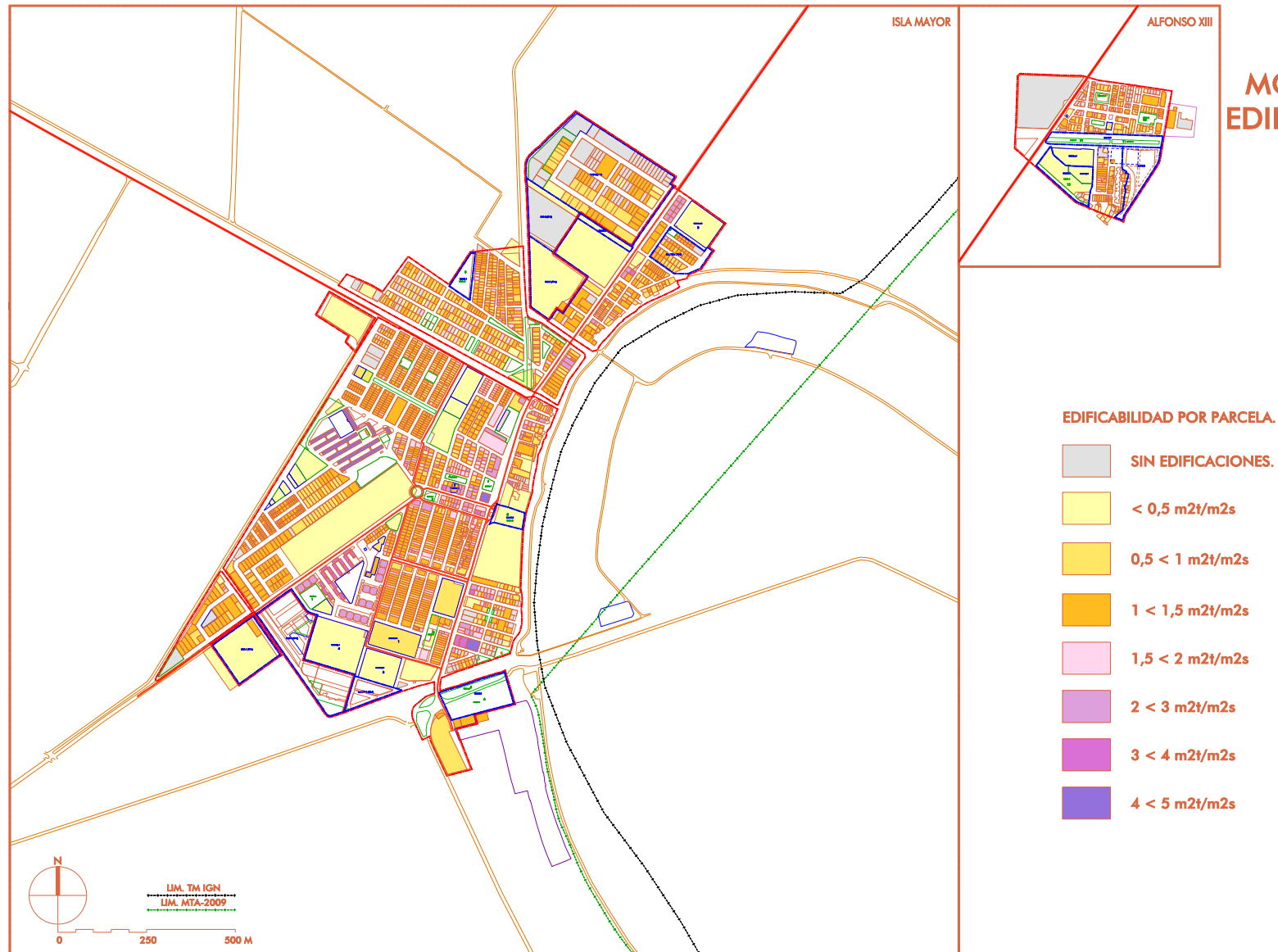


Figura: 1.19
NÚCLEOS URBANOS
MORFOLOGÍA
EDIFICABILIDAD

En el caso del Poblado de Alfonso XIII, el dominio absoluto del residencial unifamiliar entre medianeras, condiciona que las edificabilidades medias se sitúen generalmente entre los 0,5 y 1,5 m²/m²s; aunque se observa una mayor densidad de casos donde se supera los 1,5 m²/m²s, que tiene su origen en el menor control de la evolución urbanística del caserío en el poblado, especialmente sobre las edificaciones de mayor antigüedad (las situadas en el entorno de las plazas de Diamantino García y Antonio Machado). Para el caso de las edificabilidades más bajas (menor a 0,5 m²/m²s), únicamente se adscriben a los equipamientos educativo y deportivo situados al sur del canal, ya que las grandes instalaciones industriales que existían alrededor del poblado han sido demolidas.

Una vez identificados los datos de edificabilidad real que se dan sobre los distintos espacios urbanos, lo lógico es compararlos con los fijados por el planeamiento vigente. En este caso, la comparativa debe hacerse sobre la “edificabilidad global” en cada zona. En la siguiente tabla podemos comparar el índice real y el fijado por el planeamiento en las zonas de uso global.

Tabla: Edificabilidad global. Fuente: elaboración propia a partir de Catastro.

Edificabilidad Global: Comparativa situación real – Plan Vigente.				
Zonas de Uso Global	Situación actual			Índice Plan Vigente (m ² /m ² s)
	M ² Suelo	M ² Techo	Índice real (m ² /m ² s)	
ZR-1	344.439,17	250.718,00	0,728	0,54
ZRTG (Alfonso XIII)	50.022,78	22.698,50	0,454	0,54
ZR-2	224.449,77	108.848,00	0,485	0,45
ZRG (Alfonso XIII)	6.857,00	0,00	0	0,45
ZI-1	114.582,92	45.593,50	0,398	0,60
ZI-2	224.331,85	79.334,96	0,354	0,65
ZIG-1 (Alfonso XIII)	21.644,00	0,00	0	0,60

El primer dato que llama la atención es el mayor índice que se da en la ZR-1 respecto del fijado por el planeamiento. Este hecho se debe al alto grado de consolidación del espacio edificado y a la falta de control urbanístico, que ha permitido en muchas parcelas edificar por encima de índice fijado en la ordenación. Por el contrario, la correspondiente zona en el Pob. de Alfonso XIII, la ZRTG, muestra un índice real inferior al del planeamiento; debido a la existencia de amplios espacios residenciales aún sin edificar.

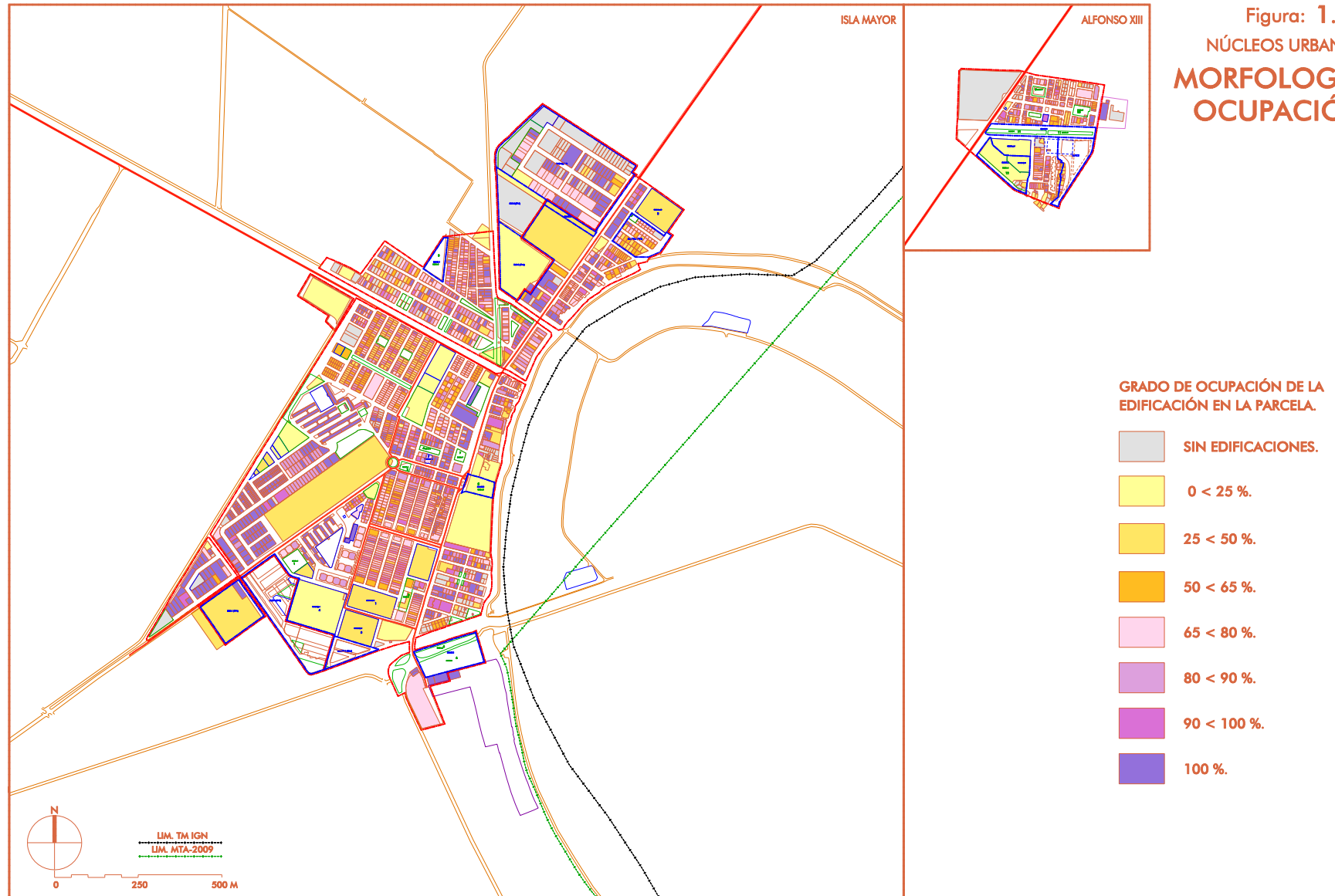
Por su parte la zona ZR-2, muestra un índice real levemente por encima del fijado por el planeamiento, lo cual tiene su explicación en la nada lógica decisión de incluir dentro de esta zona los bloques de pisos de la Bda. Coto San Juan y la Barriada al sur de la iglesia de San Rafael (con mucha mayor edificabilidad) junto a las adosadas del antiguo PP-7. La zona equivalente en el poblado de Alfonso XIII, la ZRG, no se ha ejecutado y por tanto no cabe hacer comparativa alguna.

En los usos industriales destacar la menor edificabilidad real respecto de la fijada en planeamiento para la zona del industrial extensivo (ZI-1) ocupado por las grandes instalaciones arroceras. En el caso, de la zona ZI-2, también se queda por debajo el índice real debido a la falta de colmatación de algunos sectores industriales. Y finalmente en las zonas industriales de Alfonso XIII no cabe hacer ninguna comparación ya que actualmente todo ese espacio es un solar.

Grado de ocupación de las parcelas.

Si abordamos el análisis sobre el grado de ocupación de la edificación sobre las parcelas, debemos identificar una serie de consideraciones generales.

En primer lugar detallar que los mayores porcentajes de ocupación (por encima del 90% y llegando al 100%) aparecen de forma mayoritaria en dos tipos de parcelas: las parcelas del industrial intensivo, donde la nave suele ocupar toda la parcela; y las



parcelas de plurifamiliar en bloque de pisos.

Por el contrario, los porcentajes de ocupación más bajos (menos del 50 %), aparecen asociados al industrial extensivo y a grandes equipamientos de carácter deportivo y educativo.

En el caso del residencial unifamiliar entre medianeras, incluido la tipología de adosadas, recogería todas las parcelas con porcentajes de ocupación intermedios (50-80 %). No obstante, hay que diferenciar entre dos zonas:

-En las zonas residenciales que aparecieron con las primeras actuaciones de colonización, mayoritariamente los porcentajes de ocupación son más altos (entre 80 y menos de 100 %). En estas zonas, la carencia de una ordenación detallada, la falta de control urbanístico y el propio carácter marginal de las edificaciones, ha propiciado una tendencia a ocupar todo el espacio de parcela, sin guardar un orden ni lógica constructiva. Esta situación es extensible también a todo el parcelario del Pob. de Alfonso XIII.

-En comparación al caso anterior, las nuevas zonas residenciales desarrolladas al amparo de las NN.SS muestran unos porcentajes de ocupación acordes con el planeamiento de desarrollo que los ordenó, situándose dichos porcentajes entre el 60 y 80 % de forma general.

1.7.7. LAS ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN.

En general, la edificación residencial del núcleo de Isla Mayor se ha constituido bajo una tipología marginal cerrada de viviendas unifamiliares en una o dos plantas; que posteriormente ha tenido continuidad en los nuevos desarrollos residenciales, ya bajo nuevas tipologías edificatorias y con la opción exclusiva de las dos plantas. En el caso del Poblado de Alfonso XIII, el origen fue principalmente de viviendas de una planta que con el paso del tiempo fueron implementando una segunda planta en sus reformas posteriores.

En todo caso, tras esta breve introducción, se ha identificado mediante análisis SIGs de la información catastral más reciente, las alturas de las distintas construcciones que conforman las edificaciones de las diferentes parcelas; con el fin de identificar zonalmente dentro de la trama urbana, donde predominan unas alturas sobre otras. En el correspondiente plano de información de alturas queda ejemplificada gráficamente esa distribución zonal de alturas y la configuración dentro de las parcelas.

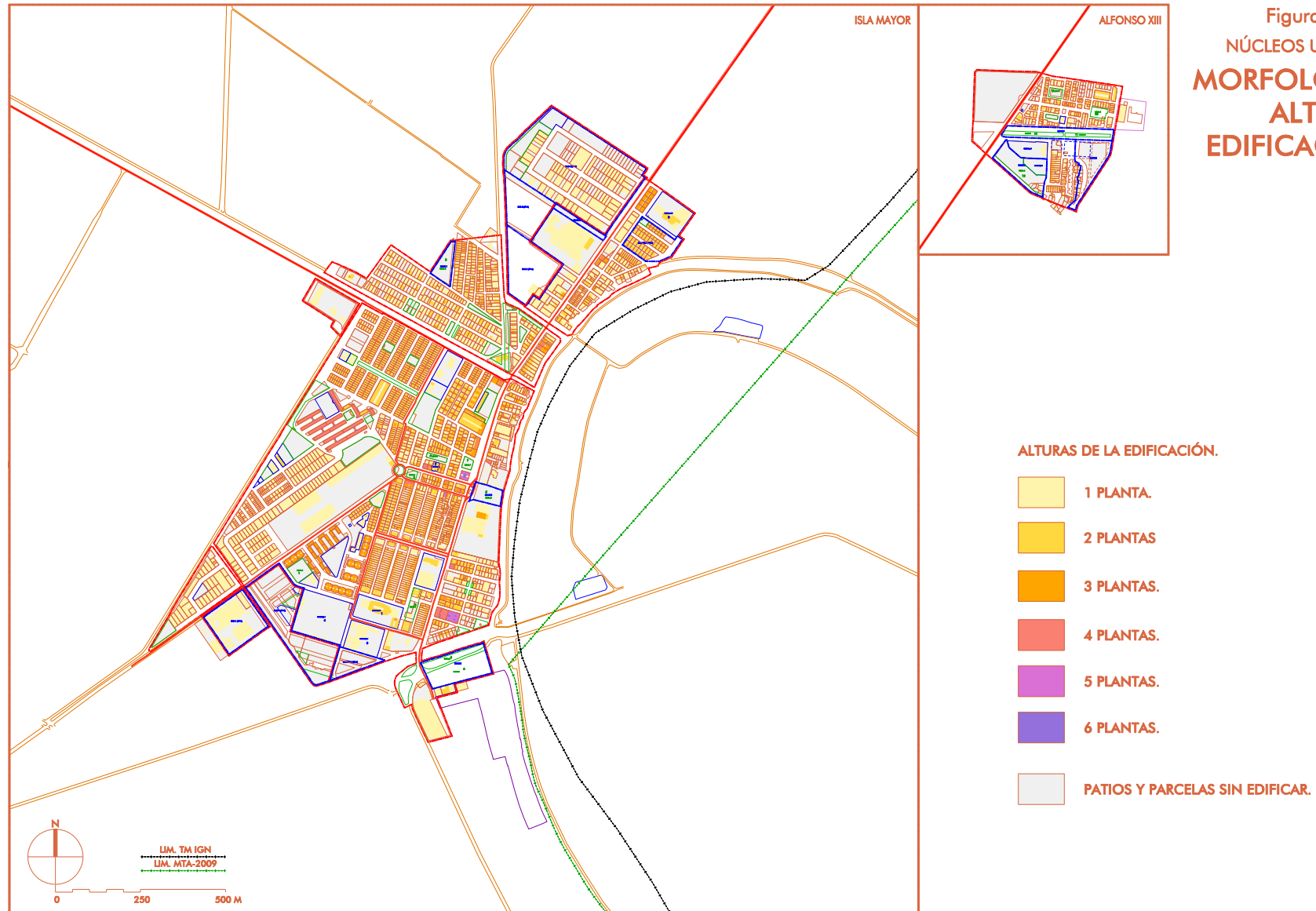
En el caso del Poblado de Alfonso XIII, la distribución de alturas se organiza siguiendo un patrón claro de dos plantas en los frentes de fachada (crujías delanteras), mientras que hacia posiciones traseras predomina la construcción de una planta. No obstante, existe un importante número de viviendas de una sola planta, ya que en origen, el tipo de vivienda que se implantó en su proceso inicial de colonización fue ese. No existen edificios con altura superior a dos plantas, salvo algunos castilletes o construcciones auxiliares en azoteas.

Si nos centramos en el núcleo urbano principal observamos claramente una serie de patrones en cuanto a distribución de alturas de la edificación:

-El aspecto más llamativo es el referido a las parcelas de plurifamiliar en bloque de pisos, donde se localizan las mayores alturas (3 plantas en Bda INV; 4 plantas en Bda. Coto San Juan; y hasta 5 plantas en algunos bloques de pisos situados en la travesía).

-En el caso de las viviendas de colonización del INV, muestran un patrón de alturas muy característico con una primera crujía hacia la calle de dos plantas y el resto de la edificación en una sola planta.

-A lo largo de la travesía encontramos una gran disparidad de alturas, alternándose edificaciones de diferente número de plantas en el mismo frente o manzana. Junto a las predominantes



AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR

de dos plantas, es muy común encontramos con frentes de tres plantas o algún caso de bloque de pisos de hasta 4 o 5 plantas.

-En los primeros ámbitos de expansión residencial como son Maquique o la Bda. de la Cooperativa San Rafael, se da un predominio muy claro de la vivienda de una sola planta, aunque en las reformas más recientes se observa la implantación de la segunda planta.

-La opción de la segunda planta es la elegida en exclusiva para los desarrollos residenciales más recientes como; el PP-7, ED-1, ED-2, o la UA-2. En todos ellos la opción de la tipología de adosada o incluso pareada, muestra una edificación principal de dos plantas a la que acompañan en los frentes delantero y trasero construcciones de una sola planta.

-Finalmente, respecto a industrial no cabe resaltar ningún aspecto singular, ya que los distintos tipos de naves se conforman en una sola planta como es habitual.

Vista de la travesía donde se observa en un mismo tramo edificios de alturas diferentes.



1.7.8. LOS USOS URBANOS.

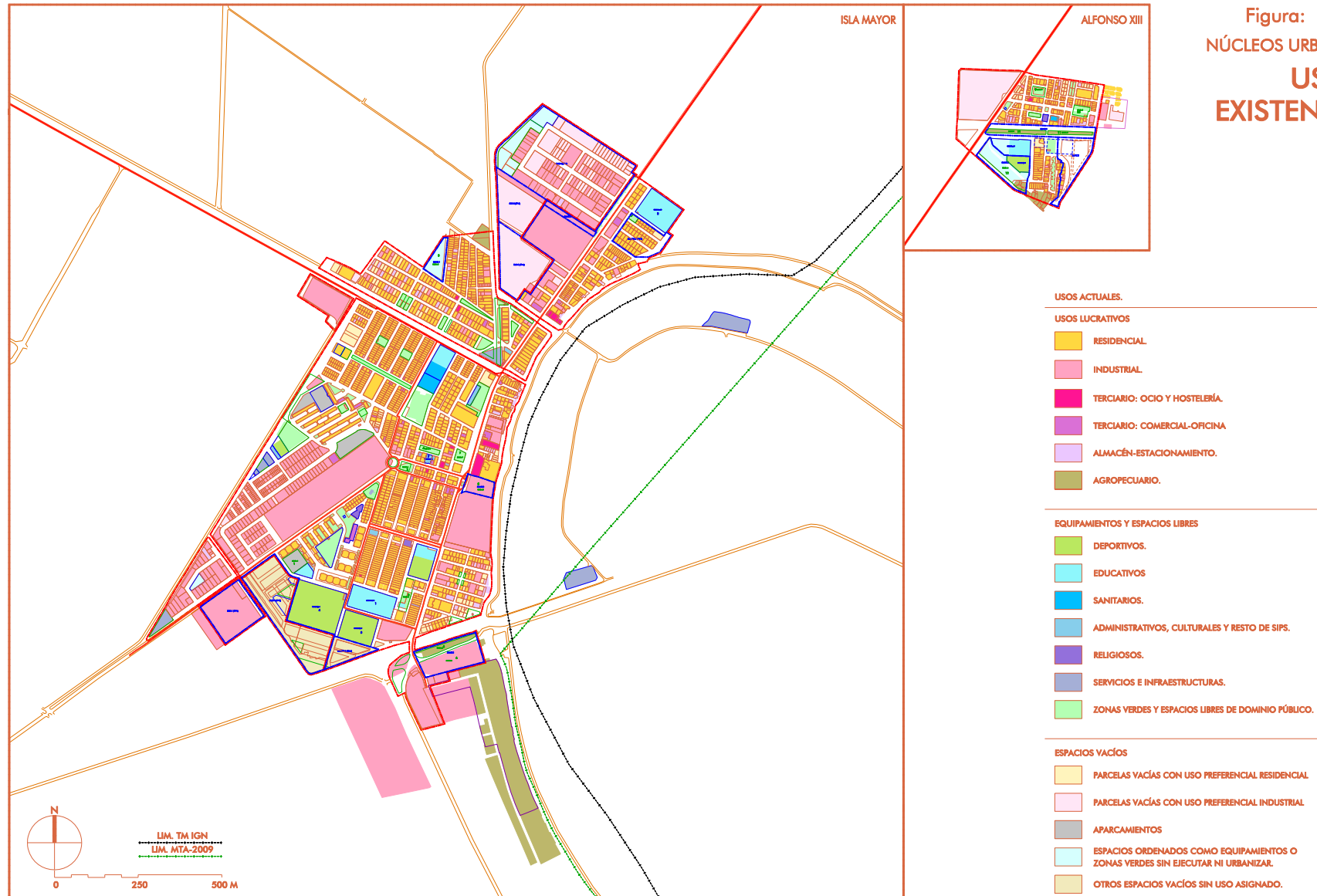
A continuación se detalla la distribución de usos en el medio urbano.

a) Residencial:

Como uso predominante, el residencial comprende todos los inmuebles destinados total o parcialmente a vivienda. Concretamente, el porcentaje de parcelas que presenta el uso residencial, supone el 63,77 % (1.609) del total de parcelas urbanas (2.523). Estas parcelas o bien están dedicadas exclusivamente a viviendas o la comparten con otro uso. No obstante, su aparición junto con otros usos dentro de la misma parcela es mucho más evidente a lo largo de la travesía y en la zona más céntrica de la trama (entorno del Ayuntamiento). Por el contrario, en los nuevos desarrollos es casi exclusiva la presencia únicamente del residencial dentro de las parcelas.

Espacialmente, hay que decir, que el uso residencial se encuentra extendido ampliamente por toda la zona central de la trama urbana de Isla Mayor, dejando los extremos norte y sobre todo sur-suroeste para los usos industriales y grandes equipamientos. En el caso del Pob. de Alfonso XIII, toda la zona urbanizada está ocupada por el uso residencial, con la excepción de los equipamientos deportivo y educativo del sector suroeste.

Por otro lado, al igual que en el apartado 1.7.5. se han analizado las distintas *tipologías edificatorias residenciales*, llegado a este punto, es conveniente analizar la distribución de las viviendas en el parcelario, refiriéndonos a la localización y cuantificación de parcelas plurifamiliares, bifamiliares y unifamiliares. Atendiendo a esta clasificación y según datos catastrales, el número de parcelas que contienen un solo inmueble residencial (una sola vivienda) se eleva a 1.463 parcelas, lo que supone el 92,19% de las parcelas con uso residencial. Su localización no muestra ningún patrón espacial, estando repartidas de forma homogénea por todas las



AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR

áreas de la trama urbana de ambos núcleos, con la excepción de las barriadas de bloques de pisos. Las parcelas bifamiliares (2 viv) son escasas, sumando 28 casos; aunque consideramos que este dato es poco fiable y entendemos que el número de bifamiliares puede ser sensiblemente mayor a tenor de las observaciones realizadas in situ; y que por tanto, este aspecto no está convenientemente reflejado en la información catastral. Finalmente, respecto a las parcelas plurifamiliares, se identifican un total de 96 (6,05% del total de parcelas de uso residencial), localizándose las de mayor número de viviendas (más de 5 viv) en los bloques de pisos existentes en las barriadas de Coto San Juan, INV y en la travesía. Aquellas plurifamiliares que contienen entre 3 y 5 viviendas se asocian a edificaciones de promoción pública del INV (C/ Santa Teresa) y algunas iniciativas privadas en parcelas de tamaño superior a la media del entrono del Ayuntamiento y la travesía.

A continuación, en la siguiente tabla se contabiliza el número de viviendas existentes en las diferentes áreas y subáreas homogéneas de uso residencial.

Tabla: Nº de viviendas existentes por Áreas Homogéneas. Fuente: Catastro y Censo de viviendas 2021.

Áreas homogéneas – Usos globales	Nº de Viviendas
RESIDENCIAL ZR-1	1.686
RESIDENCIAL ZRTG Alfonso XIII	171
RESIDENCIAL ZR-2	954
ZR-2 - PP-7 (SU)	345
ZR-2 - Barriada Coto San Juan (SU)	252
ZR-2 - Barriada San Rafael (SU)	306
ZR-2 - ED-2 (SUNCO-2)	51
ZR-2 - ED-6 (SUNCO-1)	0
ZR-2 – PP-8 (SUO-1)	0
RESIDENCIAL ZRG Alfonso XIII (SUNC-3)	0
TOTAL	2.811

b) Terciario:

Respecto al patrón de distribución es claro; las áreas donde se ubican los distintos servicios y actividades terciarias (comercial, hostelería, oficinas...) coinciden con las vías principales y más céntricas del núcleo urbano (entorno del Ayuntamiento y travesía). Por el contrario, resulta evidente la mayor ausencia de establecimientos de cualquier tipo en los barrios y desarrollos residenciales más modernos; aun así, en determinados desarrollos como el PP-7 o las barriadas de pisos de Coto San Juan y INV, se ordenaron espacios específicos para alojar usos terciarios. En el caso del Pob. de Alfonso XIII, la presencia del terciario es testimonial, con una única parcela de uso exclusivo y algunas otras actividades que comparte espacios con el residencial. Claramente, el uso terciario se concentra en el núcleo principal.

En cuanto a su cuantificación, decir, que el número total de parcelas cuyo uso es exclusivamente terciario asciende a 58, lo que supone el 2,3 % del total de parcelas urbanas. Este porcentaje se antoja bajo, aunque hay que decir que el uso terciario está bien representado, sólo que habitualmente suele compartir parcela con el uso residencial, ocupando preferentemente la planta baja (locales). La verdadera dimensión que ocupan los usos terciarios en el municipio, sería objeto de un análisis más detallado, que no es asumible por un PGOM.

c) Industrial:

Según catastro, se han contabilizado 441 parcelas en las que aparece el uso industrial de forma exclusiva, suponiendo el 17,48% del total de parcelas urbanas. En referencia a su localización espacial, claramente son los polígonos industriales situados al norte y suroeste del núcleo principal los que concentran la gran mayoría de las parcelas (Polg. El Puntal y Polg. Isla Mayor), junto con las grandes instalaciones industriales situadas al sur del Canal de Isla Mínima. En este punto conviene hacer una diferenciación, ya que en los polígonos industriales modernos, suelen concentrarse

AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR

la “industria intensiva”; aquella conformada por naves entre medianeras de tamaño medio y pequeño, que acoge a actividades vinculadas a las pymes. Por el contrario, al margen de estos polígonos, quedan las grandes instalaciones del sector arrocero (industria extensiva), que por su propia naturaleza y necesidades de terrenos, tienen que ubicarse en grandes parcelas donde se desarrolla todo el complejo.

Por otro lado, en la trama urbana, inmersas dentro del espacio residencial, el catastro refleja la existencia de una serie de parcelas de supuesto uso industrial (unos 104 inmuebles de uso industrial según catastro), cuya realidad tras el trabajo de campo realizado es bien distinta. En su mayoría, las parcelas de menor tamaño, son antiguos naves industriales que han pasado a desempeñar otros usos como el terciario (comercial) o el de cochera o garaje; y en el caso de las parcelas de mayor tamaño, se identifican con antiguas instalaciones arroceras en desuso, donde tienden a implantarse usos terciarios que requieren de mayor superficie como puedan ser los supermercados (ejemplo antiguo molino arrocero donde se ubica la cadena DIA de supermercados).

En el caso del Poblado de Alfonso XIII, la práctica mayoría de las naves que refleja el catastro como de uso industrial, no se corresponde como tal en la realidad. Casi todas se asocian a almacenes y cocheras. Por su parte, las grandes parcelas industriales de la margen occidental de la carretera son solares; y sólo mantiene un verdadero uso industrial algunas naves situadas en el borde oriental de la trama urbana. En total, en el poblado el catastro identifica 29 inmuebles de uso industrial.

A continuación, en la siguiente tabla se contabiliza el número de naves industriales existentes en las diferentes áreas y subáreas homogéneas de uso industrial.

Tabla: Nº de inmuebles industriales existentes por Áreas Homogéneas.
Fuente: Catastro.

Áreas homogéneas – Usos globales	Nº de naves
INDUSTRIAL ZI-1	43
INDUSTRIAL ZI-2	377
ZI-2 - PP-4 (SU)	198
ZI-2 - PP-5 (SU)	36
ZI-2 - PP-3 (SUO-2)	141
ZI-2 - PP-1 (SUS-1)	2
ZI-2 - PP-6 (SUS-2)	0
ZI-2 - PP-2 (SUS-3)	0
INDUSTRIAL ZIG-1 Alfonso XIII	0
RESIDENCIAL ZR-1	104
RESIDENCIAL ZRTG Alfonso XIII	29
TOTAL	553

d) Otros usos:

Se trata de parcelas dedicadas principalmente a cocheras y pequeños almacenes de uso privado, siendo más habitual el primer caso. Tras el uso residencial e industrial es el tercero que más número de parcelas ocupa con 90 en total, aunque hay que remarcar de nuevo, que un número muy importante de las parcelas que el catastro considera industrial en la trama urbana residencial, se corresponde con esta categoría. Su distribución espacial se reduce casi en exclusiva las áreas residenciales; y son por lo general construcciones tipo nave, muy sencillas que se cubren con una cubierta.

e) Parcelas libres y solares.

En este caso diferenciaremos entre el uso residencial e industrial.

-En el caso de los solares (en suelo urbano ya urbanizado) de uso residencial se identifican un total de 107 parcelas. Estas 107

AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR

parcelas ofrecen una capacidad en huecos (nuevas viviendas) de 174 viviendas. Destaca su presencia especialmente en la Bda. de la Cooperativa San Rafael o el extremo sureste (entorno C/ Reina Sofía) y alguna manzana sin colmatar en el antiguo PP-7. En el caso de Alfonso XIII es notable la presencia de solares en el frente hacia la carretera y alguna manzana sin edificar de la zona más moderna de la trama. A estos solares existentes habría que sumar la capacidad correspondiente a los dos ámbitos residenciales con planeamiento aprobado y no urbanizados; hablamos del SUNCO-1 (ED-6) con un capacidad de 37 viviendas y el SUO-1 (PP-8) con 154 viviendas ordenadas, los cuales suman un total de 191 viviendas. En total, la capacidad de huecos (viviendas) existente ascendería entre solares y capacidad en suelo ordenado a 365 viviendas.

-En el caso del uso industrial se han identificado 52 parcelas sin ocupar para uso industrial, aunque aquí se incluyen también los terrenos de los suelos urbanizables no sectorizados. En cuanto a solares en el suelo urbano se identifican 6 (4 en los polígonos del PP-4 y PP-5; y 3 en el resto del suelo urbano consolidado), a los que habría que sumar la bolsa de suelo urbano industrial del Pob. de Alfonso XIII, cuya capacidad podría llegar a unas 72 naves del tamaño similar a los polígonos citados. No obstante, el grueso de parcelas vacías de uso industrial se ubica en el sector SUO-2 (PP-3) donde aún quedan 40 parcelas por colmatar.

En total, las parcelas libres de uso industrial existentes en los terrenos actualmente urbanizados ascienden a 47. A ellos se les podría sumar otros 72 huecos aproximadamente de la bolsa de suelo industrial del Pob. de Alfonso XIII.

-A continuación, en la siguiente tabla se contabiliza la capacidad en huecos (viviendas y naves industriales) existentes en las diferentes áreas y subáreas homogéneas de uso global, diferenciando entre los dos usos a los que hemos hecho alusión en el análisis anterior.

Tabla: Capacidad en huecos existentes por Áreas Homogéneas, en uso residencial e industrial (viviendas / naves). Fuente: Catastro y elaboración propia.

CAPACIDAD EN HUECOS		
Áreas homogéneas – Usos globales	Nº de viviendas / naves	M ² de suelo libre
RESIDENCIAL ZR-1	108	13.288,00
RESIDENCIAL ZRTG Alfonso XIII	32	3.474,00
RESIDENCIAL ZR-2	225	2.717,75
ZR-2 - PP-7 (SU)	28	2.206,75
ZR-2 - Barriada Coto San Juan (SU)	0	0,00
ZR-2 - Barriada San Rafael (SU)	0	0,00
ZR-2 - ED-2 (SUNCO-2)	6	511,00
ZR-2 - ED-6 (SUNCO-1)	37	3.057,05
ZR-2 - PP-8 (SUO-1)	154	15.484,00
RESIDENCIAL ZRG Alfonso XIII (SUNC-3)	*50	6.857,00
TOTAL	365	47.595,55
INDUSTRIAL ZI-1	3	1.363,00
INDUSTRIAL ZI-2	44	22.274,00
ZI-2 - PP-4 (SU)	3	731,00
ZI-2 - PP-5 (SU)	1	124,00
ZI-2 - PP-3 (SUO-2)	40	21.419,00
ZI-2 - PP-1 (SUS-1)	0	0,00
ZI-2 - PP-6 (SUS-2)	0	0,00
ZI-2 - PP-2 (SUS-3)	0	0,00
INDUSTRIAL ZIG-1 Alfonso XIII	*72	21.644,00
TOTAL	47	67.555,00

* N° estimado de capacidad en huecos. No se computa en la suma total por no existir planeamiento.

f) Equipamientos y Espacios Libres.

- A escala espacial, los equipamientos tienden a mostrar unos patrones de localización muy concretos. Respecto a los grandes equipamientos deportivos y educativos, al requerir de grandes espacios tienden a concentrarse en áreas exteriores de la trama; llama especialmente la atención la importante concentración de equipamientos que se produce en el borde sur del núcleo (Estadio de fútbol Rafael Beca, Polideportivo-piscina, IES Lago Ligur, CEIP Félix Hernández o el Pabellón de deportes). Este mismo patrón se repite en el Poblado de Alfonso XIII, apareciendo una gran manzana en el borde sur que contiene el Colegio de primaria y el Polideportivo.

Vista aérea de los grandes equipamientos del borde sur del núcleo urbano.



De lo contrario, los equipamientos de carácter social o institucional, se localizan en el interior de la trama. Nos referimos a

equipamientos culturales, administrativos, sociales, asistenciales, sanitarios o religiosos. Todos ellos, se encuentra integrados dentro de la trama más antigua. La menor necesidad de espacio y su mayor compatibilidad con otros usos urbanos, determinan su localización.

En todo caso, los nuevos ámbitos desarrollados al amparo de las actuales NN.SS establecen nuevas reservas de equipamientos que rompen con estas pautas de localización antes mencionadas; aunque en el caso de nuestro municipio, la gran mayoría de estas reservas de equipamientos no se han ejecutado a pesar de haberse desarrollado en su totalidad el ámbito, tanto a nivel de urbanización como de edificación. Sectores como el antiguo PP-4 o PP-5 no han ejecutado sus equipamientos, tampoco el PP-3 (SUO-2); o el residencial PP-7, donde aún quedan equipamientos por consolidar.

- Si atendemos a los espacios libres, su distribución sigue unas pautas más equilibradas que en los equipamientos. Digamos que su distribución espacial a lo largo de la trama urbana es más homogéneamente por todos los ámbitos. Se da el hecho que los dos núcleos existentes en el municipio no presentan espacios libres con grandes superficies. La mayoría son plazas y jardines que ocupan espacios abiertos dentro de la trama urbana; y sólo algunos casos como los parques de "Las Marismas" o "San Rafael", llegan a tener una superficie algo mayor, pero sin llegar a ser considerados como grandes parques.

Otro aspecto a resaltar es la falta de espacios libres de borde que actúen de nexo de unión entre el espacio urbano y el medio rural, más aún en un municipio donde el suelo agrícola se sitúa a escasos centímetros del suelo urbano. Se antoja completamente necesaria la articulación de una serie de espacios libres en todo el contorno urbano, que además de actuar de zona de transición entre los dos medios (urbano y rústico), ayude a regenerar y poner en valor todos esos bordes urbanos tan degradados, que nos encontramos en la actualidad. Por ello, proyectos como el que

AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR

actualmente se está gestionando desde el Ayuntamiento, de recuperar para actividades deportivas, turísticas y de ocio, todo el entorno del Canal de la Madre Vieja del Brazo de los Jerónimos y del antiguo cauce del Guadalquivir, deben cobrar un especial impulso y relevancia.

Finalmente, también se ha destacar, la falta de ejecución de muchas de las zonas verdes ordenadas en los distintos ámbitos que se han desarrollado con las NN.SS vigentes.

Vista Pz. Antonio Machado en el Pob. de Alfonso XIII (ordenada como Sistema Genera de espacios libres).



1.7.9. LA ESTRUCTURA VIARIA Y EL ESPACIO PÚBLICO.

Originariamente, la articulación viaria siempre se ha desarrollado de norte a sur; siguiendo el eje conformado por la travesía de la A-8053. Los primeros crecimientos urbanos de Isla Mayor se producen a lo largo de la travesía, para luego ir extendiéndose hacia el oeste, tomado con referencia en la mayoría de casos, los caminos que discurren paralelos a los diferentes canales del entorno, conformándose arterias principales como la Av. de Cuba (siguiendo el Colector de los Morriones), o las Avenidas de la República Argentina o de Villamanrique (a ambos lados del Canal de Casa Riera). En otros casos, estos crecimientos toman de

referencia otras vías como la Carretera del Toruño. De esta forma, la estructura viaria del núcleo muestra un esquema claramente ortogonal, que se ha ido desarrollando paralela y perpendicularmente a estos grandes ejes mencionados. Este mismo esquema viario es trasladable al Poblado de Alfonso XIII.

Si bien un trazado ortogonal, puede darnos la idea de una articulación fluida y funcional, en el caso del núcleo de Isla Mayor, esta teoría no se cumple. En la evolución del tejido urbano de Isla Mayor, no se ha conseguido generar viarios con capacidad de articulación suficiente como para sustituir las funciones de relación que cumple la actual travesía. Como hemos dicho antes, la travesía es el verdadero eje organizador. Además, a esta ausencia de ejes secundarios que completarían la articulación y funcionalidad de la trama, se une el efecto barrera que suponen los canales existentes; por ejemplo, el Canal de Casa Riera, sólo cuenta con otro puente además del situado en la travesía (entre las calles Colombia y Paseo del Lucio Real); o el Colector de Morriones donde sólo se cuenta con el paso sobre de la travesía; e igualmente ocurre con el único paso hacia el sur sobre el Canal de Isla Mínima. Nos encontramos con una trama urbana seccionada en varias porciones por la existencia de los canales y en ningún caso se han implementado pasos que conecten esas porciones evitando pasar por el eje de la travesía.

Al mismo tiempo, la inmediatez de los cultivos de arroz con el medio urbano y la limitación en los bordes con otros canales y acequias secundarios, no ha propiciado el desarrollo de un viario, que de forma circular conecte a modo de anillo los distintos ámbitos urbanos por el exterior; de ahí el gran interés y necesidad de explorar la posibilidad de desarrollar una "ronda de circunvalación".

En el caso del Poblado de Alfonso XIII, la estructura viaria se ha desarrollado también a partir del trazado de la A-8053, sólo que en este caso, el crecimiento urbano se ha centrado exclusivamente en la margen oriental. Aquí encontramos de nuevo una trama

AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR

ortogonal estructurada en base a una calle principal (C/ Concejal Julián Jiménez y Pz. de España), para luego desarrollarse a norte y sur siguiendo el esquema ortogonal. En todo caso, aquí encontramos el mismo efecto barrera fijado por la existencia del Canal de Alfonso XIII, hasta el punto de no existir un acceso rodado (únicamente un paso peatonal) entre los dos sectores del poblado, obligando a utilizar la carretera para conectar entre los dos ámbitos.

Vista del único puente que salva el Colector de Morriones en todo su trazado urbano (Eje de la travesía).



Respecto al tipo de viario en ambos núcleos, dada la trama de tipo ortogonal y la ausencia total de pendiente en el terreno, la práctica totalidad es viario rodado abierto al tráfico; principalmente en doble sentido, siendo pocos los casos en los que encontramos vías de una única dirección. Respecto al espacio peatonal, el único viario estrictamente peatonal son los viales interiores de la "Barriada de Coto San Juan", ya que el resto de espacios peatonales se reducen a los espacios libres y la plataforma

peatonal de los viales rodados. De esta forma, podemos decir, que es una red viaria que prioriza el vehículo sobre el peatón; aunque a su favor podemos decir, que a diferencia de otros municipios, el haber tenido un desarrollo urbano reciente, junto a la ausencia de pendiente en el terreno y su trama ortogonal, ha permitido tener unas aceras más amplias y mejor adaptadas al tránsito de personas con movilidad reducida. En todo caso, y especialmente en zonas del borde urbano, el poco mantenimiento del espacio peatonal condiciona de forma notable, el que exista un aceptable grado de adaptación para este tipo de usuarios.

Respecto a la sección del viario tenemos que distinguir entre las grandes avenidas y la travesía (donde la sección puede llegar hasta los 30 mts), frente al resto de viario secundario con medidas mucho más modestas. En el eje de la travesía (Av Rafael Beca y Av. Blas Infante) se suceden edificaciones de rasgos tipológicos muy diferentes y ello genera cambios en la línea de fachadas, observándose distintos retranqueos que hacen variar la sección de la vía. En todo caso, podemos decir que se mantiene constante una sección de entre 12-14 mts dedicados a plataforma rodada (calzada), con bandas de aparcamiento en ambos lados y una anchura reservada a aceras que varía entre los 4 y 6 mts. Quizás en el tramo de Blas Infante, la sección total de la travesía se reduce respecto a Rafael Beca, no superándose los 20 mts en total. A su vez existen otras vías de notable sección como la C Santa Teresa o la C/ Ctra. del Toruño, con secciones totales en torno a los 18 mts. El resto del viario, lo debemos considerar como secundario, oscilando entre los 7 mts de sección de la trama más antigua (primeras manzanas de las casas de colonización del INV), hasta los 9-10 mts que se fijan como sección habitual en los nuevos desarrollos residenciales como el antiguo PP-7. En el suelo industrial, la sección del viario se amplía respecto del residencial con secciones entre los 12 y 15 mts.

Finalmente, como elemento de gran relevancia e interés del espacio público, conviene analizar la presencia del arbolado y la vegetación. De una primera aproximación debemos valorar como

AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR

claramente insuficiente la masa arbolada existente en el espacio público. Encontramos una gran cantidad de vías donde no existe arbolado (especialmente en las áreas más antiguas); y aquellas donde existe, presentan un escaso mantenimiento, donde muy a menudo, los alcorques se encuentran vacíos. En estos momentos donde el problema del cambio climático ya es una realidad que nos afecta de forma continuada, el incremento de la masa forestal en el espacio urbano, tanto en términos cuantitativos como cualitativos, se hace fundamental en la nueva organización y diseño de nuestras ciudades; a fin de hacer del espacio público un lugar acogedor y un elemento clave para mitigar sus efectos.

Espacios peatonales y vegetación en la Barriada de Coto San Juan.



1.7.10. EL PAISAJE URBANO.

En ambos núcleos la relación visual entre el espacio agrario y el espacio urbanizado se hace patente en todas las zonas de borde, pero siempre en el sentido espacio agrícola – espacio urbano; es decir, esa relación es claramente perceptible desde el exterior del núcleo. Sin embargo desde el interior del área urbana, no se

percibe esa relación por la ausencia de elementos en el paisaje rural que sean fácilmente observables desde el interior. Además el efecto barrera que generan los canales que circundan a la población con su correspondiente línea de vegetación, encorsetan las perspectivas visuales hacia el exterior.

Se puede decir que el espacio urbano de ambos núcleos se ha desarrollado de espaldas al medio agrícola que le rodea. Como indicábamos anteriormente, no ha existido una preocupación por crear espacios abiertos (zonas verdes) en las áreas de borde que conecten ambos medios (urbano y agrícola); y por ello es muy complicado captar escenas del medio agrícola desde el interior.

El paisaje urbano desde el exterior.

Desde el exterior y debido de forma evidente a la ausencia de relieve, es muy fácil captar la imagen de los diferentes frentes urbanos de los dos núcleos existentes. En el caso del Pob. de Alfonso XIII, la aproximación al mismo desde la A-8053 por sus frentes norte y sur, nos muestra su silueta inconfundible en la que destaca la torre-campanario de la iglesia de Ntra. Sra. del Carmen o el depósito de agua situado junto a la citada vía. También desde los caminos paralelos al Canal de Alfonso XIII se obtiene similares panorámicas del poblado.

En el caso del núcleo principal la visual de sus frentes está dominada en sus planos medio y largos por las grandes instalaciones arroceras, que con la notable altura de sus naves y silos, conforman una imagen muy reconocible del núcleo de Isla Mayor, en combinación con la homogeneidad cromática, pero cambiante estacionalmente, de los cultivos de arroz.

Quizás de todos los frentes que muestra el núcleo urbano, su frente norte, a pesar de ser el que soporta una mayor intensidad y número de vistas por ser el principal acceso, es el menos atractivo y con menor desarrollo de los cuatro. Desde la aproximación por la A-8053 no se identifica ninguno de los elementos del perfil urbano

AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR

más representativos de Isla Mayor.

En el caso del frente sur, cuya percepción se realiza preferentemente desde el camino del Puntal, está claramente dominado por las omnipresentes instalaciones de Arrozúa y por el Canal de Isla Mínima. En sus márgenes de aproximación podemos observar también la parcelación de Príncipe de Gales. Junto con el frente norte, también tiene una extensión línea reducida. Una variante de este frente sur se puede captar desde el Camino del Toruño, imagen también dominada por las instalaciones industriales arroceras.

El frente occidental, es el que presenta un mayor desarrollo, siendo la conocida carretera de Villamanrique su principal itinerario desde el que captar la visual. De norte a sur se suceden en su frente las áreas industriales del Puntal; y a partir de ahí podemos observar la alternancia de los diferentes sectores residenciales (Maquique, PP-7 o Bda. Coto de San Juan), cuya línea de perfil va cambiando en función de las distintas alturas de las construcciones; hasta terminar con la homogeneidad del frente constituido por los polígonos industriales del cuadrante suroeste.

Finalmente, el frente oriental está caracterizado fundamentalmente por la presencia del antiguo cauce del Guadalquivir y el canal fluvial de la Madre Vieja del Brazo de los Jerónimos. La línea de vegetación se desarrolla por todo el borde urbano ocultando parcialmente las traseras de las edificaciones con frente hacia la travesía. Su frente en forma de arco es el que mayor desarrollo tiene, abarcando desde el CEIP Florentina Bou, al norte, hasta el extremo sur de la parcelación de Príncipe de Gales. En su desarrollo destaca su imagen algo más naturalizada por el cordón vegetal existente en la Madre Vieja del brazo de los Jerónimos, con presencia de eucaliptos de gran porte; una imagen que contrasta con el resto de frentes, donde no aparece ningún tipo de arbolado. Los itinerarios desde los cuales se obtienen las principales visuales de este frente son: el camino del cementerio al norte y el de Isla Mínima al sur.

Vista del frente oriental desde las inmediaciones del Cementerio.



El paisaje urbano interior.

La escena urbana interior del núcleo de Isla Mayor se caracteriza por ser un espacio de baja calidad arquitectónica y pobre nivel de urbanización. La excesiva uniformidad del tejido residencial en las diferentes áreas urbanas, no ha propiciado una integración adecuada entre las mismas. El espacio urbano se percibe como diferentes piezas encajadas (sectores o barriadas), donde su arquitectura es muy homogénea dentro del mismo ámbito, pero que nada tiene que ver con el diseño e imagen arquitectónica de la pieza urbana contigua. Este hecho es fruto de una planificación urbanística poco cuidada en la que se primaba más la inmediatez para disponer de viviendas o de suelo industrial, olvidándose claramente de crear una ciudad acogedora y amable para el residente. De ahí que también el espacio público se perciba como desangelado y falto de alma; y sea percibido como un espacio vacío. Tampoco en las zonas donde el crecimiento urbano no estuvo planificado (principalmente la travesía) se ha producido una adecuada integración arquitectónica. La descontrolada mezcla de usos ha propiciado en todo este eje una depreciación notable de la imagen del espacio urbano.

A esta imagen urbana tan pobre también contribuye la escasa separación que existe entre el uso residencial y el industrial, existiendo aún muchas instalaciones integradas en plena trama

AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR

residencial, algunas en desuso y mal estado de conservación. O la nula transición que se aplica entre las barriadas residenciales y los polígonos industriales desarrollados más recientemente.

Es muy probable que en toda esta situación tenga mucho que ver la falta de control y disciplina urbanística. La condición de Isla Mayor como núcleo secundario de La Puebla del Río durante décadas, propició una dejadez y falta de control sobre todos los aspectos urbanísticos, que a la postre, han contribuido a la situación actual. No ha existido nunca intención alguna de regular los diseños de fachada, acabados, materiales, colores, texturas, etc..., tanto del espacio edificado como del espacio público. Sólo tras la segregación e independencia del municipio, se empezó a tomar conciencia del problema y a observar en las actuaciones más recientes un nuevo matiz mucho más en la línea de mejorar la imagen urbana.

Otro aspecto importante, es la falta total de tratamiento de infraestructuras aéreas, existiendo por ejemplo una gran cantidad de tendido eléctrico sobre postes y torretas dentro de la trama; que lógicamente también contribuye a empobrecer la imagen urbana.

Postes eléctricos situados en la travesía (Av. Blas Infante).



Finalmente, un hecho que conviene analizar y que se da en ambos núcleos, es la ocupación irregular de los terrenos públicos que existen entre la edificación y los límites físicos de los canales. En casi todos los bordes urbanos de ambos núcleos, el espacio sobrante entre el canal y el espacio urbanizado, ha sido ocupado irregularmente por construcciones marginales destinadas a usos fundamentalmente agropecuarios. Pequeños huertos, gallineros, perreras, cobertizos y demás..., se extiende de forma lineal ocupando ese espacio sobrante de los canales, generando una imagen de aspecto muy marginal en todos estos bordes. Sin duda, eliminar estos espacios y conseguir su regeneración debe de ser uno de los aspectos principales dentro de la estrategia de regeneración del paisaje urbano.

Ocupación del espacio público sobrante en los canales por construcciones marginales en el Pob. de Alfonso XIII.



Todos estos factores citados anteriormente son plenamente aplicables al caso del Pob. de Alfonso XIII. No obstante, la imagen urbana del poblado quizás muestra una imagen más acogedora,

AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR

ya que al no haber tenido prácticamente desarrollo urbanístico alguno desde su conformación como enclave, quizás consigue mantener una imagen más tradicional y menos desvirtuada; a excepción de algunos puntos o zonas concretas.

1.8. ANÁLISIS DEL RESTO DE ASENTAMIENTOS EXISTENTES.

Tras la revisión de los diferentes enclaves distribuidos por el suelo rústico del municipio, se han identificado dos ámbitos susceptibles de integrarse en el presente estudio. Enclaves que presentan una tipología y casuística que requieren de un tratamiento diferenciado por parte de la ordenación y determinaciones contenidas en el nuevo PGOM. Se trata de ámbitos de parcelación en los que se ha producido un cambio desde su uso agrícola o de dominio público original, hacia usos de carácter más urbano.

- Parcelación "Príncipe de Gales".

Situada en el extremo sur de la trama urbana, sobre suelo rústico, ocupa una amplia franja entre las instalaciones de Arrozúa y el cauce de la Madre Vieja del brazo de los Jerónimos. El origen de esta parcelación surge de forma espontánea, levantándose las primeras construcciones alrededor de 1984. Desde esa fecha hasta 1998 la parcelación alcanza su extensión actual y de aquí en adelante sólo se producen intervenciones que incrementarán su grado de colmatación interior. En la actualidad el ámbito está dividido en algo más de 70 parcelas.

El actual ámbito delimitado en el presente documento de Diagnóstico presenta una superficie de 63.621,4 m² (6,36 has) y se integra totalmente dentro de la parcela catastral de rústica con referencia 41104A012000670000BQ (Parcela 67-Polígono 12).

Los frentes edificados del ámbito se organizan siguiendo un eje rectilíneo de unos 600 mts de longitud en sentido norte-sur,

teniendo dicho eje una sección de entre 8 y 10 mts de anchura. Este viario se encuentra actualmente asfaltado y ejecutada su urbanización. Por su parte, las parcelas con traseras hacia el canal presentan todo el espacio ocupado hasta el propio límite físico del canal. La parcelación cuenta con centro de transformación, red de agua potable y alcantarillado, así como alumbrado público y línea de baja tensión.

Imagen área actual del ámbito de la parcelación.



AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR

El actual planeamiento vigente, en sus NN.SS, contempla los terrenos delimitados como "Plan Especial de Tolerancia Ganadera en Suelo No Urbanizable", pero el posterior PGOU-Adaptación a la LOUA omite la consideración de estos terrenos para su desarrollo mediante Plan Especial. Hay que decir, que por iniciativa de la comunidad de propietarios y la intervención del Ayuntamiento existe un Plan Especial redactado desde 1991. El Plan Especial recoge un ámbito de superficie notablemente inferior al espacio que nosotros hemos delimitado. Dicho documento recogía una superficie total de 46.921,25 m² (4,69 Has); mientras que la superficie real afectada por la parcelación asciende aproximadamente a 6,36 Has. Aparentemente el Plan Especial no integraba parte de la zona trasera de las parcelas que se sitúan junto al Canal de los Jerónimos, de ahí la menor superficie contemplada. El Plan Especial identificaba unas 67 parcelas privadas que ocupan una superficie de 39.927 m², mientras que el espacio restante se repartía entre el viario (6.827 m²) y equipamiento (127,25 m²).

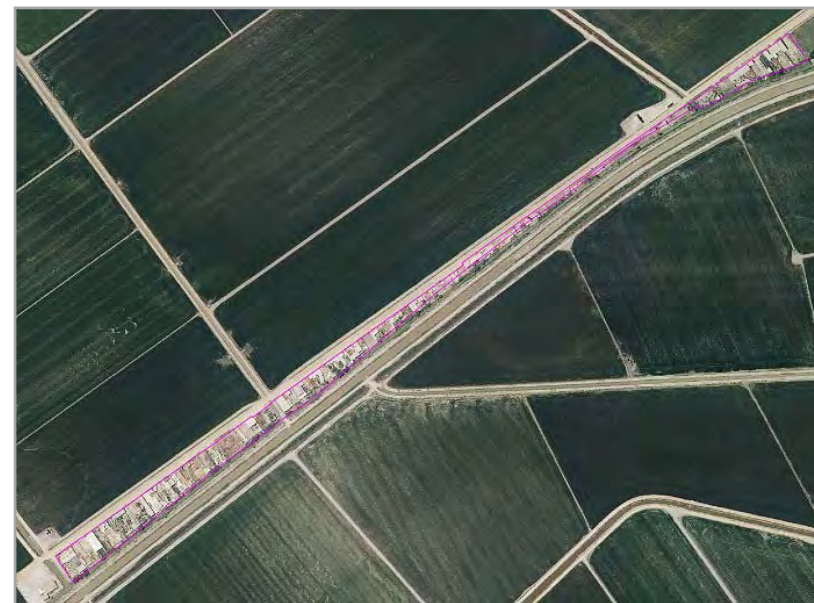
Finalmente, cabe destacar la diversidad de usos presentes en el parcelario tan amplia, encontrando desde naves destinadas a usos agropecuarios (almacenes de maquinaria, naves de aperos, cuadras, etc...), huertos, viviendas, salones de celebración, naves industriales, etc....

- Parcelación "Carretera del Toruño".

Se sitúa a algo menos de 1 km de la salida por el Camino del Toruño, ocupando la franja de terreno libre entre el propio camino y el Canal principal de Isla Mínima. La parcelación se organiza en una larga y estrecha banda de unos 1.300 mts de longitud. Su origen es completamente espontáneo, apareciendo las primeras construcciones hacia el año 2000 y consolidándose en una situación similar a la actual hacia 2013. En la actualidad el ámbito está dividido en unas 68 parcelas.

El actual ámbito delimitado en el presente documento de Diagnóstico presenta una superficie de 28.917,1 m² (2,89 has) y se integra totalmente dentro de las parcelas catastrales de rústica con referencia: 41104A008000610001ZW (Parc.61, Polg.8) y 41104A008000620000BP (Parc.62, Polg.8).

Imagen área actual del ámbito de la parcelación.



Los usos identificados en el ámbito de la parcelación son muy variados, encontrando desde naves destinadas a usos agropecuarios (almacenes de maquinaria, naves de aperos, cuadras, picaderos, etc...), huertos, invernaderos, e incluso alguna vivienda. Hay que decir, que muchas de estas construcciones tienen un carácter marginal. No obstante parece que existe conexión eléctrica a algunas parcelas al existir una línea de media tensión que discurre paralela al camino, pero en ningún caso cuenta con servicio de abastecimiento y saneamiento.

Vista parcial del asentamiento desde el Camino del Toruño.



1.9. ESTUDIO DE VIVIENDA.

1.9.1. EL PARQUE DE VIVIENDAS ACTUAL.

Según el Censo de Población y Vivienda de 2021 en el municipio se contabilizaba un total de 2.802 viviendas. De ellas, el 81,37% son viviendas principales (2.280), quedando un 18,63% (522) para las viviendas secundarias y vacías. Estos datos reflejan un notabilísimo peso de la vivienda principal, que contrasta con el escaso porcentaje de vivienda secundaria y vacía. Este hecho nos indica que se trata de un municipio en el que su población fluctúa muy poco o nada en épocas vacacionales o fines de semana.

Con el objetivo de ofrecer unos datos más actualizados sobre viviendas, se han consultado los datos de obra nueva recogidos en el catastro en los años 2021 a 2025, identificándose un total de 11 viviendas de nueva planta; por lo que el número de actual de viviendas ascendería a **2.813 viv.**

Otro dato de especial importancia en el estudio de vivienda es la evaluación del modelo de desarrollo de cierre del PGOU Adaptación Parcial a la LOUA de las NNSS. La capacidad residencial potencial del mismo vendrá dada de sumar a las viviendas existentes las siguientes cifras:

TOTAL capacidad operativa actual:	
-Viviendas existentes:	2.813 viv
-Solares:	172 viv
-Sectores con plan aprobado:	191 viv
Total:	3.176 viv.

Las Unidades y Sectores que no disponen de planeamiento aprobado definitivamente no se consideran capacidad operativa.

1.9.2. LA DEMANDA DE NUEVAS VIVIENDAS.

La cifra de demanda total de viviendas que debe de servir de referencia para establecer la capacidad del nuevo PGOM, debe establecerse en función de las necesidades derivadas de la evolución de la estructura de los hogares y la propia evolución demográfica, añadiéndose además como factor, la demanda de vivienda de carácter protegido.

Demanda mínima de vivienda libre por evolución de la estructura de los hogares y evolución demográfica.

La evolución demográfica proyectada para el municipio en el apartado 1.6.2. *Proyecciones de población*, marca una tendencia regresiva, lo cual hace pensar que en el medio y corto plazo no serán necesarias nuevas viviendas, y que con el número existente en la actualidad, será suficiente para absorber la demanda procedente de la emancipación de los jóvenes.

La proyección realizada para el periodo 2027-2035 arroja los siguientes datos:

- Población 2027: 5.732 Hab. (Descenso: 16 Hab).
- Población 2031: 5.700 Hab. (Descenso: 32 Hab).
- Población 2035: 5.668 Hab. (Descenso: 32 Hab).

Teniendo en cuenta que la población en 2025 ascendía a 5.748 Hab, dicha proyección supondrá un descenso al final del horizonte del plan de 80 Hab. De esta forma, teniendo en cuenta la dinámica demográfica, no se necesitará ninguna nueva vivienda ya que el crecimiento poblacional es negativo.

No obstante, dichas cifras sólo se refieren al crecimiento demográfico de la población; y en este caso, hay que tener en cuenta las nuevas viviendas que se demandarán por evolución de la estructura de los hogares. Actualmente la tendencia es que el tamaño medio de los hogares se reduzca, pasando paulatinamente

a tener un número de miembros menor. Según el Censo de 2021 el número de hogares en Isla Mayor ascendía a 2.280 y el tamaño medio del hogar se situaba en 2,53 pers/hogar. Siguiendo la tendencia general es previsible que para el horizonte final del plan, el tamaño medio del hogar se sitúe en 2,28 pers/hogar, lo que supondrá un aumento de 205 hogares (2.485 hogares en 2035). Es decir, la pérdida de población no será capaz de contrarrestar la inercia de reducción del número de miembros en los hogares; y por tanto, al haber más hogares se necesitan mayor número de viviendas.

En detalle, para 2035 se incrementará la cifra en 205 hogares, lo que supondrá una demanda de **205** nuevas viviendas.

Necesidad de sustitución de viviendas inadecuadas actuales.

Del trabajo de campo realizado, se ha constatado la presencia de 30 viviendas prefabricadas ubicadas en ambos núcleos urbanos, cuyo estado de conservación y nivel de dotaciones es inadecuado, por lo que se propone su eliminación y sustitución por viviendas que reúnan las condiciones adecuadas de habitabilidad.

Situación actual de las Actuaciones protegidas de vivienda.

Las actuaciones de vivienda protegida en el s.XXI, muestra una dinámica interanual irregular (promedio de 14 viviendas/año).

La primera década del siglo fue mucho más productiva tanto en actuaciones de viviendas protegidas como en actuaciones de rehabilitación. Se crearon 151 viviendas (56 en la segunda década) en su mayoría con destino a la venta. Por el contrario, la década pasada presentaba unas cifras mucho más bajas, optándose por las actuaciones de alquiler. No obstante, en los últimos 5 años se observa una dinámica notable y continua, que contrasta con el escaso número del periodo 2010-2018; destacando las 32 actuaciones en 2019, las 28 de 2020, 2021 y 2022 o las 30 de 2023 y 2024 (todas ellas con destino a alquiler).

Tabla. Actuaciones protegidas de vivienda en el s.XXI. Fuente: Inst. de Estadística y Cartografía de Andalucía. 2025.

Actuaciones protegidas de vivienda				
Periodo	Alquiler	Venta	Rehabilitación	TOTAL
2000-2004	87	6	365	458
2005-2009	2	56	430	488
2010-2014	2	10	43	55
2015-2019	44	0	20	64
2020-2024	144	1	5	150
TOTAL	279	73	863	1.215

Por su parte, la rehabilitación es un pilar muy importante en la política de viviendas. Según la estadística oficial, entre 2000 y 2024 se llevaron a cabo 863 actuaciones de rehabilitación con ayudas públicas (39 rehabilitaciones/año). En todo caso, las actuaciones se han reducido drásticamente en los últimos años (sólo 25 desde 2015 a 2024); mientras que en la primera década del siglo se realizaron 795 actuaciones.

En términos generales, observamos un esfuerzo insuficiente en la promoción de vivienda y ayuda pública, especialmente tras la primera década. En todo caso, deberíamos analizar los datos del Registro de Demandantes de Vivienda Protegida en el municipio, para saber cuál es la demanda real. Según los datos de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, el pasado 31/12/2025, el número de solicitudes realizadas ascendían a 306, de las cuales actualmente se encuentran como inscritas 287 y como activas unas 190, habiendo caducado por no renovación 96 y 1 cancelada por adjudicación. Por tanto, podemos considerar que la demanda actual de vivienda protegida se cuantifica en esas 190 inscripciones activas dividido por el tamaño medio del hogar en 2035 (2,28 hab), por lo que la demanda real sería 83. Claramente el "alquiler con opción a compra" el régimen de acceso más demandado, ya que de las 287

solicitudes inscritas 250 optaban como primera opción este régimen. Respecto al perfil de los demandantes, suelen ser jóvenes o de mediana edad (el 34,15% tienen menos de 35 años y el 46,34% tiene entre 35 y 50 años), que presentan un nivel de ingresos muy bajos; de hecho el 83,97% de los inscritos (241) no superan en ingresos el IPREM. Respecto a la composición familiar no se da un patrón claro de ningún colectivo especial (familias monoparentales, numerosas, discapacitados, etc...); quizás las familias monoparentales con 35 casos sean la más relevante.

Estimación de la demanda de Vivienda Protegida generada en el horizonte del PGOM.

El grupo sobre el que se apoya esta estimación es el comprendido entre los 18 y 35 años (jóvenes), pero más concretamente nos referimos a los grupos de población que irán ingresando dentro de este intervalo durante la vigencia del Plan. Partiendo de las proyecciones realizadas en el punto 1.6.2. *Proyecciones de población*, (en las que se ha tenido en cuenta la dinámica particular de cada uno de los escalones que componen dicho grupo) se ha calculado cual es la demanda de vivienda que se generará por la emancipación de esta población.

De esta forma, en la proyección para el primer cuatrienio (2027-2030) se tendrá en cuenta los que en ese momento tengan entre 18 y 22 años; y lo mismo ocurre para el segundo cuatrienio (2031-2034). Por tanto, dado que conocemos la demanda actual exacta que existen a finales de 2025, sólo es necesario incluir aquellas personas que van a pasar a formar parte del grupo de demandantes de vivienda protegida.

Estimación a 1 de enero 2031 (Primer cuatrienio PGOM).

- Población total: 5.700 Hab.
- Población entre 18 y 21 años: 252 (4,42%).
- Nº de Parados entre 18 y 21 años: 73 (Tasa de Paro: 29%).
- Población entre 18 y 21 años que puede acceder a la

AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR

- compra de una vivienda: 179 (Pob entre 18 y 21 años menos número de parados en esa edad).
- Porcentaje de jóvenes entre 18 y 21 años que habrá que facilitarles una vivienda protegida: 60%.
- Ratio per/viv: 2,40.

De esas 179 personas que tienen opciones de adquirir una vivienda tenemos que hallar el 60% para saber cuáles de ellas son las que por su renta necesitarán que dicha vivienda sea de protección, obteniendo un total de 107 personas, que dividido entre la ratio de personas por vivienda, obtenemos un resultado final de **45 viviendas** (con ello se cubriría la demanda generada durante los años 2027, 2028, 2029 y 2030).

Demanda de vivienda protegida a 1 de enero de 2029: 45 viv.

Estimación a 1 de enero 2035 (Segundo cuatrienio PGOM).

- Población total: 5.668 Hab.
- Población entre 18 y 21 años: 226 (3,99%).
- Nº de Parados entre 18 y 21 años: 47 (Tasa de Paro: 21%).
- Población entre 18 y 21 años que puede acceder a la compra de una vivienda: 179 (Pob entre 18 y 21 años menos número de parados en esa edad).
- Porcentaje de jóvenes entre 18 y 21 años que habrá que facilitarles una vivienda protegida: 50%.
- Ratio per/viv: 2,28.

De esas 179 personas que tienen opciones de adquirir una vivienda tenemos que hallar el 50% para saber cuáles de ellas son las que por su renta necesitarán que dicha vivienda sea de protección, obteniendo un total de 90 personas, que dividido entre la ratio de personas por vivienda, obtenemos un resultado final de **39 viviendas** (con ello se cubriría la demanda generada durante los años, 2031, 2032, 2033 y 2034).

Demanda de vivienda protegida a 1 de enero de 2033: 39 viv.

Por tanto, y suponiendo que la aprobación definitiva del Plan se produzca en 2025, el número estimado de vivienda protegida que se tendrá que crear en Isla Mayor a partir de ese año para la población joven es de **84 viviendas**, un promedio de unas 10-11 viviendas por año.

Resumen de demanda de vivienda.

-Demanda actual real Registro demandantes VP	83 viv.
-Demanda futura de vivienda protegida del PGOM.....	84 viv.
<i>Total vivienda protegida.....</i>	<i>167 viv.</i>
-Demanda mínima de vivienda libre por evolución de la estructura de los hogares y evolución demográfica.....	205 viv.
-Demanda por sustitución viviendas inadecuadas actuales....	30 viv.
-Total demanda de viviendas.....	235 viv
-Subtotal V Protegida.....	167 viv.
-Subtotal Vivienda Libre.....	68 viv.

No obstante, hay que aclarar que dicha evaluación de necesidades es “mínima”, y que debe de formar parte de la estrategia del Plan, en coherencia con el funcionamiento del mercado del municipio, evaluar qué margen de flexibilidad de capacidad adicional debe disponerse, en especial en el caso de vivienda de precio libre, para que siempre exista una oferta “suficiente” capaz de incidir en la moderación o estabilización de precios de esta clase de viviendas. Asimismo también debe de tenerse en cuenta el otro factor habitual en cualquier planeamiento, consistente en el grado de cumplimiento normal de las previsiones.

1.10. DIAGNÓSTICO DOTACIONAL.

Un complemento importante del diagnóstico de la estructura urbana es el análisis de la red de sistemas generales y locales de dotaciones y servicios urbanos. En los siguientes apartados se desarrollan las tablas donde se recogen las características de todas las dotaciones y servicios urbanos existentes en el municipio.

1.10.1. TABLA DE EQUIPAMIENTOS, SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS.

EQUIPAMIENTOS, SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS. Tabla.	SUPERFICIE (m ²)		DOMINIO		FUNCIONALIDAD		OBSERVACIONES
	GENERAL	LOCAL	PUB	PRIV	SUP. EDIF	ESTADO	
EDUCATIVOS							
I.E.S. Lago Ligur.	9.115,00		X		4.815,00	En uso	
C.E.I.P. Florentina Bou	9.601,00		X		3.924,00	En uso	
C.E.I.P. Ntra. Sra. del Carmen. P. Alfonso XIII.	5.022,00		X		376,00	En uso	
C.E.I.P. Félix Hernández Barrera (C/ Córdoba).		1.423,11	X		399,00	En uso	
C.E.I.P. Félix Hernández Barrera (C/ Santa Teresa).		3.213,38	X		1.262,00	En uso	La ordenación vigente engloba también como educativo los terrenos del pabellón municipal.
Escuela preescolar "Garabato".		2.955,83	X		490,00	En uso	La ordenación vigente engloba también como educativo los terrenos del nuevo centro de atención a mayores.
Reserva educativa en Pz. del Gladiolo (Bda. Coto San Juan).		2.876,32	X		0,00	Sin ejecutar	Urbanizado como espacio libre (Parque Infantil) y aparcamiento.
Reserva educativa en Parque San Rafael (Bda. INV).		4.265,11	X		0,00	Sin ejecutar	Urbanizado como espacio libre (Parque San Rafael).
Reserva preescolar en Av. del Estadio. P Alfonso XIII.		801,62	X		0,00	Sin ejecutar	Ocupado por vivienda y solar.
Reserva escolar en Pz. Manuel Reja y SUNC-3. P Alfonso XIII.		3.252,72	X		117,00	Sin ejecutar	La parte en Suelo urbano consolidado aparece urbanizada como Espacio Libre (Pz. Manuel Reja) y viario. El resto se integra en el ámbito SUNC-3. Existe un SIPS con 117 m ² .
Reserva educativa en SUO-1 (PP-8).		1.687,00	X		0,00	Sin ejecutar	Suelo Urbanizable Ordenado (SUO-1).
TOTAL	23.738,00	20.475,09			11.383,00		Nº Unidades Educativas: 1º ciclo E. Inf (4) / 2º ciclo E. Inf (8) Primaria (20) / Edcu. Especial (1) / ESO (11) / Bachiller (2) / FP Básica (1) / Educ. Adultos (1).
DEPORTIVOS							
Campo de fútbol "Rafael Beca".	19.104,00		X		783,00	En uso	No se considera superficie construida las pistas deportivas.
Polideportivo y Piscina municipal.	8.818,00		X		535,00	En uso	No se considera superficie construida las pistas deportivas y piscinas.
Polideportivo y Piscina municipal. P. Alfonso XIII.	2.685,00		X		58,00	En uso	No se considera superficie construida las pistas deportivas y piscinas.
Deportivo C/ Molino (Antiguo PP-5). Pista de fútbol.		1.127,00	X		0,00	En uso	

AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR

EQUIPAMIENTOS, SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS. Tabla.	SUPERFICIE (m ²)		DOMINIO		FUNCIONALIDAD		OBSERVACIONES
	GENERAL	LOCAL	PUB	PRIV	SUP. EDIF	ESTADO	
Pabellón de deportes "Alcalde Paco Murcia".		2.745,87			1.845,00	En uso	El planeamiento vigente ordena este espacio como educativo junto al CEIP Félix Hernández Barrera.
Reserva Equip. deportivo en SUO-2 (PP-3).		1.680,00			0,00	Sin ejecutar	Suelo Urbanizable Ordenado (SUO-2).
TOTAL	30.607,00	5.552,87			3.221,00		
EQUIPAMIENTOS DE SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL (SIPS):							
Ayuntamiento. (Administrativo)	478,00		X		673,00	En uso	
Consultorio médico (Sanitario)		2.359,18	X		548,00	En uso	Incluye helipuerto.
Centro de Atención a Mayores (Asistencial)		2.102,84	X		367,07	En uso	La ordenación vigente ordena este equipamiento como educativo junto al Escolar "Garabato".
Biblioteca municipal y edificio de usos múltiples (Cultural).		761,12	X		1.426,00	En uso	
SIPS (Social) en C/ Molino (Antiguo PP-5). Edificio municipal.		530,00	X		894,00	En uso	Edificio de oficinas.
SIPS (Comercial) C/ Molino (Antiguo PP-5). Almacén municipal.		564,00	X		621,00	En uso	Almacén municipal.
SIPS (Social) en Ctra. del Toruño (Antiguo PP-4).		845,00	X		0,00	Sin ejecutar	
SIPS (Comercial) en Pz. Julián Borja Ibáñez.		806,38	X		806,38	En uso	Locales comerciales junto a iglesia de San Rafael.
Parroquia de San Rafael (Religioso)		662,76		X	504,00	En uso	
Iglesia de Ntra. Sra. del Carmen (Religioso). P. Alfonso XIII.		322,16		X	301,00	En uso	
Reserva SIPS (Social) en antiguo PP-7 (C/ San Mateo).		750,00	X		0,00	Sin ejecutar	Ocupado por Viviendas prefabricadas.
Reserva SIPS (Comercial) en SUO-2 (PP-3).		840,00	X		0,00	Sin ejecutar	Suelo Urbanizable Ordenado (SUO-2).
Reserva SIPS (Social) en SUO-2 (PP-3).		840,00	X		0,00	Sin ejecutar	Suelo Urbanizable Ordenado (SUO-2).
Reserva SIPS (Comercial) en SUO-1 (PP-8).		361,00	X		0,00	Sin ejecutar	Suelo Urbanizable Ordenado (SUO-1).
TOTAL	478,00	11.744,44			6.140,45		
SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS:							
Transformador en C/ Molino (Antiguo PP-5).		150,00	X		36,00	En uso	
Depuradora en C/ Molino (Antiguo PP-5).		170,00	X		0,00	Sin ejecutar	Existen unas construcciones en ruinas.
Transformador junto a Parque Consejo de la Infancia.		30,06	X		25,00	En uso	
Depósito de agua P. Alfonso XIII.		27,08	X		27,08	En uso	
Depósito de agua frente a Parroquia de San Rafael.		37,00	X		37,00	En uso	
TOTAL	0,00	414,14			125,08		
TOTAL Equipamiento recogidos en Plan Vigente	54.823,00	38.186,54			20.869,53		

EQUIPAMIENTOS, SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS. Tabla.	SUPERFICIE (m ²)		DOMINIO		FUNCIONALIDAD		OBSERVACIONES	
	GENERAL	LOCAL	PUB	PRIV	SUP. EDIF	ESTADO		
EQUIPAMIENTOS, SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS NO RECOGIDOS POR EL PLANEAMIENTO VIGENTE								
Depósitos de Abastecimiento.		2.196,00	X		938,00	En uso	El planeamiento no lo recoge como Equipamiento; aparece afectado por la delimitación de una zona de dominio público equivalente Espacios Libres.	
Sede Policía Local.		206,00	X		206,00	En uso	La edificación aparece ordenada como Espacio Libre.	
EDAR		4.366,00	X		845,00	Sin uso	Ubicado en S. No Urbanizable de La Puebla del Río.	
Cementerio		3.378,13	X		2,308,00	En uso	Ubicado en S. No Urbanizable de La Puebla del Río.	
Consultorio médico y otros. Poblado de Alfonso XIII.		404,17	X		208,00	En uso	El planeamiento no lo recoge como Equipamiento.	
Edificio municipal administrativo. Poblado de Alfonso XIII.		81,21	X		162,00	En uso	El planeamiento no lo recoge como Equipamiento.	
TOTAL		10.631,51			4.667,00			
Resumen por estado m². (Sólo los contemplados por el planeamiento vigente)	SG edificado	54.823,00	SG sin edificar	0,00	SL edificado	19.817,77	SL sin edificar	18.368,77

1.10.2. TABLA DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.

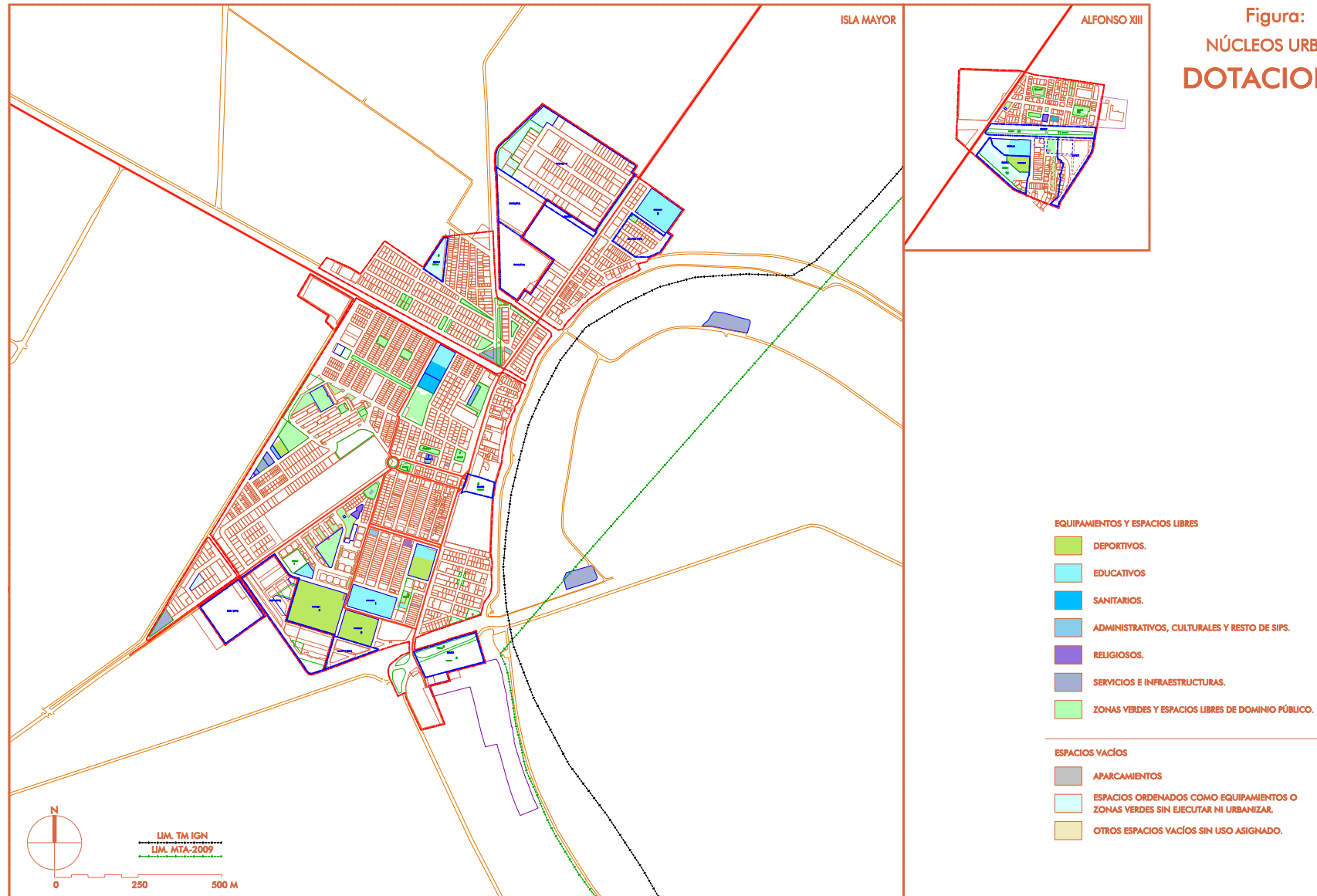
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES Tabla.	SUPERFICIE (m ²)		DOMINIO		FUNCIONALIDAD		OBSERVACIONES
	GENERAL	LOCAL	PUB	PRIV	ESTADO	TIPOLOGÍA	
ESPACIOS LIBRES CONTEMPLADOS EN EL PLANEAMIENTO VIGENTE.							
Espacio Libre en C/ Cáceres (SGEL-1).	2.872,12		X		Sin urbanizar	-	Acondicionado como aparcamiento.
Plaza Pablo Iglesias (SGEL-2).	697,15		X		Urbanizado	Plaza	El espacio ordenado en el PGOU no se corresponde con la urbanización real (915 m ²).
Plaza de Carlos Cano (SGEL-3).	2.482,34		X		Urbanizado	Plaza	Ocupado parcialmente por: Viviendas sociales (542 m ²) y por Centro de Educación de Adultos (233 m ²).
Plaza de García Lorca (SGEL-4).	849,07		X		Urbanizado	Plaza	
Espacio Libre en C/ Filipinas (SGEL-5).	4.710,09		X		Sin urbanizar	-	Conforma el ámbito SUNC-1.
Espacio Libre en Polg. Ind. "Príncipe de Gales" (SGEL-6).	14.274,69		X		Sin urbanizar	-	Conforma el ámbito SUNC-2. Ocupado parcialmente por edificaciones agro-ganaderas e industriales.
Plaza de José Antonio Gallego (SGEL-7).	895,43		X		Urbanizado	Plaza	
Espacio Libre en Av. Blas Infante (SGEL-8).	901,77		X		Sin urbanizar	-	Conforma el ámbito SUNC-3. Solar.
Pz. de Antonio Machado (SGEL-1). P. Alfonso XIII.	1.063,37		X		Urbanizado	Plaza	El espacio ordenado ocupa el viario que rodea la plaza.
Pz. de España (SGEL-2). P. Alfonso XIII.	1.355,79		X		Urbanizado	Plaza	El espacio ordenado ocupa el viario central.

AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR

ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES Tabla.	SUPERFICIE (m ²)		DOMINIO		FUNCIONALIDAD		OBSERVACIONES
	GENERAL	LOCAL	PUB	PRIV	ESTADO	TIPOLOGÍA	
Espacio Libre Canal de Alfonso XIII (SGEL-3). P. Alfonso XIII.	3.370,00		X		Sin urbanizar	-	Conforma el ámbito SUNC-1. Ocupado por huertos y construcciones agrícolas.
Espacio Libre en C/ Estadio (SGEL-4). P. Alfonso XIII.	7.809,15		X		Sin urbanizar	-	Conforma el ámbito SUNC-2 junto al SGES.dp-2 (Polideportivo). Afectado por apertura de nuevo vial.
Pz. de Bolivia.		973,06	X		Urbanizado	Plaza	El espacio ordenado en el Plan no se corresponde con la urbanización real (1.355,59 m ²).
Pz. Ecuador.		709,63	X		Urbanizado	Plaza	El espacio ordenado en el Plan no se corresponde con la urbanización real (473 m ²) e integra zona de parking.
Pz. Av de México – Av. de Chile.		725,24	X		Urbanizado	Plaza	
Pz. del Agua.		1.332,74	X		Urbanizado	Plaza	El espacio ordenado en el Plan no se corresponde con la urbanización real (672,53 m ²) e integra un viario.
Pz. Av. de Cuba y espacios depósitos agua		2.944,75	X		Urbanizado	Plaza y Parque Infantil	El espacio ordenado en el Plan no se corresponde con la urbanización real (1.037,76 m ²) e integra un viario y los actuales instalaciones de los Depósitos de Agua.
Jardín en Av. de Cuba.		259,00	X		Urbanizado	Jardín.	
Espacio Libre en C/ Nueva.		699,55	X		Sin urbanizar	-	Ocupado por viario (C/ Nueva).
Pz. Ntra. Sra. de la Salud.		550,43	X		Urbanizado	Plaza	
Parque Consejo de la Infancia.		380,01	X		Urbanizado	Parque Infantil	
Pz. José Barco.		2.768,33	X		Urbanizado	Plaza	El espacio ordenado en el Plan no se corresponde con la urbanización real (2.378,48 m ²) e integra un viario y espacio de solar residencial.
Parque de las Marismas.		5.984,60	X		Urbanizado	Parque	El espacio real del parque ocupa 4.001,47 m ² , el resto es viario peatonal.
Paseo de Sta. María de Gula		1.868,78	X		Urbanizado	Paseo	
Plaza en C/ Veta Adalid.		924,00	X		Urbanizado	Plaza	La urbanización real define una plaza de 730 m ² .
Plaza en C/ Lucio del Cangrejo		924,00	X		Urbanizado	Plaza	La urbanización real define una plaza de 730 m ² .
Espacio Libre en C/ San Mateo (Antiguo PP-7)		630,00	X		Sin urbanizar	-	Ocupado por Viviendas prefabricadas.
Plazoleta de Alcatraz (Bda. Coto San Juan)		585,38	X		Urbanizado	Plaza	
Parque Infantil C/ Violeta (Bda. Coto S Juan).		379,66			Urbanizado	Parque Infantil	
Espacio Libre en C/ Dalia.		4.478,79	X		Sin urbanizar	-	Acondicionado como aparcamiento y sede del mercadillo.
Espacio Libre en C/ Azucena.		2.902,11	X		Sin urbanizar	-	Ocupado por huertos y construcciones agropecuarias marginales.
Parque C/ Margarita (PP-5).		4.165,19	X		Urbanizado	Parque	El espacio ordenado en el Plan no se corresponde con la urbanización real (3.794,30 m ²).
Espacio Libre C/ Molino (PP-5).		782,07	X		Sin urbanizar	-	Ocupado parcialmente por antena de telefonía.
Rotonda frente a Pz. Pablo Iglesias.		554,41	X		Sin urbanizar	-	La actual configuración del viario no la contempla.

AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR

ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES Tabla.	SUPERFICIE (m2)		DOMINIO		FUNCIONALIDAD		OBSERVACIONES	
	GENERAL	LOCAL	PUB	PRIV	ESTADO	TIPOLOGÍA		
Plaza de la sede de Policía Local.		1.270,76	X		Urbanizado	Plaza	Ocupada parcialmente por la sede de la policía local en 206 m ² . La urbanización real define una plaza de 1.338 m ² .	
Espacio Libre PP-4. Punto Limpio.		1.891,21	X		Sin urbanizar	-	Ocupado por Punto Limpio.	
Jardines C/ Reina Sofía.		312,00	X		Urbanizado	Jardín.		
Espacio Libre en C/ Colón.		432,53	X		Sin urbanizar	-		
Espacio Libre en C/ José María Peman.		696,16	X		Sin urbanizar	-	Ocupado parcialmente por construcciones.	
Espacios Libres junto a entrada a instalaciones de Arrozúa.		2.584,70	X		Sin urbanizar	-	Ocupados parcialmente por naves y viario.	
Pz. de Ntra. Sra. del Carmen. P. Alfonso XIII.		392,73	X		Urbanizado	Plaza		
Espacios Libres en SUO-2 (PP-3).		8.400,00	X		Sin urbanizar	-	Suelo Urbanizable Ordenado (SUO-2).	
Espacios Libres en SUO-1 (PP-8).		3.472,00	X		Sin urbanizar	-	Suelo Urbanizable Ordenado (SUO-1).	
TOTAL	41.280,97	54.973,82						
ESPACIOS LIBRES NO RECOGIDOS POR EL PLANEAMIENTO VIGENTE.								
Espacios Libres Parroquia de San Rafael		2.131,62	X		Urbanizado	Plaza	No recogido en planeamiento vigente.	
Plaza del Gladiolo. Bda Coto San Juan		3.245,97	X		Urbanizado	Plaza – Parque Infantil	Ordenada en planeamiento vigente como Equip. Educativo. Utilizada parcialmente como aparcamiento.	
Parque de San Rafael.		4.265,11	X		Urbanizado	Parque	Ordenada en planeamiento vigente como Equip. Educativo.	
Jardín C/ Los Apóstoles.		247,71	X		Urbanizado	Jardines	No recogido en planeamiento vigente.	
Jardines exteriores Bda. Coto San Juan.		1.256,92	X		Urbanizado	Jardines	No recogido en planeamiento vigente.	
Parque Rafael Beca.		1.585,04	X		Urbanizado	Parque	No recogido en planeamiento vigente.	
Pz. de Ntra. Sra. del Carmen. P. Alfonso XIII.		105,26	X		Urbanizado	Plaza	No recogido en planeamiento vigente.	
Paseo en C/ Estrella. P. Alfonso XIII.		884,30	X		Urbanizado	Paseo	Surge tras la eliminación de la manzana de viviendas.	
Plaza Manuel Reja. P. Alfonso XIII.		918,91	X		Urbanizado	Plaza	Ordenada en planeamiento vigente como Equip. Educativo.	
Espacio Libre junto a Depósito. P. Alfonso XIII.		212,72	X		Urbanizado	Plaza	No recogido en planeamiento vigente.	
Parque Infantil C/ Isla. P. Alfonso XIII.		596,04	X		Urbanizado	Parque Infantil	No recogido en planeamiento vigente.	
Embarcadero y Zona de Pesca.		1.972,00	X		Urbanizado	Parque	Ubicado en Suelo No Urbanizable (Rústico).	
TOTAL	0,00	17.421,60						
Resumen por estado m²s. (Sólo los contemplados por el planeamiento vigente)	SG Urbanizado	7.343,15	SG Sin Urbanizar	33.937,82	SL Urbanizado	27.450,29	SL Sin Urbanizar	27.523,53



1.10.3. CRITERIOS GENERALES PARA EL ENFOQUE DEL DIAGNÓSTICO DOTACIONAL.

Un PBOM realizado desde criterios y objetivos de interés público debe de analizar detalladamente la situación de partida para poder justificar las mejoras que ofrece el nuevo modelo de desarrollo, o los reajustes entre dotaciones que se estiman necesarios.

Como cuestión previa, no debemos olvidar que el instrumento en el que estamos es el PGOM, es decir la escala de "ordenación general", y que el análisis de las tablas anteriores, en sentido estricto se debería limitar a los "sistemas generales". No obstante, dado que en principio no ha sido posible la redacción simultánea de PGOM y POU como hubiera sido óptimo en términos de análisis coordinado de ambos instrumentos, se ha estimado conveniente realizar un análisis más global, incluyendo los "sistemas locales" de ambos núcleos (Isla Mayor y Alfonso XIII), a efectos de poder detectar posibles disfuncionalidades relevantes en la escala de la "ordenación detallada", por lo menos en un nivel básico como para desde la ordenación de este PGOM, poder establecer una mínima "orientación estratégica" de prioridades a resolver por el futuro POU (o tal vez POU, uno por cada núcleo).

A dicha disfunción de redactar separadamente los instrumentos de ordenación general y detallada, hay que añadir el hecho de que la ordenación detallada vigente de ambos núcleos se fundamenta básicamente en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de La Puebla del Río, aprobadas en 1984, que aparte de tratarse de uno de los instrumentos vigentes más antiguos de la provincia de Sevilla, se referían al municipio vecino de La Puebla en el que en ese momento estaba integrado Isla Mayor y, por lo tanto para dicho planeamiento claramente la prioridad de la ordenación era el núcleo principal, con escasa atención a los núcleos entonces secundarios de isla Mayor y Alfonso XIII.

Las referencias para el cálculo de los estándares actuales globales del conjunto de los dos núcleos, estimamos que debe de basarse

en varios aspectos:

- a) El dato de población más reciente a la fecha de redacción del PBOM, que es 5.767 habitantes en 2022 y 2.811 viviendas. Este dato debe de ponerse en relación con las cifras de equipamientos efectivos actuales, es decir equipos "construidos" en pleno servicio y espacios libres "urbanizados". Estos estándares nos darán un índice del nivel de bienestar o calidad de vida de la población residente actual.
- b) La capacidad operativa actual (viviendas existentes + capacidad en solares y suelo en desarrollo transitorio) que es de 2.811 viv + 365 viv (capacidad potencial) = 3.176 viv, supone una población potencial de 5.767 hab + 365 x 2,05 hab/viv = 6.515 hab potenciales.

Estas cifras potenciales de 3.176 viv y 6.515 hab, se considera el cierre del modelo que representa el planeamiento general vigente hasta su sustitución por el nuevo PBOM. Los estándares tanto para la situación actual como para la potencial nos darán una idea de posibles disfuncionalidades de la actual estructura urbana para su capacidad. Si bien el estándar potencial se mueve en un plano más teórico que el anterior, al referirse a una población o capacidad máxima teórica operativa actual, que es muy poco probable que en la práctica llegue al 100%; en cambio tiene también un valor práctico como diagnóstico del modelo actual, de las carencias a las que tendería su estructura urbanística, y de los objetivos y criterios correctores de esta tendencia a establecer en el nuevo PBOM.

Asimismo, a la vista del de la desactualización del planeamiento vigente y de la disfuncionalidad de no acometer simultáneamente la ordenación general y detallada, será conveniente que dichos parámetros de capacidad actual y potencial, sea desagregada entre los dos núcleos a efectos de evaluar adecuadamente los

AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR

estándares actuales de sistemas generales, así como las posibles orientaciones futuras para la ordenación detallada:

DATOS DE REFERENCIA PARA EL DIAGNÓSTICO DOTACIONAL					
NÚCLEOS	SITUACIÓN ACTUAL		SITUACIÓN MODELO POTENCIAL		
	POBLACIÓN Hab 2022	VIVIENDAS	CAP. SOLARES	CAP. HUECOS	POBLACIÓN POTENCIAL
ISLA MAYOR	5.322	2.640	142	191	6.442
ALFONSO XIII	391	171	32		73
DISEMINAD	54	-	-		
TOTAL	5.767	2.811	174	191	6.515

(*) La población de diseminado la adscribimos al núcleo de Isla Mayor, a la que previsiblemente recurrirá en cuanto a dotaciones.

- c) El tercer aspecto fundamental del diagnóstico del nivel de dotación del equipamiento actual (en las dos modalidades antes expuestas, actual y potencial), es la comparación con el "estándar que cabe considerar adecuado". En la valoración del concepto indeterminado "adecuado" para la ciudad y núcleos existentes, consideramos los estándares

- (*) -Estudio Comparado de estándares de equipamiento. MOPU 1982.
 -Revista Estudios Territoriales, números 1 a 12.
 -Metodología de los equipamientos urbanos. Jaime Manzano Gómez 1996.
 -La ciudad de los ciudadanos. A. Hernández Aja. Ministerio de Fomento. 1997.
 -Guía de diseño de centros de atención primaria. SAS-2008.
 -Tipología de Centros de Salud. SAS 2012.
 -Plan director de instalaciones y equipamientos deportivos de Andalucía. Consejería de Educación y Deporte. Acuerdo del C. Gob. de 25-9-18.
 -Proyecto de Estrategia Nacional de Personas Mayores 2018-2021. Secretaría de Estado de Servicios Sociales e igualdad.
 -Plan Estratégico Integral para personas mayores en Andalucía 2020-2023. Consejería de Igualdad, Políticas Sociales y Conciliación.

deducidos desde la disciplina del Urbanismo, de acuerdo con diversas referencias bibliográficas, experiencias de otros planes municipales de similar escala, y recomendaciones de la Administración (*), salvo cuando estén establecidos con carácter normativo, prácticamente, en lo que a la ciudad existente se refiere, limitados exclusivamente por la Legislación urbanística en la ciudad existente, al estándar de sistemas generales de espacios libres y zonas verdes y, respecto al resto de dotaciones, por la legislación de régimen local en cuanto a regulación de servicios que deben de prestar obligadamente los municipios, y ajustándose a la legislación sectorial correspondiente (dotaciones escolares, sanitarias, deportivas, etc). En síntesis los parámetros de referencia básicos de evaluación deben ser:

- Que normativamente esté ya establecido un determinado umbral mínimo.
- Que en términos de bienestar y calidad de vida de la población se considere adecuado en nuestro entorno social y cultural.
- Que tenga en cuenta aspiraciones deducidas de la participación ciudadana y de las Delegaciones Municipales competentes en cada área de servicio.

1.10.4. DIAGNÓSTICO PORMENORIZADO DE CADA DOTACIÓN.

Del análisis del inventario de apartados anteriores, se deduce que, salvo que se establezca algún objetivo de política municipal al respecto, no es necesario incluir casi ningún concepto dotacional nuevo actualmente inexistente y que debiera existir por el umbral poblacional del municipio (incluso para su capacidad residencial potencial teórica). Igualmente debe de tenerse en consideración la actual estructura por edades y su previsible evolución.

TRASLACIÓN DE PROYECCIONES A LOS DIFERENTES GRUPOS DE EDAD				
TRAMOS DE EDAD	2022	2025	2029	2033
De 0 hasta 3 años (Guardería)	133	126	124	122
De 3 hasta 6 años (Educ infantil)	145	133	126	122
De 6 hasta 12 años (Ens. primaria)	371	322	273	250
De 12 hasta 16 años (ESO)	284	257	216	184
De 16 hasta 18 años (Bachillo FP)	132	139	125	106
De 18 hasta 25 años	418	448	457	420
De 25 hasta 65 años	3.313	3.224	3.104	3.007
Más de 65 años	971	1.086	1.269	1.442
TOTAL	5.767	5.735	5.694	5.653

Hay que destacar que el diagnóstico que se realiza es un método de trabajo teórico, dada la dispersión de muchos de los estándares entre las fuentes utilizadas y la falta de regulación normativa (para la ciudad existente) de la mayor parte de los mismos; cuestión por otra parte positiva dada la dificultad práctica de su generalización y la conveniencia de que los estándares se ajusten a las necesidades específicas de las características y estructura de cada población local de cada ámbito a planificar, a los objetivos de las políticas municipales y a las aspiraciones manifestadas por sugerencias de los ciudadanos en las fases de participación pública; por lo que este método de diagnóstico lo único que pretende es informar sobre unos parámetros o estándares de referencia que sirvan para un mejor conocimiento y valoración teórica del posible nivel de bienestar de la población, para mejor delimitar los objetivos del PGOM y mejor orientar a los representantes municipales y ciudadanía para la toma de decisión sobre el modelo a conseguir en una cuestión básica como el nivel equipamiento y servicios a prestar a la población local, y que estos objetivos se enmarquen dentro de posibilidades de viabilidad en términos económicos y de

técnica urbanística para su gestión.

Por último hay que destacar como una cuestión singular en el municipio y reflejada en las tablas resumen de dotaciones, es que una parte muy relevante de las mismas en servicio, en especial de SIPS y espacios libres, se encuentran en suelos sin dicha calificación expresa por alguno de los instrumentos de ordenación general o detallada vigentes, cuestión probablemente debida a la gran obsolescencia del planeamiento básico vigente (NNSS-84). Se parte del criterio general de que el nuevo PGOM y POUs regularicen la calificación a la efectivamente implantada en estos suelos, salvo que por el Ayuntamiento se nos indique otro criterio.

a) Servicios de interés público y social (SIPS):

El conjunto de SIPS ofrece una superficie total actual de 12.913,82 m², de los cuales 3.636 m² (29,74 %) se encuentra sin edificar. La reserva total supone un estándar actual de 2,24 m²/hab (1,98 m²/hab potencial).

El conjunto de dicha dotación de SIPS actual estaría ligeramente por encima del estándar mínimo recomendado (2,00 m²/hab), si bien el modelo potencial sería ligeramente deficitario. Evidentemente sin tener en cuenta el elevado porcentaje no construido, pero dada la disponibilidad de reservas de suelo, se trataría de una cuestión de gestión ordinaria municipal completar la construcción de los suelos vacantes, en coherencia con prioridades que se fijen en el POU(s).

Respecto a la situación actual reflejada en las tablas al comienzo de este apartado, dejar constancia de la incoherencia de solamente al edificio municipal del Ayuntamiento se le haya asignado la cualidad de "sistema general", cuando la realidad objetiva y material es que otras reservas merecerían tal carácter,

AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR

por estar al servicio del conjunto de la población: Sanitario, asistencial a personas mayores, biblioteca municipal y edificio de usos múltiples. Por lo tanto, sería muy recomendable que desde el nuevo PGOM su ordenación fuera más coherente en la definición de los SIPS públicos de “sistemas generales”.

Respecto a la distribución del conjunto de SIPS, se da un patente desequilibrio en cuanto a reservas en Alfonso XIII respecto a Isla Mayor. Si bien es comprensible y lógico que la mayor parte de sistemas generales se ubiquen en Isla Mayor, sería muy conveniente que en Alfonso XIII hubiera, aparte del consultorio médico, un equipamiento municipal de referencia en cuanto a equipamiento socio-cultural, o habilitar-ampliar que la pequeña reserva administrativa pudiera realizar esta función.

En cuanto a retos para el nuevo PGOM, la tabla de la evolución previsible de la estructura poblacional, con un incremento de un 48,50 % de la población mayor de 65 años en un horizonte de 10 años, es suficientemente representativa de la necesidad de reforzar los servicios de asistencia a dicho sector. No obstante, por otra parte la población en edad escolar (0-18 años), está previsto que disminuya en una 26,38 %, por lo que se recomienda que a escala de ordenación detallada de POU, se potencie que las reservas escolares de pequeño tamaño de pequeños desarrollos (a algunas de las reservas de SIPS aún no edificadas), se dirijan preferentemente a asistencia al sector de mayores.

En cuanto a servicio urbano de cementerio, indicar que la dotación actual de 5.347,40 m², situada dentro o fuera del término municipal, según sea la interpretación del límite correcto (IGN o MTA-2009), se encuentra ligeramente por debajo del estándar mínimo recomendado de 1 m²/hab, por lo que sería conveniente analizar la idoneidad de la dotación con los Servicios municipales y sobre la conveniencia o no sobre su ampliación.

b) Dotación de centros educativos:

El conjunto de centros docentes alcanza una superficie 44.213,09 m², de la cual 12.882,77 m² (29,14%) se encuentra sin edificar. La reserva total supone un estándar de 7,67 m²/hab (6,77 m²/hab potencial). Respecto a los suelos que se encuentran sin edificar, una parte muy relevante se encuentra destinada a espacios libres, juegos de niños y aparcamientos, por lo que habrá que contrastar con el Ayuntamiento si se desea mantener el uso efectivo actual o el calificado.

No obstante lo que es representativo de la adecuación de la dotación es si el número de unidades se ajusta a la estructura de tramos por edades. Se dispone de 47 unidades escolares que para el total de población en edad escolar (1.065 alumnos), nos daría un estándar medio de 22 alumnos/ud, con lo que la dotación actual es plenamente ajustada a las necesidades.

Dado que es previsible la disminución de la población escolar al horizonte de 10 años, sería conveniente que de la cifra de 12.882,27 m² de reservas sin edificar, desde el nuevo PGOM y POU, se les asignase una calificación dotacional más genérica en vez de la específica escolar, lo que permitiría al Ayuntamiento una mayor flexibilidad en cuanto a adaptación a futuras necesidades, en especial las derivadas del fuerte incremento de la población de mayores.

Respecto a la asignación actual de la calificación de “sistemas generales” a los centros de mayor tamaño y centros de ESO y Bachiller o FP, y de “sistema local” el resto, se estima adecuada, y se propone mantener.

No se observa desequilibrio dotacional respecto a la idoneidad de la distribución entre los dos núcleos.

c) Dotación deportiva:

El conjunto de centros docentes alcanza una superficie 36.159,87 m², de la cual solamente una pequeña reserva de 1.680 m² (4,64 %) se encuentra sin edificar. La reserva total supone un estándar de 6,27 m²/hab (5,55 m²/hab potencial). Los estándares son claramente superiores a los mínimos recomendados (3,5 a 4 m²/hab).

Se estima igualmente correcta la adscripción actual a los conceptos de sistemas generales y locales en función de la entidad superficial que tiene estas dotaciones y su nivel de servicio mayoritario al conjunto de la población. Asimismo se estima equilibrada la distribución en los dos núcleos urbanos, si bien en Isla Mayor tal vez sería conveniente una mayor diversificación locacional, recomendándose que las futuras reservas de sistemas locales logren una distribución más equilibrada en cuanto a instalaciones de mayor cercanía a sus ámbitos de servicio.

d) Sistema de espacios libres:

El conjunto de reservas actuales alcanza un total de 113.676,39 m². De dicha reserva total destacamos los rasgos siguientes:

-Las reservas adscritas a "sistemas generales" alcanzan 41.280,97 m², de los cuales 33.937,82 m² (82,21%) se encuentran sin urbanizar. Por lo tanto, si bien se dispone de un estándar razonable de 7,16 m²/hab (6,34 m²/ha potencial), su grado de ejecución es muy deficiente. Por lo tanto sería plenamente viable sobrepasar el estándar mínimo de 5 m²/hab establecido por el artículo 82.2 del R-LISTA para municipios de menos de 10.000 hab.

-Las reservas adscritas a "sistemas locales" alcanzan

72.395,42 m². De ellas 27.523,53 m² (38,01%) se encuentran sin urbanizar. Asimismo del total de dicha cifra es sorprendente que 17.421,60 m² (24,06%) se trata de espacios libres en tal estado de uso, pero no calificados así por el planeamiento vigente, lo que una vez más es representativo del muy elevado grado de discordancias y de obsolescencia. Se parte del criterio de que si estos suelos están destinado a este fin, debe haber una voluntad clara municipal y de demanda ciudadana para ello y se recomienda su calificación por el nuevo planeamiento (PGOM y POU), salvo que en algunos de ellos con la calificación de equipamiento es uso de espacios libres deba entenderse provisional, en cuyo caso deberá aclararse por el Ayuntamiento. Por lo tanto el estándar posible de sistemas locales tiene posibilidades, si se confirman los 72.395,42 m², de alcanzar el estándar de 12,55 m²/hab (11,11 m²/hab potencial), con lo que nos encontraríamos claramente por encima del estándar mínimo recomendable de 5 m²/hab, lo cual permitiría la flexibilidad al PGOM y POU de habilitar que en determinadas situaciones espacios libres se pudieran calificar para otras dotaciones de mayor interés general.

La distribución en general se estima bastante equilibrada en ambos núcleos, lo que unido a los estándares muy razonables, debería dirigir los esfuerzos de la nueva planificación a la reurbanización progresiva y dotación de arbolado.

Se estima que se echa en falta un espacio público específico para recinto ferial, actividad que actualmente se realiza en el espacio libre del secadero de la Federación de Arroceros en la calle Cra del Toruño, y que habría que plantear una ubicación alternativa a fijar por el Ayuntamiento en el nuevo PGOM. Se recomienda alcanzar un estándar en torno a 2 m²/hab y el logro de un espacio multifuncional mas allá de la utilidad anual como recinto ferial

AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR

multifuncional mas allá de la utilidad anual como recinto ferial (mercadillos ambulantes, cine y conciertos al aire libre, actividades deportivas no regladas y similares).

Es conveniente tener en cuenta la incidencia de la disponibilidad “cercana” de zonas verdes para la salud. La OMS fija que debe haber espacios verdes de al menos 0,5 has accesibles a una distancia lineal máxima de 300 metros desde cada domicilio. El Instituto de Salud Global de Barcelona (ISGlobal) ha utilizado el denominado índice de Vegetación de Diferencia Normalizada (NDVI por sus siglas en inglés) en su Estudio de Salud Urbana de mil ciudades europeas para medir dicho índice de vegetación NDVI, llegando a conclusiones muy relevantes incluso en cuanto a diferencia entre mortalidad de unas ciudades y otras relacionadas con la calidad y accesibilidad del espacio libres disponible en las ciudades. Asimismo, el simple sentido común en cuanto a la calidad del espacio urbano, en las olas de calor cada vez más frecuentes, debería de profundizar en la calidad de la dotación de arbolado, no solo de los espacios libres (evitando las plazas “duras”), sino en el viario urbano de anchura suficiente, y tratar de generar recorridos viarios o peatonales a la “sombra” capaces de interconectar los recorridos peatonales más habituales entre residencia, trabajo, dotaciones y comercio básico.

1.10.5. ESTÁNDARES DE REFERENCIA EXISTENTES.

La LISTA y su R-LISTA, tal y como hemos apuntado anteriormente, establece expresamente para la ciudad existente un régimen bastante más flexible que el anterior de la LOUA, tanto en el artículo 82 del R-LISTA, como en su Anexo de definiciones, regulación para la que adquiere especial relevancia el concepto del “*nivel dotacional existente*” teniendo en cuenta el sistema de

dotaciones “*realmente ejecutado y en uso*”. Por ello en las tablas del apartado 1.10.1 y 1.10.2 al final de cada concepto, hemos procurado diferenciar del total de previsiones, aquellas superficies realmente **operativas**. Para las características del municipio de Isla Mayor, y a efectos de no generar distorsiones y estándares irreales de sistemas locales, hemos preferido considerar todo el suelo urbano una única área homogénea, a la que se adscribe la población existente de **5.748 hab** (2025). La evaluación de estos estándares se pone en lógica relación con la tabla de capacidad del núcleo urbano del apartado 1.7.3 de esta Memoria.

ESTÁNDAR DOTACIONAL EXISTENTE DE SISTEMAS LOCALES EN NÚCLEO URBANO					
Dotaciones locales	Dot. Existente m2	Sup edificada m2t	Viv existentes nº	Estándar m2/100 m2t	Estándar m2/hab
Equip	19.280,09	676.373,78	2.811	2,85	3,35
Esp lib y zv	44.871,89			6,63	7,81
Total	64.151,98	676.373,78	2.811	9,48	11,16

En cuanto a sistemas generales, indicar el matiz que, como en este caso el estándar de SG de espacios libres y zonas verdes es superior al estándar mínimo de 5 m2/hab y, a su vez, se da la paradoja de que el estándar de SL de dicho concepto es muy bajo (1,91 m2/hab), existiría la posibilidad de que el nuevo PBOM transfiera a sistemas locales espacios de hasta 1,55 m2/hab.

ESTÁNDAR DOTACIONAL EXISTENTE DE SISTEMAS GENERALES					
Dotaciones generales	Dot. Existente m2	Sup edificada m2t	Viv existentes nº	Estándar m2/100 m2t	Estándar m2/hab
Equip	64.763,13	676.373,78	2.811	9,58	11,27
Esp lib y zv	7.343,15			1,09	1,28
Total	72.086,28	676.373,78	2.811	10,67	12,55

ESTÁNDAR MÍNIMO DE REFERENCIA DE SL + SG	20,15	23,71
--	-------	-------

Como conclusión, el estándar de referencia conjunto para sistemas locales más sistemas generales del núcleo urbano es de 23,71 m²/hab.

No obstante, tal y como se ha comentado en apartado anterior, existe un importante déficit de SG de espacios libres y de zonas verdes, si bien dicha deficiencia en parte se podría compensar con la razonable dotación de sistemas locales, aunque por su escaso tamaño de la mayor parte de ellos, difícilmente podrían ejercer la función de “parque urbano” de referencia para ambos núcleos urbanos. Por lo tanto uno de los principales retos del PGOM debería ser realizar las previsiones convenientes desde su escala “estratégica” para propiciar que tanto en el suelo urbano como en futuros desarrollos de nueva urbanización en suelo rústico se gestionen los espacios verdes de referencia de escala suficiente para ambos núcleos urbanos.

1.1. ANÁLISIS DE ELEMENTOS QUE DEBAN CONTAR CON ALGÚN TIPO DE PROTECCIÓN PATRIMONIAL.

Consultados los datos del Instituto Andaluz de Patrimonio Histórico (IAPH), se constata la inexistencia de cualquier tipo de patrimonio inmueble que ostente la declaración de Bien de Interés Cultural (BIC) o esté incluido en el Catálogo General de Patrimonio Histórico de Andalucía. Tampoco aparecen otros bienes inventariados en el resto de bases del IAPH (BDPIA: Base de datos del patrimonio inmueble de Andalucía); así como en el *Inventario de edificios de interés arquitectónico de propiedad pública de carácter local en Andalucía*. Tampoco los NN.SS. de 1984 (cuando todavía pertenecía administrativamente a La Puebla del Río), identifican en sus planos de ordenación ningún edificio protegido en los dos núcleos del municipio. Dichas Normas sólo incluyen un plano de “Protección del Casco” referido al núcleo de La Puebla del Río, dejando sin valorar este aspecto en Isla Mayor.

De esta forma, se ha realizado un trabajo de campo e investigación sobre algunas publicaciones y documentos en los que se han identificado algunos bienes que pueden ser representativos de la arquitectura agro-industrial, religiosa y civil, asociada al proceso de colonización de la marisma y al cultivo del arroz, que se inicio a principios del s.XX y que se extendió hasta el último tercio de dicho siglo. En todo caso, estos bienes se proponen desde un criterio técnico-urbanístico; y tanto su efectivo valor patrimonial para el municipio, como su posible inclusión en el Catálogo actualmente en tramitación paralela al PGOM, quedará supeditada al criterio municipal. De acuerdo con la jurisprudencia al respecto en materia de criterios de catalogación, solo serán aplicables los denominados “criterios relativos” de exclusiva competencia municipal en cuanto a decisión de integración en el Catálogo urbanístico municipal, de aquellos bienes que se considere que tienen valor para la memoria colectiva local.

1.11.1. PROPUESTA DE PATRIMONIO SUSCEPTIBLE DE PROTECCIÓN EN EL ENTORNO URBANO.

DENOMINACIÓN	TIPO PATRIMONIO	DESCRIPCIÓN
Iglesia de Ntra. Sra. del Carmen. [Poblado de Alfonso XIII]	Arquitectónico	Iglesia de estilo andaluz inspirada en modelos barrocos sevillanos. Se empezó a construir en 1928, siendo el edificio más antiguo de Isla Mayor
Iglesia de San Rafael. [Isla Mayor]	Arquitectónico	Iglesia de estilo modernista con estructura naval. Década de 1970.
Bomba La Jordana [Isla Mayor]	Arquitectónico / Etnográfico	Infraestructura hidráulica encargada de regular el flujo en el Colector de Morriones. Su origen se remonta a inicios del s.XX
Las Gañanías [Isla Mayor]	Arquitectónico / Etnográfico	Edificio destinado a acoger a los jornaleros cuyo origen lo situamos en torno a 1950, de la mano de las primeras viviendas de colonización.
Molino de San Martín [Isla Mayor]	Arquitectónico / Etnográfico	Es una de las primeras instalaciones arroceras de la localidad levantada antes de 1940.
Casa "Compañía Islas del Guadalquivir".	Arquitectónico / Etnográfico	Ejemplo de arquitectura residencial de colonización implantada por los ingleses a su llegada a inicios del s.XX.
UEM Fernando Pallarés. "La Papelera".	Arquitectónico / Etnográfico	Claro ejemplo de la arquitectura industrial de la primera mitad del siglo XX.
Depósito Abastecimiento - Alfonso XIII	E. Especiales	Infraestructura
Depósito Abastecimiento - Isla Mayor	E. Especiales	Infraestructura
Hornacina de la Virgen del Rocío.	E. Especiales	Hornacina religiosa
Monumento a D. J. Antonio Gallego	E. Especiales	Busto / Escultura

1.11.2. PROPUESTA DE PATRIMONIO SUSCEPTIBLE DE PROTECCIÓN EN EL ENTORNO RÚSTICO.

DENOMINACIÓN	TIPO PATRIMONIO	DESCRIPCIÓN
Coto de San Juan. [Isla Mayor]	Arquitectónico / Etnográfico	Conjunto arrocero de la década de 1950, formado por vivienda, molino y varias naves (dos de ellas parabólicas).
Casa del Rincón de los Lirios	Arquitect / Etnog	Edificación compacta de la década de 1920 compuesta por varias naves
Bomba de la Ermita	Arquitect / Etnog	Infraestructura hidráulica que regula el flujo del Canal de la Ermita. Su origen se remonta a inicios del s.XX
Secadero del Canal del Sur	Arquitect / Etnog	Buen ejemplo de construcción arrocera compuesto únicamente por la estructura del secadero (1/2 s.XX).
Cortijo de Cabeza Gorda	Arquitect / Etnog	Conjunto arrocero de la década de 1950 en dos núcleos, formados por vivienda, molino (destacando su torre), secadero y almacenes.
Cortijo de la Esperanza	Arquitect / Etnog	Conjunto arrocero de la década de 1960 formados por vivienda, molino (destacando su torre), secadero y almacenes.
Cortijo Santa Francisca Primera	Arquitect / Etnog	Conjunto arrocero de la década de 1960 donde destaca la torre del molino, secaderos y almacenes.
Cortijo de Veta de la Mora	Arquitect / Etnog	Típico cortijo arrocero con grandes naves y silos donde destaca una nave parabólica.
Villa Rosario	Arquitect / Etnog	Conjunto arrocero de la década de 1960 formados por vivienda, molino, torre, secadero y almacenes.

AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR

Izquierda: Iglesia de Ntra. Sra. del Carmen (Poblado de Alfonso XIII).

Derecha: Complejo arrocero Cortijo de la Esperanza. Abajo: Bomba de la Jordana.



Por otro lado hay que destacar, que la totalidad del espacio rural de Isla Mayor está englobado dentro del Registro de paisajes de interés cultural de Andalucía, bajo la denominación de "Paisaje agrario de Isla Mayor". Esta registro, si bien no tiene carácter jurídico y no implica protección efectiva alguna, si tiene un carácter divulgativo y es una excelente herramienta de conocimiento de los paisajes andaluces, que como el de Isla Mayor, atesoran unos valores y una autenticidad que emanan de no sólo de elementos naturales, sino también de la acción humana.

En relación a lo anterior, la diversidad de espacios y paisajes que

ofrece el estuario del Guadalquivir y sus marismas, tanto cultivadas (arrozales) como naturales (caños, esteros, lagunas y lucios), han servido en los últimos tiempos de inspiración para realizadores cinematográficos. Son varios los rodajes que han tomado estos espacios y paisajes como plató natural, ante el enorme poder de seducción que ofrecen y su propia singularidad natural. Películas muy recientes como "La isla Mínima" (2014), han dado a conocer el atractivo natural y paisajístico de estos entornos; ofreciendo además la posibilidad de convertirse en un recurso turístico de primer orden, invitando a los turistas, a recorrer esos decorados naturales en los que se han rodado los diferentes largometrajes. De esta forma hemos considerado identificar dos "paisajes escenográficos":

Arrozales de Isla Mayor: ya que en el film mencionado, casi todas las escenas de arrozales son grabadas en este entorno.

Brazo de los Jerónimos: muchas de las escenas en los canales fueron grabadas allí.

Finalmente, en relación a elementos o espacios de valor natural o paisajístico, entendemos necesario integrar en el futuro Catálogo, la categoría de "espacios de interés paisajístico", proponiendo para tal categoría el espacio protegido del Parque Natural de Doñana y ZEC Doñana (ES0000024), identificándolo como "Espacio de Interés natural y Paisajístico Brazo de la Torre".

Foto: Brazo de la Torre



1.12. UNIDADES AMBIENTALES Y CAPACIDAD DE ACOGIDA.

Las unidades ambientales constituyen la parte central del tratamiento del medio físico. Son porciones del territorio definidas e identificadas según criterios de homogeneidad relativa o por la existencia de algún factor predominante, en función de las cuales se realiza el diagnóstico de ese sector. Son el resultado de de una combinación entre la base geomorfológica, la cobertura vegetal y el uso del suelo.

Los criterios que se han utilizado para definir las distintas unidades identificadas en el municipio, se corresponden con cuatro categorías no excluyentes, más la zona urbana:

- *Criterios ecológicos* (se integran los distintos ecosistemas, atendiendo a los distintos usos naturales y valor ambiental).
- *Criterios científicos, culturales o patrimoniales* (elementos patrimoniales arquitectónicos, arqueológicos y etnográficos; junto a elementos singulares naturales).
- *Criterios de productividad primaria* (se engloban los usos del suelo dedicados a cultivos).
- *Criterios normativos* (toda la zonificación derivada del PORN y PRUG del Parque Natural, del POTAUS; y de las diferentes legislaciones sectoriales: carreteras, vías pecuarias, costas, agua, etc...)

De todas ellas se realizará la valoración de su Calidad Ambiental, y de su Capacidad de Acogida, como paso previo para fijar un modelo de crecimiento y territorial definitivo.

En lo que respecta a la capacidad de acogida del entorno del núcleo urbano, se han de seguir en su evaluación los siguientes parámetros:

-Clasificación y estado de desarrollo del planeamiento general

vigente.

- Límites de crecimiento por razones de incidencia paisajística.
- Clasificación de idoneidad de los terrenos, en función de la afección a las numerosas infraestructuras hidráulicas de la marisma.
- Evaluación de la afección a posibles elementos de interés patrimonial.
- Determinación de la incidencia socio-económica en relación a la pérdida de terrenos agrícolas a favor de nuevos suelos urbanizados.

En base a dicho conjunto de criterios, y tras el resultado del proceso de participación de la fase de Avance, se deberán concretar los criterios para la elaboración del documento para aprobación inicial del PGOM, en el que, de entre los terrenos con capacidad de acogida idónea, se definirá el modelo urbano de crecimiento que desea el municipio.

Tabla: Tipología de Unidades Ambientales.

I. Unidades definidas por criterios ecológicos	<i>Ecosistemas lacustres y marismas naturales.</i> <ul style="list-style-type: none"> • Marismas no cultivadas, esteros, caños, lucios y brazos.
II. Unidades definidas por criterios científicos, culturales o patrimoniales	<i>Patrimonio cultural.</i> <ul style="list-style-type: none"> • Patrimonio arquitectónico y etnográfico. <i>Patrimonio Natural-Paisajístico.</i> <ul style="list-style-type: none"> • Brazo de la Torre.
III. Unidades definidas por criterios de productividad primaria	<ul style="list-style-type: none"> • Cultivos: Arrozales.

<p>IV. Unidades definidas por criterios normativos</p>	<p><i>Espacios Naturales Protegidos incluidos en la Red Natura</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Parque Natural de Doñana. Zonas A. ZEC. Doñana. <p><i>Espacios afectados por determinaciones del POT AUS</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Zonas con riesgo de inundación. • Espacios agrarios de interés. • Sistema hidrológico. <p><i>Hábitats de Interés Comunitario.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Zonas con presencia de algún HIC. <p><i>Otros elementos territoriales con normativa sectorial específica</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Vías pecuarias. • Sistema hidrológico: Red fluvial, canales y láminas de agua. • Red de carreteras.
<p>V. Zonas urbanizadas</p>	<p><i>Zonas que en la normativa vigente quedan reconocidas como suelo urbano y otras zonas transformadas</i></p>

1.12.1. VALORACIÓN DE LA CALIDAD AMBIENTAL.

Se entiende por valor los méritos que tiene un punto genérico del territorio, o de forma operativa, una unidad ambiental, para no ser alterada en su situación actual. La valoración se realiza en términos de tantas dimensiones de valor como criterios utilizados para la definición de las unidades ambientales: ecológica, científico-cultural, productiva, paisajística y de normativa. Hay que mencionar que por más que una unidad ambiental se haya definido bajo uno de estos criterios, ello no significa que no tenga valores en función de los demás.

En este sentido el valor total de cada unidad ambiental resulta de

la consideración conjunta de las dimensiones enunciadas, en suma, de su agregación. Estas son de carácter cualitativo, con la excepción del caso de la productividad, que se puede medir. Por ello la valoración exige aplicar criterios de valor ampliamente aceptados y contrastados, así como utilizar escalas jerárquicas que proporcionan meros rangos de valor.

Los más importantes de dichos criterios de valoración son los siguientes:

- **Grado de evolución ecológica (proximidad al clímax):** Medida en que una comunidad biótica se acerca a su estado final o estable en su serie evolutiva y en equilibrio con el hábitat físico.
- **Naturalidad:** Calidad de natural. Conformidad de las cosas con el orden regular. // Aquella cualidad de un ecosistema o alguna parte de él que da a conocer su grado de independencia respecto de la acción del hombre, o lo que es igual, lo escaso de la influencia transformadora del hombre.
- **Rareza:** La peculiaridad que tienen algunas especies de ser escasas en un territorio determinado
- **Diversidad:** Variedad, desemejanza, diferencia. Abundancia de cosas distintas. Diferencia dentro de la unidad. // Número de especies diferentes, que coinciden en algún punto, o bajo la misma condición.
- **Representatividad:** Aquella cualidad de un territorio, ecosistema o parte de él, que le hace ser simbólico de un determinado medio natural en el que se sitúa.
- **Significación para el territorio considerado:** Grado de importancia que supone para el territorio considerado, esto es, en qué manera la afectación de una unidad ambiental supondrá problemas para el conjunto del territorio en que se encuentra.
- **Singularidad:** Condición de fuera de lo común. La Singularidad de los rasgos bióticos y abióticos de un territorio es una de las razones importantes para su

AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR

conservación.

- **Carácter endémico:** Aquel carácter cuya ocurrencia natural sólo se limita a una cierta región.
- **Complejidad:** Aquella cualidad de un territorio o alguna parte de él, que le hace ser complejo, esto es, que consta de muchas partes.

ambientales antes relacionadas se obtiene una tabla de valoración (que se muestra más adelante). Estos resultados, a su vez, se pueden plasmar cartográficamente en un Mapa de Valor del territorio. Las casillas en blanco de dicha tabla indican que no corresponde evaluar ese valor concreto para la unidad en cuestión.

Aplicando los citados criterios de valoración a las unidades

VALORACIÓN DE LA CALIDAD AMBIENTAL					
UNIDADES DE AMBIENTALES	VALORES DE CONSERVACIÓN				
	Valor científico-cultural	Valor paisajístico	Valor productivo	Valor ecológico	VALOR TOTAL
Unidades definidas por criterios ecológicos					
Ecosistemas lacustres y marismas. Marismas no cultivadas, esteros, caños, lucios y brazos.	Alto	Muy Alto	Medio	Muy Alto	Muy Alto
Unidades definidas por criterios científicos, culturales o patrimoniales					
Patrimonio arquitectónico y etnográfico.	Medio	Medio	Alto	Bajo	Medio
Unidades definidas por criterios de productividad primaria					
Cultivos: Marisma cultivada: Arrozales y otros herbáceos.	Medio	Medio	Muy Alto	Alto	Medio
Unidades definidas por criterios normativos					
Parque Natural de Doñana: Zonas A y ZEC Doñana.	Alto	Muy Alto	Bajo	Muy Alto	Muy Alto
Zonas con presencia de algún Hábitat de Interés Comunitario.	Alto	Muy Alto	Bajo	Alto	Alto
Vías pecuarias.	Medio	Medio	Bajo	Medio	Medio
Red fluvial y láminas de agua.	Medio	Medio	Bajo	Alto	Medio
Red de carreteras.	-	-	-	-	-
Áreas construidas y transformadas	-	-	-	-	-

1.12.2. ANÁLISIS DE LA CAPACIDAD DE ACOGIDA DE LAS UNIDADES.

Por capacidad de acogida de un punto del territorio se entiende el

mejor uso que puede hacerse de él teniendo en cuenta tanto el punto de vista del promotor de la actividad que ese uso comporta, como el punto de vista social, representado por la necesidad de conservar el medio. Constituye la capacidad de acogida la

AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR

evaluación de los ecosistemas" como paso previo a la utilización y explotación de los mismos.

La capacidad de acogida se puede expresar referida a las unidades ambientales. Representa la forma en que cada una de ellas puede utilizarse en beneficio del Hombre sin que sufra alteraciones inaceptables en sus características y valores. Por ello, y como paso previo a su determinación es necesario definir aquellas actividades, actuales y potenciales, que pueden darse en el territorio, y tipificarlas de manera operativa. Puesto que estamos en el ámbito de la Planificación Urbanística y no de la Ordenación del Territorio en sentido global, la relación de actividades actuales y potenciales a considerar se limita a las contempladas y reguladas dentro de la normativa vigente para el Suelo Rústico.

- **Edificación agrícola:** Edificación vinculada a una explotación agrícola o ganadera y que sirve de asiento a la finca.
- **Servicio de carretera:** Edificaciones o instalaciones situadas junto a las carreteras destinadas al servicio de los usuarios de las mismas.
- **Edificación pública:** Edificaciones de titularidad o uso público.
- **Instalación deportiva y recreativa:** Instalaciones destinadas a actividades relacionadas con el ocio, esparcimiento y deportivas, que por la gran superficie de espacios libres que requieren hayan de implantarse necesariamente en el medio rural.
- **Instalación agropecuaria:** Edificaciones destinadas al almacenamiento o primera transformación de productos agrícolas, a la estabulación de ganado y aves, y piscifactorías.
- **Industria:** Edificaciones o instalaciones destinadas a la fabricación, manufacturación o elaboración, y almacenamiento de productos.
- **Instalación extractiva:** Instalaciones destinadas a la obtención de materia prima inorgánica del subsuelo o de

superficie, pudiendo incluir un posterior proceso de transformación inicial de esta materia.

- **Edificación vinculada a grandes infraestructuras:** Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.
- **Vertedero:** Instalaciones destinadas al vertido de residuos y depósitos de escombros, basura y material de desecho, pudiendo incluir su tratamiento y transformación posterior.
- **Vivienda:** Edificación aislada para vivienda unifamiliar.
- **Infraestructuras interurbanas:** carreteras, vías férreas, canales, Líneas eléctricas, redes de agua, saneamiento, telecomunicaciones, etc....

En la correspondiente tabla que más adelante se presenta, se especifica la relación territorio-actividades en términos de la capacidad de acogida. La entrada por filas está ocupada por las unidades ambientales y la entrada por columnas corresponde a las actividades actuales y potenciales que se relacionaron en el epígrafe anterior. Las casillas de cruce expresan la capacidad de cada unidad ambiental para acoger las actividades de acuerdo con los siguientes niveles:

- **Usos y actividades propiciados**

- Existentes. Indica que el área a que se asigna se está utilizando racionalmente en la actualidad.
- A introducir. Indica que conviene cambiar el uso actual en caso de incompatibilidad con el propiciado, o que se superponga, como uso múltiple, en caso de compatibilidad.

- **Usos y actividades aceptables**

- Sin limitaciones. Indica que es compatible con las características de la unidad a que se aplica, aunque no propiciado
- Con limitaciones. Indica que el uso sólo es aceptable en ciertas condiciones definidas por informes, dictámenes o licencias favorables del organismo responsable de la Administración.

- **Usos y actividades prohibidos**

- Indica que si se ubicasen en el área a que se aplica, se producirían graves alteraciones de sus características y valores ecológicos, productivos y paisajísticos.

Las casillas en blanco significan que la actividad no tiene sentido en la unidad ambiental correspondiente, no procediendo su evaluación.

CAPACIDAD DE ACOGIDA											
UNIDADES	Actividades agrarias		Urbanización		Actividades Industriales		Infraestructuras y equipamientos				
	Edificación agrícola	Instalación agropecuaria	Vivienda	Edificación pública	Industria	Instalación extractiva	Servicio de Carretera	Edif. vinculada a grandes infraestructuras	Instalación deportiva y recreativa	Vertedero	Infraestructuras interurbanas
Unidades definidas por criterios ecológicos											
Ecosistemas lacustres y marismas. Marismas no cultivadas, esteros, caños, lucios y brazos.	1	2a	1	2a	1	1	2a	1	1	1	1
Unidades definidas por criterios científicos, culturales o patrimoniales											
Patrimonio arquitectónico y etnográfico.	2a	2a	2a	2a	1	1	1	1	2a	1	1
Unidades definidas por criterios de productividad primaria											
Cultivos: Marisma cultivada: Arrozales y otros herbáceos.	3	2a	2a	2b	2a	1	2b	2b	2b	1	2b
Unidades definidas por criterios normativos											
P. Natural Doñana Zonas A	1	1	1	2a	1	1	2a	2a	1	1	2a
Zonas con presencia de algún Hábitat de Interés Comunitario.	1	1	1	2a	1	1	2a	2a	2a	1	2a
Vías pecuarias.	1	1	1	1	1	1	2a	2a	2a	1	2a
Red fluvial y láminas de agua.	1	1	1	1	1	1	1	2a	2a	1	2a
Red de carreteras.	1	1	1	1	1	1	3	2a	1	1	2a
Zonas urbanizadas	1	1	3	3	3	1	3	3	3	1	3
<i>1 = actividades y usos prohibidos; 2 = permitidos (2 a = con limitaciones; 2 b = sin limitaciones); 3 = propiciados</i>											

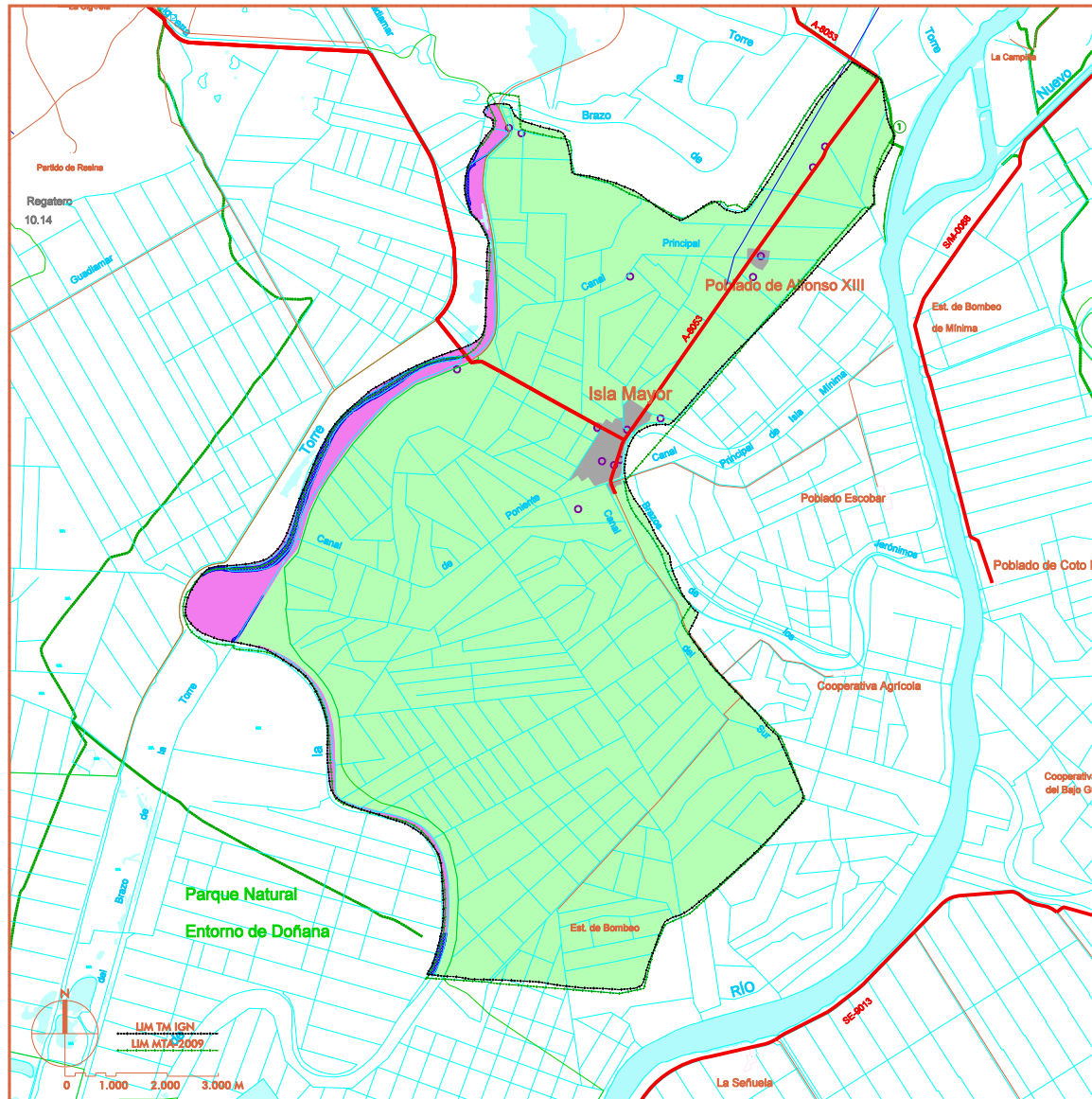


Figura: 1.24
TERRITORIO MUNICIPAL
**UNIDADES
AMBIENTALES**

UNIDADES AMBIENTALES.

UNIDADES DEFINIDAS POR CRITERIOS ECOLÓGICOS.

 Ecosistemas lacustres y marismas naturales.

UNIDADES DEFINIDAS POR CRITERIOS NORMATIVOS

 Parque Natural. Zona de Reserva (A) - ZEC Doñana.

 Zonas con presencia de Hábitats de Interés Comunitario.

 Vías Pecuarias.

Red Fluvial y Láminas de agua.

 Cauces.

 Láminas de agua

 Acequias, canales y drenajes

 Red de Carreteras.

UNIDADES DEFINIDAS POR CRITERIOS DE PRODUCTIVIDAD.

 Cultivos. Arrozales.

**UNIDADES DEFINIDAS POR CRITERIOS CIENTÍFICOS,
CULTURALES O PATRIMONIALES.**

 Propuestas de Patrimonio Arquitectónico y Etnográfico.

UNIDAD - ZONAS URBANIZADAS.

 Áreas Urbanas.

2. ANÁLISIS DE LAS CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE Y DE SU EJECUCIÓN.

2.1. PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE.

El planeamiento general vigente está constituido por los siguientes instrumentos:

-Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal (NNSS-84), aprobadas definitivamente por la CPU con fecha 01-03-1984. Corresponde a las NNSS de La Puebla del Río, del que se segregó Isla Mayor en 1994.

-PGOU Adaptación Parcial a la LOUA de las NNSS, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento con fecha 25-05-2009. Hay una discordancia relevante en la delimitación del TM que afecta al borde Este del núcleo urbano de Isla Mayor respecto al límite oficial del IGN, suponemos que provocado por los desajustes habituales en esta materia del MTA 10.000 y que no se empezaron a subsanar hasta hacia 2012.

-Se han aprobado 8 Modificaciones de las NNSS-84 y 1 del PGOU-AdP, cuyo objeto se identifica en la tabla de la página siguiente.

MODIFICACIONES DE LAS NNSS VIGENTES				
NÚMERO MODIF.	APROBACIÓN DEFINITIVA	CARÁCTER ESTRUCTURAL	DENOMINACIÓN	OBJETO / OBSERVACIONES
1	25-03-1992 BOP 30-06-92		Modificación en el Polígono nº 5	Alterar la calificación de terrenos de EPSA en Polígono 5 de suelo urbano, para su destino a centro escolar.
2	24-06-1992 BOP 19-09-92		Modificación en UA-2 Avda Rafael Beca	Cambio de calificación de industrial a residencial en terrenos de antigua fábrica papelera PAGUSA, y una superficie de 1,9 has.
3	17-07-1997 BOP 21-10-97		Modificación 1 en Alfonso XIII	Cambio de trazado de calle en UE de suelo urbano ED-1, por considerarla una solución más lógica y racional
4	17-07-1997 BOP 21-10-97		Modificación 2 en Alfonso XIII	Se modifican las ordenanzas en suelo urbano. En el sentido de elevar del 75% al 100% la ocupación en planta baja para usos diferentes del residencial
5	17-07-1997 BOP 21-10-97		Modificación 3 en Alfonso XIII	Se modifican ordenanzas en suelo urbano referentes a cuerpos volados, limitándolos a 1/3 de la longitud de fachada y altura no inferior de 3,5 m de la acera.
6	17-07-1997 BOP 21-10-97		Modificación 4 en Alfonso XIII	Normas detalladas de composición y materiales de fachada
7	09-05-2005 BOP 16-08-05		Modificación ED-2 c/ Cervantes	Modifica el ámbito de ED-2 con ED aprobado el 22-06-92 pero no ejecutado, amplía los límites del ámbito del ED-2 y del suelo urbano en 1.255 m2 y una capacidad de 58 viv
8	05-03-2007 BOP29-06-07		Modificación Avda Estadio de Alfonso XIII	Modificación para recalificación de suelo para uso docente de una parte de una parcela con la calificación de deportivo y parque.

MODIFICACIONES DEL PGOU-AdP VIGENTE				
NÚMERO MODIF.	APROBACIÓN DEFINITIVA	CARÁCTER ESTRUCTURAL	DENOMINACIÓN	OBJETO / OBSERVACIONES
1	20-10-2014 BOJA 17-2-15	X	Modificación en Avda Rafael Beca, SUNC-4, SUS-3, SUO-2 (Nº 3 el Puntal en Cra SE-666)	Alterar el Sector NO del núcleo, en la margen izquierda de Avda Rafael Beca, y afecta a nuevo SUNC adosado al límite del vigente SUrbano, y a los sectores SUS-3 y SUO-2.

AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR

Como antecedentes del planeamiento general, hay que destacar el intento de formular un PGOU con adaptación completa a la LOUA y que llegó a aprobarse inicialmente en 2006, y del que la última actuación que consta es la apertura de un nuevo periodo de información pública en 2007. Suponemos que la crisis de 2007 y el cambio de paradigma que supuso la reforma de la legislación estatal de suelo de 2007, dejaron obsoleto del documento, y se prefirió el camino posterior más sencillo del PGOU-AdP aprobado en 2009.

2.2. PLANEAMIENTO DETALLADO VIGENTE.

Si bien por el objeto de la “ordenación general” del presente PGOM, es accesorio el estado del análisis de la “ordenación detallada”, si tiene interés por lo menos en cuanto a clasificación de suelo y ordenación estratégica, una breve referencia al estado de desarrollo alcanzado, y que se refleja en la tabla siguiente.

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO (DETALLADO) VIGENTE			
IDENTIFICACIÓN DEL PLAN	APROBACIÓN DEFINITIVA		
	FECHA	PUBLICACIÓN	ÓRGANO
Plan Parcial nº 5	29-07-87	BOP 15-10-87	CPU
Plan Parcial SUO-2 (nº 3 El Puntal)	01-06-89	BOP 06-07-89	CPU
Plan Parcial 4, Carretera Toruño	01-06-89	BOP 06-07-89	CPU
Plan Parcial Sector 7	25-09-97	BOP 30-10-97	CPOTU
Plan Parcial Sector 8	21-12-01	BOP 03-04-02	CPOTU
ED-2 Calle Cervantes	22-06-92	BOP 28-08-92	AYTO
ED UA-2 Rafael Beca	21-01-93	BOJA 16-03-93	JVEC
ED Manzana NªSª Pilar	26-02-98	BOP 14-03-98	AYTO
ED UE Plaza Mayor	17-11-99	BOP 12-09-99	AYTO
ED SUO-2 El Puntal	16-02-01		AYTO

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO (DETALLADO) VIGENTE			
IDENTIFICACIÓN DEL PLAN	APROBACIÓN DEFINITIVA		
	FECHA	PUBLICACIÓN	ÓRGANO
ED-1 La Papelera	29-07-02	BOP 10-10-02	AYTO
ED Nª Sª del Mar y polideportivo	29-07-02	BOP 10-10-02	AYTO
ED Polígono 2 Coopta S Rafael	21-11-00	BOP 14-03-07	AYTO
ED-SUO-2 El Puntal	13-09-22	BOP 07-10-22	AYTO
Mod ED-1 La Papelera	21-03-03	BOP 21-06-03	AYTO
Mod UE Plaza Mayor	10-05-07	BOP 16-06-07	AYTO

2.3. PARÁMETROS BÁSICOS DE LA ORDENACIÓN DEL TÉRMINO MUNICIPAL.

El análisis se referirá exclusivamente a las determinaciones del PGOU-AdP, ya que las de las NNSS-84 están muy desactualizadas y, en lo que respecta a la ordenación estructural que para el PGOM es lo que más interesa, son las prevalentes.

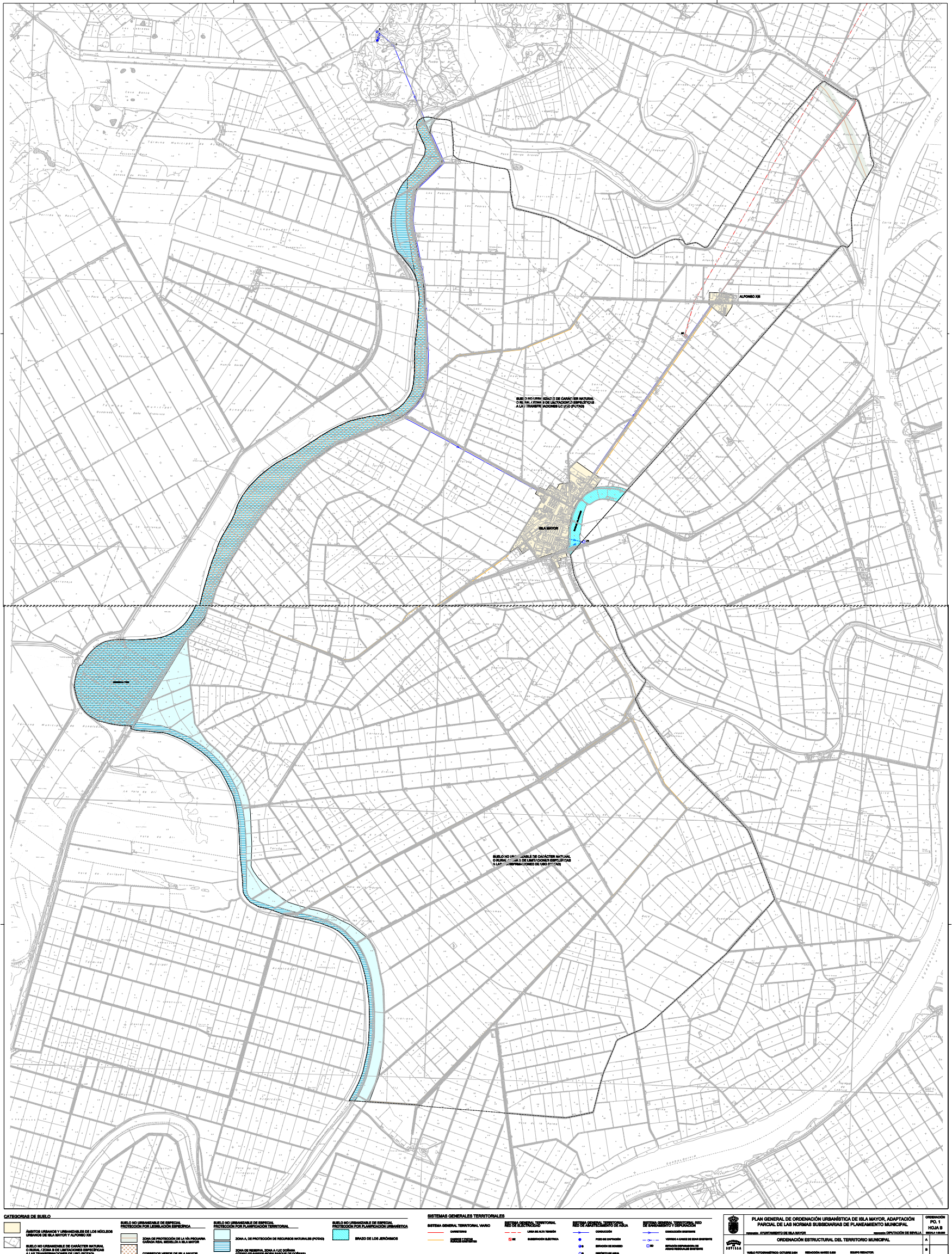
2.3.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

Se recoge en el Plano “PO.1a-b Ordenación estructural del término municipal”, que se sintetiza en la Figura 2.1 de la página siguiente. En relación a la misma proceden las siguientes observaciones:

a) Con carácter general identifica de forma adecuada las categorías de SNU del artículo 46 de la LOUA, con los siguientes matices:

-Respecto al SNU de especial protección por legislación específica:

Figura 2.1: PGOU-AdP VIGENTE. ORDENACIÓN DEL TÉRMINO MUNICIPAL



-No se estima adecuada la adscripción a esta categoría del tramo de vía pecuaria “no deslindada” de la Cañada Real de Medellín a Isla Mayor, ya que la adscripción correcta para estos supuestos es la de “SNU protegido por planificación territorial o urbanística”, aunque reconocemos que a veces el Servicio de Vías Pecuarias de la Delegación Territorial aboga por una clasificación incorrecta, contraria a criterios reiteradamente establecidos por las CTOTU en los actos de aprobación definitiva de numerosos PGOU. Aparte de ello, el trazado indicado no se ajusta al que actualmente especifica la REDIAM, por lo que deberá contrastarse con la Administración titular de este dominio público el trazado correcto.

-La denominación actual correcta para el “Corredor Verde de Isla Mayor” sería Espacio Natural Protegido “Parque Natural de Doñana y ZEC Doñana”, aunque reconocemos que en el momento de aprobación del PGOU-AdP, aún no estaba declarada administrativamente esta ZEC. Por lo tanto estamos ante una mera desactualización.

-Faltaría la incorporación de unas protecciones por legislación sectorial muy relevantes en el municipio: Protección de Costas y de Aguas.

-Respecto al SNU de especial protección por planificación territorial:

-Es comprensible que la protección solo se refiera al POTAD, aunque la realidad es que el POT AUS estaba ya en muy avanzada tramitación y establecía una protección similar. El nuevo PGOM deberá establecer una denominación y determinaciones compatibles con los dos POTs que afectan al municipio.

-Respecto al SNU de especial protección por planificación urbanística: Incluye solamente el brazo de los Jerónimos, colindante con el borde Este del núcleo urbano.

-El resto del SNU se identifica correctamente como SNU de carácter rural o natural.

2.3.2. ESTRUCTURA GENERAL.

Se refleja en el mismo plano “PO.1a-b Ordenación estructural del término municipal” sintetizado en la Figura 2.1 de la página anterior.

Respecto las NNSS-84, la peculiaridad de este instrumento según el entonces vigente régimen del TRLS76, es que la “estructura general” y los “sistemas generales” no formaba parte de las determinaciones de esta figura de planeamiento, fue precisamente a partir de mediados de dicha década de los 80, cuando se empezó a realizar la interpretación de que este instrumento tan básico empezase a tener dichas determinaciones, más por voluntarismo que por ajuste legal, ante la situación que se fue generalizando de que este instrumento tan elemental y previsto inicialmente como transición previa hacia un Plan General, se generalizó como documento “definitivo” para la mayoría de los municipios, siendo excepcionales los que se dotaban de Plan General.

Por lo tanto la primera “estructura general” propiamente dicha en cuanto a “organización” de su territorio municipal se introdujo en el PGOU-AdP, en la que destacamos los siguientes aspectos:

-En general como metodología es preferible separar en planos diferentes la Clasificación del suelo de la estructura general y

usos globales del territorio, concepto éste último no introducido, sino que se limita a incorporar los “sistemas generales territoriales, correctamente introducidos, tanto en cuanto a carreteras, caminos y pistas, e infraestructuras de servicios más relevantes, si bien en la actualidad por el PGOM deberán actualizarse algunas infraestructuras relevantes ya implantadas o en proyecto referidas en esta Memoria.

-Se echa en falta ya sea en la conceptualización de clasificación del suelo o en el de estructura, el condicionante estructural-territorial más relevante del municipio, como es que la totalidad de su término municipal, tanto en el POTAD, como en el POT AUS está identificado como zona de riesgo de inundación, si bien la realidad administrativa es que por parte del Organismo de cuenca, el mapa de riesgo no está evaluado ni por tanto incluido en la web del Ministerio, ya que la evaluación por ahora realizada termina en el límite Sur del TM de Coria del Río, faltando el tramo desde ahí hasta la desembocadura del Guadalquivir en Sanlúcar de Barrameda. Por lo tanto, en lo que respecta a nuestro municipio, utilizaremos los datos de la modelización de riesgo que ya hemos realizado en el Estudio de Inundabilidad con motivo de la redacción del PGOM de La Puebla del Río, actualizando la modelización en cuanto a su detalle en el núcleo urbano de Isla Mayor, en especial en cuanto a la precisión del límite de la “zona de flujo preferente”.

2.4. PARÁMETROS BÁSICOS DE LA ORDENACIÓN DEL NÚCLEO URBANO.

El análisis se centrará en la ordenación estructural del PGOU-AdP, que será el principal condicionante para el nuevo PGOM. No obstante, será conveniente poner de manifiesto numerosas discordancias existentes en la “ordenación detallada” respecto a la realidad física existente, por lo menos en el grado suficiente para que desde el PGOM se puedan establecer las “directrices” necesarias para su adecuado enfoque y solución por la escala de la “ordenación detallada” del POU(s).

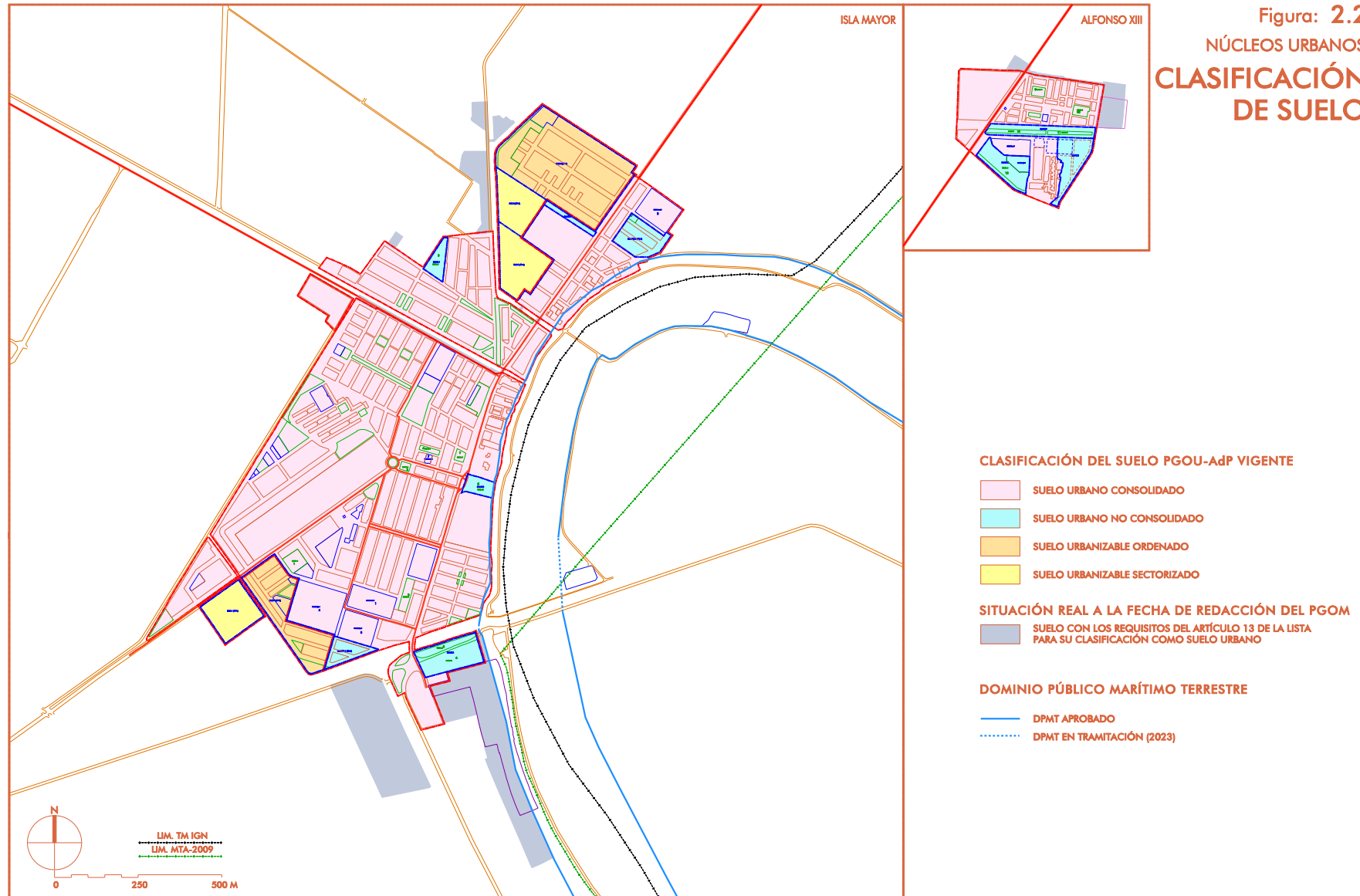
2.4.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

La clasificación del suelo vigente del núcleo urbano identifica las siguientes categorías de los artículos 45 y 47 de la LOUA y se representa en el Plano de información i.17 y se sintetiza en la Figura 2.2 de la página siguiente:

-*Suelo urbano*, diferenciando en las categorías de “urbano consolidado” y “urbano no consolidado”.

-*Suelo urbanizable*, diferenciando en las categorías de “urbanizable sectorizado” y “urbanizable ordenado”.

La clasificación del suelo urbano, si bien es la correcta por el PGOU-AdP en términos de aplicación de las condiciones muy restrictivas a las que debió atenerse dicho instrumento, según el Decreto 11/2008, la misma ya estaba desactualizada aparentemente desde bastante tiempo antes en algunas situaciones de borde en contacto con el SNU, en especial en industrias colindantes al mismo y en el caso del asentamiento Príncipe de Gales, en la parte no afectada por el DPMT.



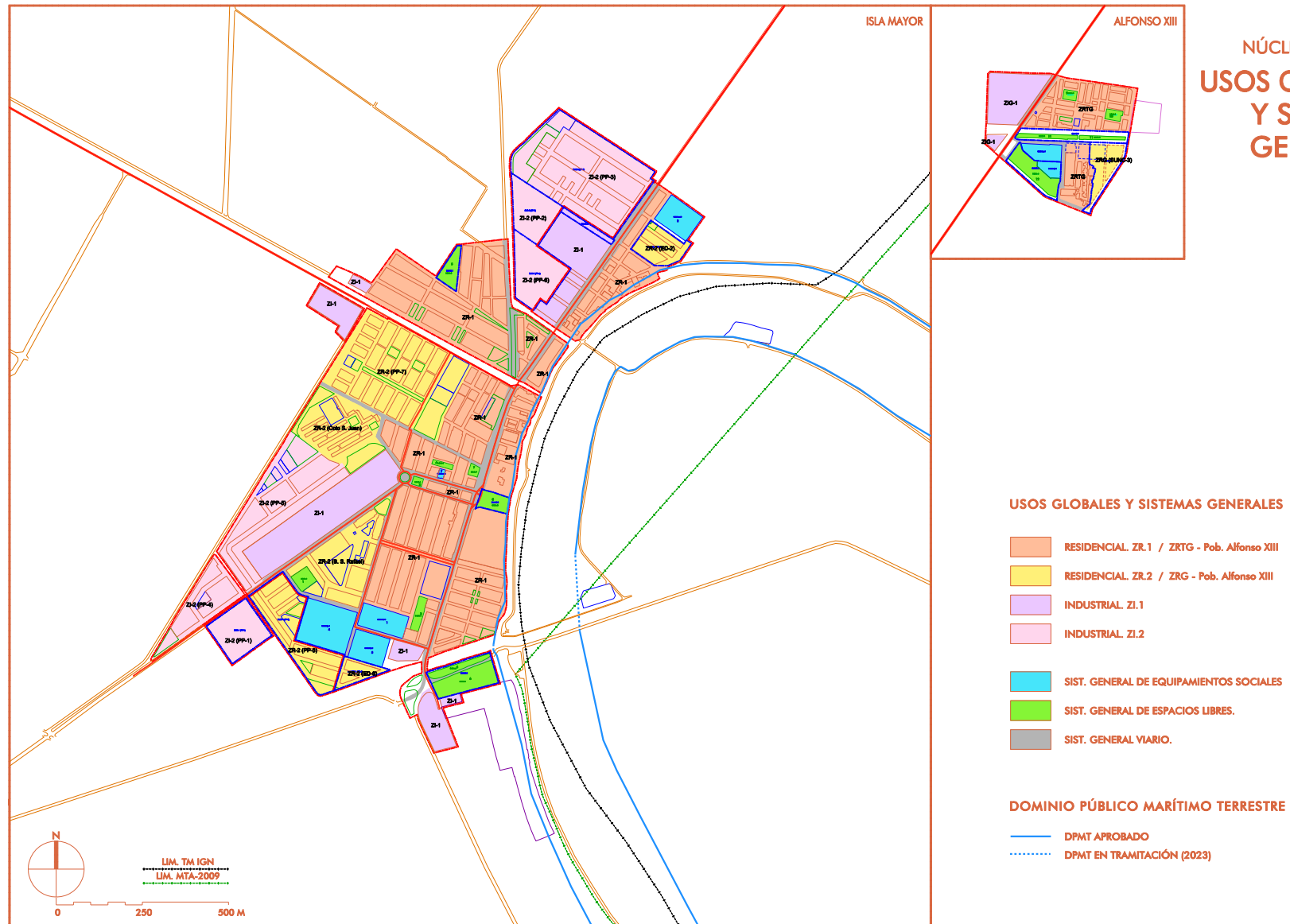


Figura: 2.3
NÚCLEOS URBANOS
USOS GLOBALES
Y SISTEMAS
GENERALES

Asimismo, en todo el borde Este del núcleo urbano, aunque la clasificación de las NNSS-84 es anterior de la entrada en vigor de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, la realidad actual es que el límite del DPMT es discordante con dicho dominio público, aunque sea en pocos metros, a lo largo de la mayor parte de dicho borde Este del núcleo. Estos aspectos, por su importancia sectorial para la motivación de la ordenación del PGOM, se analizan en detalle en apartado 4.5 de esta Memoria.

En cuanto a la clasificación de los grandes canales de riego que no pertenecen al DPH ni al DPMT, hay una aparente contradicción entre la que se otorga en el núcleo de Isla Mayor (SNU) y la asignada en Alfonso XIII (suelo urbano). Deberá profundizarse con el organismo sectorial de Aguas, en la aclaración de los canales que pertenecen al DPH y los que son simples canales de riego que, en cualquier caso, tanto el propio canal como su espacio limítrofe asociado, no parece razonable su clasificación como suelo urbano y su calificación como sistema de espacios libres. Se deberían arbitrar las medidas adecuadas con las entidades de regantes titulares de estos canales, en orden a la protección de estos dominios públicos adyacentes, mayoritariamente ocupados por edificaciones muy precarias de naves de aperos, corrales y huertos familiares, con una elevada degradación del paisaje urbano, ya puesta de manifiesto en el apartado 1.7.10 de esta Memoria.

2.4.2. ESTRUCTURA GENERAL Y USOS GLOBALES.

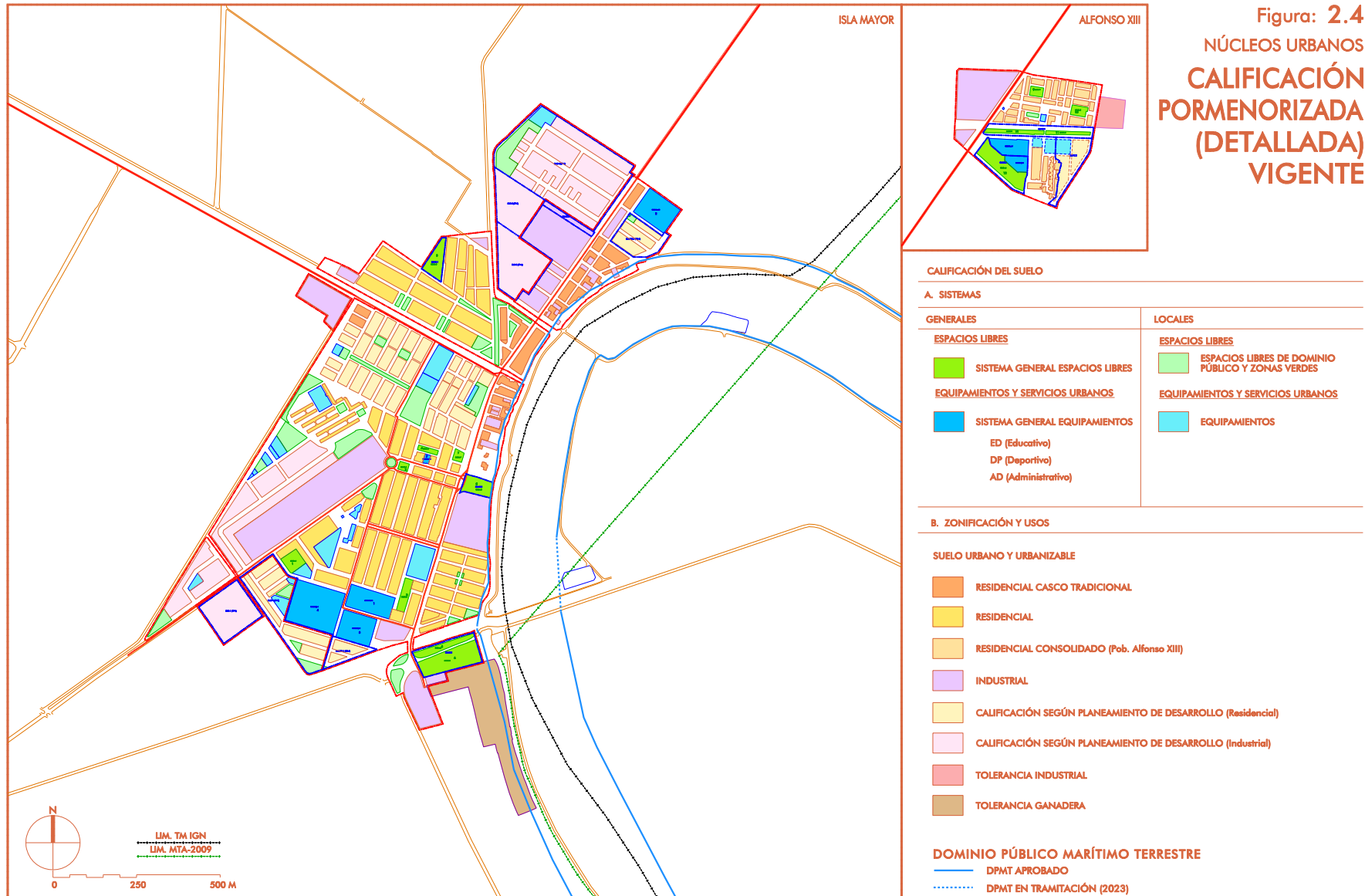
La estructura general y usos globales del PGOU-AdP se refleja en el Plano de información i.18 y en la síntesis de la Figura 2.3 de la página anterior.

Respecto a la estructura general formada por los sistemas generales dotacionales, ya comentamos en el apartado 1.10 de

esta Memoria la conveniencia de adscribir a esta categoría determinadas dotaciones de clara funcionalidad general actualmente no recogidas. Por lo tanto desde el nuevo PGOM se deberá evaluar dicha posibilidad.

Respecto a los usos globales y áreas homogéneas de uso global están en general adecuadamente identificadas, sin perjuicio del logro de una mayor coherencia desde el PGOM, especialmente en función de las innovaciones que se pretendan en el suelo urbano existente, respecto a determinados usos industriales en desuso vinculados mayoritariamente al sector arrocero, y sobre los que sería una oportunidad de interés su posible recalificación a residencial o dotacional.

Respecto a los índices de edificabilidad global asignados por áreas homogéneas, en el apartado 1.7.6 de esta Memoria ya detectamos discordancias relevantes entre los índices asignados y la realidad física actual, que estimamos que será muy conveniente corregir, ya que de lo contrario se generarían importantes incoherencias con la ordenación pormenorizada a establecer por los futuros POU, salvo que desde el PGOU-AdP hubiera una intencionalidad clara de dejar en situación de fuera de ordenación áreas relevantes del núcleo urbano, intencionalidad que tampoco hemos detectado que sea expresa en dicho instrumento. En cualquier caso la cuestión debe de concretarse con los Servicios y representantes municipales, si hay algún objetivo de política urbanística municipal en cuanto a promover una futura ordenación pormenorizada muy restrictiva y "homogeneizadora" en términos tipológicos, respecto a la diversidad actual, incluso en una misma calle, en la que a veces conviven diferentes tipologías y alturas. En cualquier caso es una cuestión que merece especial reflexión de cara a la futura ordenación, tanto "general" como "detallada". En nuestra opinión, dado el elevado grado de impactos paisajísticos, si se generalizara demasiado el régimen de fuera de ordenación respecto a la



realidad volumétrica muy diversa existente, ello podría implicar efectos contraproducentes en cuanto a desincentivación de la rehabilitación edificatoria, en un momento clave en el que todas las políticas supramunicipales de ayuda a la vivienda se centran mayoritariamente en el sector de la rehabilitación con clara preferencia frente a la nueva edificación.

2.4.3. ORDENACIÓN PORMENORIZADA (DETALLADA) VIGENTE.

La ordenación pormenorizada (detallada) vigente de las NNSS-84 más las innovaciones y planeamiento de desarrollo sobrevenidos, es la que se refleja en el Plano de información i.19 y en la síntesis de la Figura 2.4 de la página anterior.

Ya en otros apartados de esta Memoria nos hemos referido a las importantes discordancias de los usos realmente implantados en la actualidad, tanto lucrativos (apartado 1.7.8) como dotacionales (apartado 1.10). A ello debemos añadir infinidad de desajustes en la comparación de las alineaciones reales existentes, en relación a las alineaciones de la ordenación pormenorizada vigente y que representamos en la comparativa de la Figura 2.5 de la página siguiente, en que se puede comprobar que serían centenares estas situaciones de discordancia de alineaciones vigentes respecto al fondo de color de los usos efectivos existentes, especialmente en el núcleo de Isla Mayor.

Este análisis en una situación “normal”, ni siquiera debería de ser objeto del instrumento de *ordenación general estratégica* (PGOM) en que nos encontramos, sin embargo, no tener en cuenta tal nivel de incoherencias entre planificación vigente y realidad física, podría viciar bastante, tanto la propia ordenación general a establecer por el PGOM, como las directrices a establecer por éste

para los futuros POUs. Por ello, dado que no va a haber coincidencia en la redacción y formulación de los instrumentos de ordenación general y detallada del municipio, se estima imprescindible que, aunque solo pueda formar parte del PGOM en términos de “información”, se avance lo necesario en la configuración de la “ordenación detallada” a la que se aspira en ambos núcleos urbano y que, por lo menos para la fase de aprobación inicial, estén ya resueltas la mayor parte de las discordancias entre planificación vigente y realidad material que se han detectado entre planificación detallada vigente y realidad material.

En definitiva se tratará de en cada una de las centenares de discordancias, dilucidar si debe de prevalecer lo planificado frente a lo real. En principio, salvo indicación municipal expresa, o supuestos aislados en los que detectemos la conveniencia de la prevalencia de lo planificado (ordenación o usos implantados agropecuarios o inadecuados), adoptaremos preferentemente por la integración en la nueva ordenación de la situación real de usos, alturas reguladoras y alineaciones.

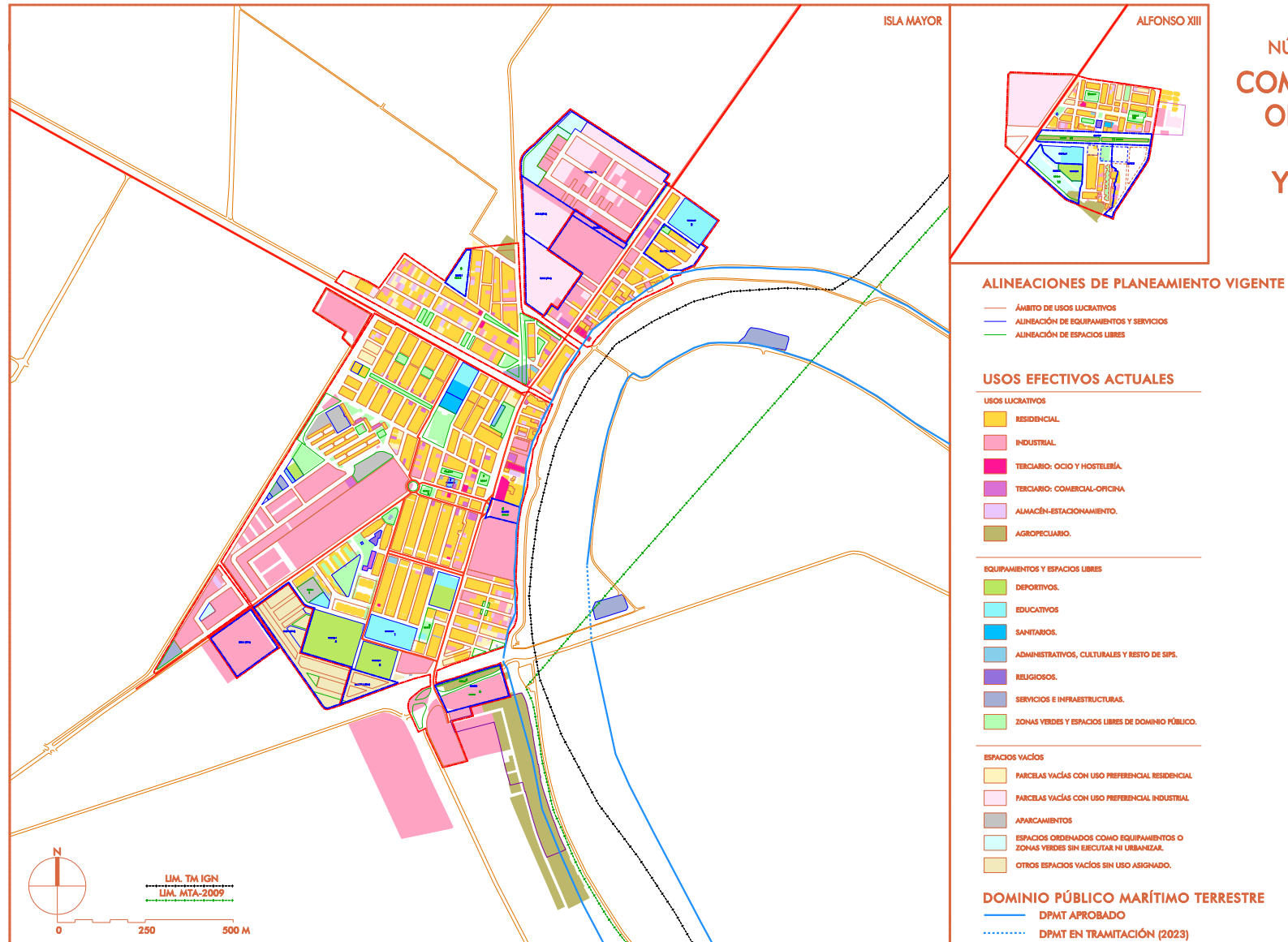


Figura: 2.5
NÚCLEOS URBANOS
COMPARACIÓN
ORDENACIÓN
VIGENTE
Y REALIDAD

3. ANÁLISIS DE LAS INFRAESTRUCTURAS SUPRAMUNICIPALES.

3.1. SISTEMAS DE COMUNICACIONES.

A) CARRETERAS.

La red oficial de carreteras de Isla Mayor se caracteriza por su extrema simpleza, ya que sólo existe una única carretera en todo el término, la A-8053 (catalogada como autonómica de segundo orden). Básicamente es la única vía de comunicación con el resto de la comarca y la capital provincial; enlazando ya fuera del término, con la A-8050 en dirección La Puebla del Río, o con la SE-3302 hacia Aznalcázar; y es la que soporta prácticamente todo el tráfico de entrada y salida del término.

Como carretera de carácter local (no catalogada como tal por la administración) podemos considerar la que parte de la Av. de Villamanrique y que se dirige hacia el Brazo de la Torre, donde una vez fuera del término enlaza con la carretera de Confederación Hidrográfica del Guadalquivir hacia la Dehesa de Abajo y con varios caminos en dirección a Villamanrique de la Condesa. Además de la A-8053 es la otra única vía asfaltada.



B) VÍAS PECUARIAS Y CAMINOS PÚBLICOS.

Aunque se pueda cuestionar la idea de considerar a vías pecuarias y caminos públicos como infraestructuras supramunicipales, dado el carácter local que habitualmente tienen en otros municipios; en el caso de Isla Mayor, su incidencia en las relaciones de comunicación dentro de la marisma, les confieren un carácter claramente supramunicipal.

En contraposición a la débil red de carreteras existente en el municipio, se impone una potente red de caminos públicos que tiene su origen en la transformación de la marisma. Podemos decir, que la red de caminos, vertebrada de forma pormenorizada el territorio, satisfaciendo las necesidades de acceso a las explotaciones agrícolas y a los espacios naturales de dentro y fuera del municipio. Algunos de los caminos más importantes como el del Toruño, Veta la Palma o el de Isla Mínima, constituyen los principales accesos a áreas de la marisma pertenecientes a otros municipios. La red de caminos de toda la marisma no se puede entender sólo a escala local; constituye una amplia red que da servicio a escala supramunicipal.

En el caso de la única vía pecuaria que afecta al municipio (tramo sur de la *Cañada Real de Medellín a Isla Mayor*), la cual discurre a lo largo del límite municipal con La Puebla del Río en el entorno de la A-8053 y su continuación hacia el Camino de los Olivillos; decir, que se encuentra actualmente sin deslindar. Su anchura legal es de 75,22 mts. Su carácter supramunicipal le viene dado por constituirse como prolongación que se adentra en la marisma, de toda esa densa red de vías pecuarias que se desarrolla en el entorno del Aljarafe. En efecto es una vía pecuaria que actúa de enlace entre el borde del Aljarafe y la Marisma, como se puede observar por su paralelismo con las carreteras A-8053 y A-8050.

3.2. INFRAESTRUCTURAS HIDRÁULICAS.

Dentro de las infraestructuras hidráulicas debemos diferenciar entre:

- ***Infraestructuras asociadas a la transformación de la marisma y su cultivo. Canales, acequias, colectores y encauzamientos.***

Dado que todo el sistema de canales y acequia está interconectado en toda la margen occidental de la marisma cultivada, debemos entenderlas como infraestructuras supramunicipales. De hecho, entre las canalizaciones de mayor relevancia que citamos a continuación, muchas prolongan su desarrollo fuera del término municipal:

- *Encauzamiento del Brazo de la Torre*: participando de los municipios de Isla Mayor, La Puebla del Río y Aznalcázar, se desarrolla por el borde occidental, siendo una infraestructura vital de protección para la marisma cultivada, ya que recoge las aguas de diversos arroyos y río como el Guadiamar.
- *Encauzamiento Brazo de los Jerónimos*: conforma el cauce que delimita la Isla Mínima tras la ejecución de la corta, actuando de límite con La Puebla del Río.
- *Canal de Casa Riera*: cruza todo el término (incluido el núcleo urbano) desde el Brazo de los Jerónimos hasta el dique del Brazo de la Torre.
- *Canal de los Morrones*: integrado en la trama urbana, da servicio a las zonas de cultivo situadas al norte del núcleo urbano hasta la altura del Pob. de Alfonso XIII.
- *Canal de Alfonso XIII*: cruza el citado Poblado conectado las zonas de cultivo desde el Brazo de la Torre hasta su salida al Guadalquivir.

- Canal principal de Isla Mínima: – Canal de Poniente: desde el entorno del Brazo de la Torre discurre de oeste a este pasando por el sur del núcleo y cruzando el Brazo de los Jerónimos se adentra en Isla Mínima (La Puebla).
- Canal del Sur: arranca desde el Canal de Isla Mínima y en dirección sur discurre junto al límite municipal, conectando con el Canal de la Ermita y el Canal de Veta la Palma
- Canal de la Ermita: es el principal canal en el tercio sur del municipio, enlazando al norte con el Brazo de los Jerónimos y en dirección suroeste cruza el Brazo de la Torre y penetra en terrenos de Aznalcázar.

Por último habría que destacar el importante Proyecto de Modernización de la Zona Arrocería de Sevilla, descrito en el apartado 1.5.2.E) de esta Memoria, si bien a pesar de que ha sido divulgado en fechas relativamente recientes tanto por el Ministerio de Transición Ecológica, Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, entre el sector arrocería y los municipios afectados, sigue persistiendo incertidumbre sobre cuando se materializará su posible ejecución, por lo que se integrará con dicho carácter en el PGOM, salvo que en los Informes sectoriales a recabar en la tramitación se llegue a especificar una mayor concreción.

- **Infraestructuras de abastecimiento – saneamiento.**

Sólo en el caso del abastecimiento podemos hablar de la existencia de una infraestructura de carácter supramunicipal. En verano del 2023 ha entrado en servicio una nueva canalización que se conecta a la red de Aljarafe en los depósitos de abastecimiento de Aznalcázar (concretamente a su Ramal Occidental); y desde allí con un trazado de unos 26 kms hasta los depósitos de Isla Mayor. La nueva canalización hasta Isla Mayor, se dispone con un diámetro de 250 mm, que en su primer tramo (hasta el muro de defensa del

Guadiamar) se instala en fundición dúctil; y ya en terrenos de marisma se opta por una canalización de polietileno de alta densidad (PEAD). Una vez en los depósitos de Isla Mayor (2 depósitos circulares de 1.000 m³), la nueva canalización hasta el Poblado de Alfonso XIII se dispone por la margen oriental de la A-8053 con una longitud de 4,5 kms y una sección de 160 mm en polietileno.

3.3. INFRAESTRUCTURAS ENERGÉTICAS.

Respecto a la distribución de energía eléctrica, la principal conexión que distribuye energía al núcleo es una línea de 66 Kv que discurre paralela a la A-8053 y que proviene de la subestación de Palomares hasta llegar la subestación denominada “Islas” a unos metros al sur del Poblado de Alfonso XIII. Desde este punto, se distribuye en líneas de menor capacidad (15 kw) a ambos núcleos. Respecto a la afección para el PGOM, éste se limitará a integrar las servidumbres de la legislación de líneas eléctricas de AT, actualizada con criterios de cautela más actuales que aconsejan distancias mayores de las áreas edificadas.

Asimismo hay que destacar la implantación reciente en el municipio de relevantes implantaciones de parques solares a ambos márgenes de la carretera A-8053, en el tramo entre los núcleos de Isla Mayor y Alfonso XIII y que se reflejan en la cartografía base del término municipal de los Planos de información.

4. ANÁLISIS DE LAS VINCULACIONES SECTORIALES, MEDIOAMBIENTALES Y DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL A TENER EN CUENTA POR LA FUTURA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

4.1. ESPACIOS PROTEGIDOS DE LA "RED NATURA".

El único espacio protegido presente en el municipio es **el Parque Natural de Doñana** (declarado por la Ley 2/1989, de 18 de julio), que junto con el Parque Nacional de Doñana, son gestionados conjuntamente bajo la denominación de "Espacio Natural de Doñana". Su planificación actual (Plan de Ordenación de los Recursos Naturales y el Plan Rector de Uso y Gestión -PORN y PRUG-), fue aprobada por el Decreto 142/2016, de 2 de agosto. El ámbito de ambos planes comprende todo el "Espacio Natural de Doñana" (Parque Nacional y Natural), así como la "Zona de Especial Conservación Doñana" (ZEC Doñana); figura de la Red Natura que se superpone a ambos espacios y que fue declarada por el Decreto 493/2012 de 25 de septiembre. Para la ZEC Doñana dicho planeamiento constituye su Plan de Gestión.

Según la zonificación del PORN del "Espacio Natural de Doñana", en el municipio, únicamente está presente la categoría de **Zona A (Zonas de Reserva)**, englobando el espacio conocido como "Brazo de la Torre", en el límite occidental del municipio. En total este espacio protegido ocupa unas 623,78 has, lo que supone el 5,45



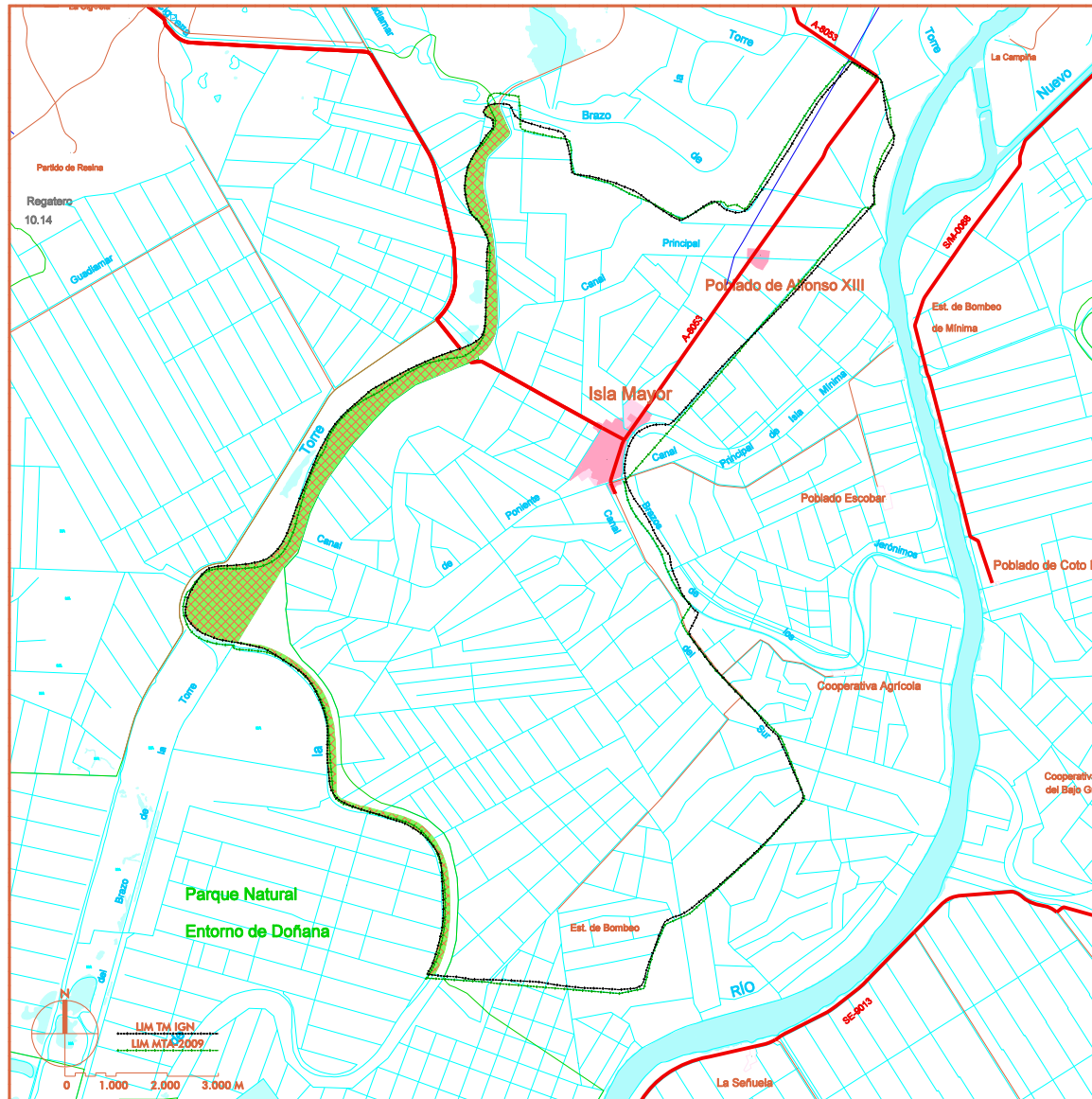



Figura: 4.1
TERRITORIO MUNICIPAL
ESPACIOS NATURALES

ESPACIOS PROTEGIDOS Y ZONIFICACIÓN.

 Parque Natural de Doñana y ZEC Doñana (ES0000024).

Zonificación del PORN del Parque Natural de Doñana.

 Zona de Reserva A.

AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR

% del territorio municipal.

Por último también hay que resaltar que el Espacio Natural de Doñana también está declarado como Zona de Especial Protección para la Aves (Z.E.P.A) y designado como "Reserva de la Biosfera". Para ambos casos el PORN también cumple las funciones de Plan de Gestión.

La legislación general básica aplicable, aparte de la específica del espacio antes mencionada es la siguiente:

- Ley 42/2007 de 13 de diciembre, del patrimonio Natural y de la Biodiversidad.
- Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía, y se establecen medidas adicionales para su protección.

Por otra parte, en materia de evaluación ambiental, contaminación y residuos, sería de aplicación el siguiente marco legislativo básico:

a) Autonómico:

- Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.
- Decreto 292/1995, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Decreto 92/2003, de 8 de abril, por el que se modifican puntualmente los anexos del Decreto 292/1995, de 12 de diciembre y el Decreto 153/1996, de 30 de abril.
- Estrategia Andaluza de Sostenibilidad Urbana, aprobada por Acuerdo del Consejo de Gobierno de 3 de mayo de 2011.
- Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, y se modifica el Decreto 357/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección de la Calidad

del Cielo Nocturno frente a la contaminación lumínica y el establecimiento de medidas de ahorro y eficiencia energética.

-Decreto 239/2011, de 12 de julio, por el que se regula la calidad del medio ambiente atmosférico y se crea el Registro de Sistemas de Evaluación de la Calidad del Aire en Andalucía.

b) Estatal:

-Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Impacto Ambiental de Proyectos.

-Ley 26/2007, de 23 de octubre de Responsabilidad medioambiental.

-Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

-Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación.

-Real Decreto 509/2007, de 20 de abril, por el que se aprueba el Reglamento para el desarrollo y ejecución de la Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación.

-Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.

-Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003.

-Ley 34/2007, de calidad del aire y protección de la atmósfera

-Ley 22/2011, de Residuos y suelos contaminados

-Real Decreto 9/2005, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados.

-Decreto 117/2003, de 31 de enero, sobre limitación de emisiones de compuestos orgánicos volátiles debidas al uso de disolventes en determinadas actividades

-Real Decreto 100/2011, de 28 de enero, por el que se actualiza el catálogo de actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera y se establecen las disposiciones básicas para su aplicación, al que refiere el Decreto 239/2011.

c) Específica de residuos:

- Ley 22/2011, de 28 de julio, de Residuos y Suelos Contaminados
- Ley 11/1997, de Envases y Residuos de Envases.
- Real Decreto 1481/2001, por el que se regula la eliminación de residuos mediante su depósito en vertedero.
- Real Decreto 952/1997, por el que se modifica el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos.
- Decreto 99/2004, por el que se aprueba la revisión del Plan de Gestión de Residuos Peligrosos de Andalucía.
- Decreto 104/2000, por el que se regulan las autorizaciones administrativas en materia de valorización y eliminación de residuos.
- Decreto 73/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía
- Decreto 99/2004, de 9 de marzo, por el que se aprueba la revisión del Plan de Gestión de Residuos Peligrosos de Andalucía.

4.2. PLANES DE RECUPERACIÓN Y CONSERVACIÓN DE DETERMINADAS ESPECIES.

En el marco de la protección de diversas especies, puede tener relevancia para el municipio las previsiones del Acuerdo de 18 de enero de 2011, del Consejo de gobierno, por el que se aprueban los planes de recuperación y conservación de determinadas especies silvestres y hábitats protegidos. La mitad Sur del TM de Isla Mayor (ver Figura 4.2. de página siguiente) se incluye en ámbito del "**Águila Imperial**"; una pequeña porción NO del TM se incluye en "**Área crítica del Lince Ibérico**" y, por último, la totalidad de la franja de borde Oeste que pertenece al Parque Natural de Doñana, se incluye en el "**Ámbito de aves necrófagas (Milano Real)**". No obstante, de estos Planes de Recuperación, a falta de la publicación pendiente de la "*Guía metodológica para evaluar el impacto ambiental de obras o actividades que puedan afectar al lince o a sus hábitats en el ámbito del Plan*", no está clara su incidencia en la planificación física-urbanística del PGOM y sería conveniente consultar al respecto al Órgano Ambiental.

4.3. HÁBITATS DE INTERÉS COMUNITARIO.

La escasa diversidad de usos y coberturas vegetales que se da en el municipio, condicionada por la omnipresencia de los cultivos de arrozal, limitan enormemente la presencia de Hábitats de Interés Comunitario. De hecho, sólo aparece una tipología correspondiente con el tipo, *Aguas oligomesotróficas calcáreas con vegetación béntica de Chara spp.* (Código: 3140_0), localizándose exclusivamente en el Brazo de la Torre. Su ubicación se identifica en el Plano de información i.4d.

4.4. MONTES PÚBLICOS.

Consultado el *Catálogo de Montes Públicos de Andalucía*, son varios los existentes y todos ellos coinciden en su localización con el área declarada como Parque Natural:

- Corredor Verde de Isla Mayor (SE-10030-JA). Situado en el extremo norte del Brazo de la Torre es de titularidad autonómica y ocupa unas 12,47 has.
- Corredor Verde de Isla Mayor. DPMT. (SE-12030-EP). Sus 401,25 Has, recorren el "Brazo de la Torre" desde el límite norte hasta la confluencia con la Acequia de San Juan. Forma parte del Dominio Público Marítimo Terrestre.
- Corredor Verde de Aznalcázar. DPMT. (SE-12023-EP). Sus 84,62 has, recorre el "Brazo de la Torre" desde el límite norte hasta el paraje de "Vuelta Arena". Forma parte del Dominio Público Marítimo Terrestre.

La ubicación se identifica en el Plano de información i.5b.

La legislación básica aplicable es la siguiente:

- Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía.
- Decreto 208/1997, de 9 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía.
- Ley 8/2003, de 28 de octubre, de la Flora y Fauna

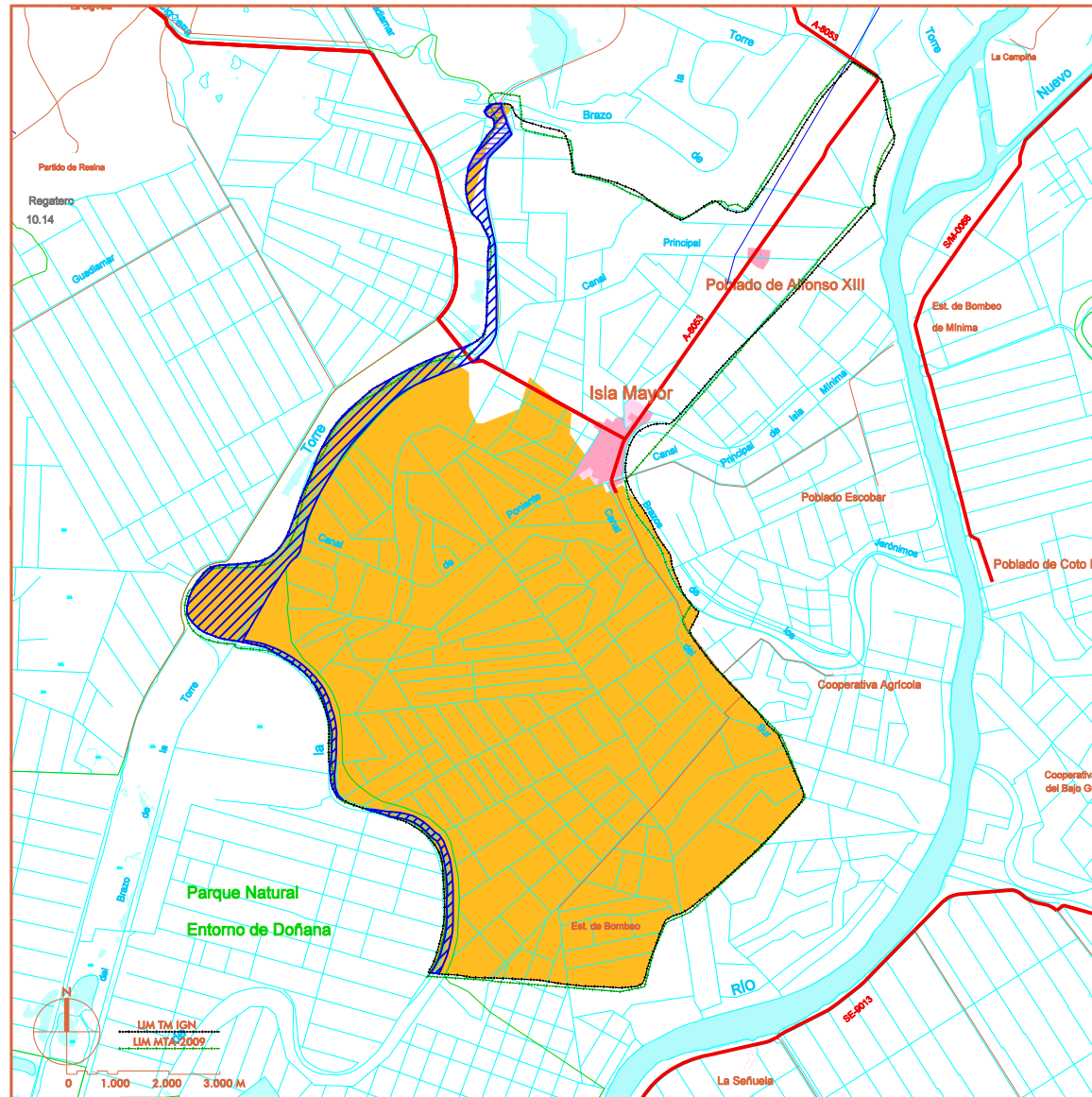


Figura: 4.2.
TERRITORIO MUNICIPAL
ÁMBITOS DE PLANES DE RECUPERACIÓN DE DETERMINADAS ESPECIES

ÁMBITOS DE PLANES DE RECUPERACIÓN DE DETERMINADAS ESPECIES
(Acuerdo de 18 de enero de 2011 del C. Gobierno)

- Ámbito del Águila Imperial**
- Área crítica del Lince**
- Ámbito de aves necrófagas (Milano Real)**

Silvestres de Andalucía.

-Ley 43/2003, de 31 de noviembre de Montes. Modificada por Ley 10/2006, de 28 de abril.

4.5. AFECCIONES DE LEGISLACIÓN DE COSTAS.

4.5.1. ASPECTOS GENERALES.

Al margen de los montes enumerados, existen una serie de zonas tanto en el "Brazo de la Torre" como en el antiguo "Brazo de los Jerónimos" que pertenecen al Dominio Público Marítimo Terrestre.

A) LEGISLACIÓN BÁSICA:

-Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas (modificada por Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral y de modificación de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas).

-Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el reglamento General de Costas.

B) CRITERIOS DE APLICACIÓN.

La aplicación de la normativa antes indicada se materializará a través del deslinde oficial descargado para todo el municipio de la web del Ministerio de Transición Ecológica y que, aparte de la incorporación general que se realiza de todo el término en el Plano de Información i.7c, de las siguientes delimitaciones:

- Límite de la ribera del mar. No consta en el municipio.
- Límite del dominio público marítimo terrestre (DPMT) aprobado y en trámite.
- Límite de la servidumbre de protección (SP) aprobada.
- Límite de la servidumbre de protección en trámite.

Aparte de ello, en los Planos de Información del núcleo urbano se

incluyen con mayor detalle los límites, por su especial incidencia en el espacio entre el núcleo actual y el río.

Otro condicionante respecto a la costa, más que por la propia legislación sectorial vendrá dado por la Directriz del artículo 35.2.b) de la normativa del POTAU, que establece como parte de la Red de Espacios Libres de la aglomeración urbana de Sevilla:

"b) El dominio público marítimo terrestre y los suelos colindantes con el mismo clasificados a la entrada en vigor de este Plan como no urbanizables o urbanizables sin instrumento de desarrollo aprobado, en una franja de, al menos 200 metros tierra adentro desde el límite interior de la ribera del mar, que se ordenarán conforme a lo establecido en el artículo 63 de estas normas".

El artículo 63 citado, establece con el carácter de "directriz" que:

"3. El planeamiento urbanístico general destinará al sistema de espacios libres los suelos a los que hace referencia la letra b) del apartado segundo del artículo 35 de estas normas.

4. El planeamiento urbanístico general establecerá las medidas oportunas para procurar la supresión de los usos, edificaciones e instalaciones existentes que sean contrarios a los establecidos por la legislación de Costas y la legislación urbanística".

No obstante, puesto que en el municipio en el Brazo de los Jerónimos desde la Administración sectorial de Costas no se ha delimitado "ribera del mar", interpretamos que desde dicha lógica planificadora se está interpretando que la ribera del mar termina en el nuevo cauce del Guadalquivir que suprimió el antiguo cauce y navegabilidad por el citado Brazo y por lo tanto, solo la excepcionalidad de situaciones de inundación serían las que implicarían que las aguas volvieran a discurrir por toda su anchura por el Brazo por desbordamiento del Guadalquivir.

4.5.2. AFECCIONES SOBRE EL SUELO URBANO EXISTENTE.

Tal y como se expresó en el apartado 2.4.1 de esta Memoria en el suelo urbano del núcleo de Isla Mayor se producen situaciones en las que es conveniente aclarar el régimen de aplicación de las afecciones de la Ley de Costas, y en especial en todo el borde Este del núcleo, en colindancia con el Brazo de los Jerónimos.

Por una parte el suelo clasificado “urbano” en las NNSS de 1984, es decir anterior a la entrada en vigor de la Ley 22/1988, y que tal y como se puede apreciar en la cartografía de información incluye en algunos tramos una pequeña franja de DPMT, lo que en principio no sería contradictorio con la legislación sectorial, siempre que se destine a espacios libres o a viario público.

Cuestión algo más compleja sería la situación del asentamiento Príncipe de Gales al SE del núcleo, ya que en las NNSS-84, en coherencia con la legislación urbanística entonces vigente, en el plano de clasificación de suelo se incluía como “*Plan Especial de tolerancia ganadera en suelo no urbanizable*”. En base a dichas previsiones, en 1986, se elaboró por la comunidad de propietarios el correspondiente Plan Especial (Visado de Colegio de Arquitectos de 22-12-1986), en cuya cartografía de información (plano nº 2) ya constaba el viario, parcelación y ocupación por la edificación en 33 de las 67 parcelas, así como identificación de los servicios existentes. El Plan Especial no llegó a tramitarse, pero la realidad es que en la Ortofoto de 1998 el ámbito ya tenía una consolidación e infraestructuras similar a la actual y las condiciones objetivas para su clasificación reglada como suelo urbano.

El PGOU elaborado en el marco de la LOUA, que alcanzó la aprobación inicial el 27-11-2006, contemplaba la clasificación como “*suelo urbano no consolidado*”; si bien dicho PGOU no culminó la tramitación.

Desde el instrumento del *PGOU Adaptación Parcial a la LOUA* aprobado en 2009, estimamos que se debería de haber intentado



Ortofoto de 1984 de zona Príncipe de Gales. En 1988, previsiblemente la consolidación sería mayor.



Ortofoto de 1998 de zona Príncipe de Gales

profundizar en el reconocimiento de la clasificación como “suelo urbano” por lo menos en todo el ámbito no afectado por el DPMT, ya que reunía las condiciones objetivas para dicha clasificación urbanísticamente “reglada”, sin perjuicio de que pudiera precisar obras ordinarias adicionales para adquisición de la condición de “solar”.

A la fecha de redacción del presente Avance del PGOM, tal y como se refleja en la cartografía de información, este suelo está prácticamente consolidado por la edificación, y está dotado de red viaria, aunque con algunas deficiencias en cuanto a estado de conservación, así como de todos los servicios urbanísticos, acreditándose los requisitos reglados objetivos para su clasificación como “suelo urbano” establecidos por el artículo 13 de la LISTA, si bien se recomienda que desde el instrumento de ordenación detallada (POU), se debiera someter este suelo a “Actuación Urbanística (AU) a efectos de mejorar el acabado de calzada y Acerados para alcanzar la condición jurídica de “solar”.

Por lo tanto, una vez analizado que desde la mera aplicación de la legislación urbanística la única clasificación de suelo procedente es la de “suelo urbano” sometido a AU para mejorar el acabado de la urbanización del viario, sería conveniente realizar el análisis complementario acerca si desde la legislación sectorial de Costas habría alguna limitación a la adopción de dicha clasificación urbanística reglada, así como el régimen aplicable a las edificaciones, construcciones e instalaciones, según sean anteriores a la entrada en vigor de la Ley 22/1988, o a su modificación operada mediante la Ley 2/2013, así como posterior Reglamento General, aprobado por Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre.

En definitiva en el suelo urbano, del que las dos situaciones descritas son las más relevantes es donde el régimen transitorio de la Legislación de Costas es más complejo y requiere una especial atención desde la ordenación del PGOM y, en algunas determinaciones, puesto que correspondería a la escala de la ordenación “detallada”, serían en el POU donde se deberá

abordar la justificación completa de dicha escala en relación con las afecciones del régimen transitorio de la Ley 22/1988, salvo delegación a otras escalas (Estudio de Detalle y Planes de Reforma Interior o de Mejora Urbana).

Hay que destacar que, en la versión inicial de la Ley 22/1988, en su Disposición transitoria 3ª, apartado 3, se establecía lo siguiente:

*“3. Los terrenos clasificados como suelo urbano a la entrada en vigor de la presente Ley estarán sujetos a las servidumbres establecidas por ella, con la salvedad de que la anchura de la servidumbre de protección será de **20 metros**. No obstante, se respetarán los usos y construcciones existentes, así como las autorizaciones ya otorgadas, en los términos previstos en la disposición transitoria cuarta. Asimismo se podrán autorizar nuevos usos y construcciones de conformidad con los planes de ordenación en vigor, siempre que se garantice la efectividad de la servidumbre y no se perjudique el dominio público marítimo terrestre, según se establezca reglamentariamente. El señalamiento de alineaciones y rasantes, la adaptación o reajuste de las existentes, la ordenación de los volúmenes y el desarrollo de la red viaria se llevará a cabo mediante Estudios de Detalle y otros instrumentos urbanísticos adecuados, que deberán respetar las disposiciones de esta Ley y las determinaciones de las normas que se aprueben con arreglo a la misma”.*

En términos muy similares se reguló en la Disposición transitoria 9ª del Real Decreto 1471/1989, de 1 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento general para el desarrollo y ejecución de la Ley 22/1988, de 28 de julio de Costas, que solo complementaba la DT 3.3ª de la Ley 22/1988 con los requisitos para la autorización de nuevos usos y construcciones, así como con el siguiente apartado 3:

“3. A los efectos de la aplicación del apartado 1 anterior,

sólo se considerará como suelo urbano el que tenga expresamente establecida esta clasificación en los instrumentos de ordenación vigentes en la fecha de entrada en vigor de la Ley de Costas, salvo que se trate de áreas urbanas en las que la edificación estuviera consolidada o los terrenos dispusieran de los servicios exigidos en la legislación urbanística en la citada fecha y la Administración urbanística competente les hubiera reconocido expresamente ese carácter.

Lógicamente, la primera cuestión que se planteó ante una situación del planeamiento urbanístico en España y Andalucía en la que muy pocos municipios disponían de planeamiento adaptado al TRLS1976 y, como es el caso, cuando se disponía, las determinaciones no eran las más adecuadas, era qué ocurría cuando los terrenos, sin estar formalmente clasificados como "suelo urbano" en el planeamiento vigente, pero en cambio reunían los requisitos para su objetiva clasificación como "suelo urbano" establecidos en la legislación urbanística y, además, como en este caso, desde el propio planeamiento vigente, a pesar de la incipiente consolidación cuando en 1984 se aprobaron las NNSS, desde las mismas se establecía una figura instrumental inadecuada de "Plan Especial de tolerancia ganadera en SNU".

Sin duda la previsión antes citada del RD 1471/1989 en su DT 9º.3, suponía un avance relevante, aunque acompañado del requisito de que "la Administración urbanística competente les hubiera reconocido expresamente ese carácter urbano", aspecto que tampoco era habitual en la práctica en unos años caracterizados por una extrema tutela sobre el urbanismo de los municipios, en los que, por supuesto, a casi ninguno se le ocurría plantearse dicho "reconocimiento como urbano", sin consultar a la Junta de Andalucía en que la respuesta habitual hubiera sido modificar el instrumento de planeamiento general como mecanismo ineludible para avalar dicho "reconocimiento". A los propietarios afectados por estas situaciones, en general el único recurso residual que les quedaba para los supuestos más relevantes

era el de los tribunales de lo contencioso-administrativo, dado que desde la Ley del Suelo de 1956, se fue consolidando una uniforme jurisprudencia en el sentido de que la clasificación de "suelo urbano" es estrictamente "reglada" en cuanto a comprobación de si se cumplen o no los requisitos físicos establecidos en cada momento por la legislación de suelo con escasos matices de disponer de acceso rodado, dotación de infraestructuras o, alternativamente, consolidación por la edificación en un determinado porcentaje.

Estamos ante lo que la jurisprudencia del Tribunal Supremo ha consagrado como criterio de "la fuerza normativa de lo fáctico", para imponer la obligada consideración de un suelo como urbano, atendiendo a la existencia de los servicios urbanísticos enumerado en la DT 9º del RD 1471/1989, avalada por numerosas STS, como la de 26-04-2005 (REC 788/2002), de 28-09-2006 (REC 249/2004), de 20-11-2011 (REC 5584/2008), de 10-12-2014 (REC 3177/2012), entre otras. En ellas se considera que con esta previsión reglamentaria no se vulnera el principio de jerarquía normativa, ya que se debía entender incluida este segundo supuesto en la expresión legal "terrenos clasificados como suelo urbano", ya que según la legislación urbanística y la jurisprudencia se podía llegar a esa condición urbana también a través de la fuerza normativa de lo fáctico:

"...aquí son de aplicación las previsiones transitorias de la Ley y el Reglamento para el supuesto de que los terrenos estuviesen clasificados como suelo urbano, al que, según hemos visto, se equiparan, por identidad de razón, las situaciones urbanas consolidadas. Dicho de otro modo, pese a que en la fecha de entrada en vigor de la Ley de Costas los terrenos estaban clasificados como suelo no urbanizable y no contaban con Plan Parcial aprobado (supuesto de la disposición transitoria tercera.2.a/ de la Ley de Costas), lo cierto es que los terrenos estaban ya en aquella fecha consolidados por la edificación y merecían por ello la consideración de suelo urbano. Y ya hemos visto

que la disposición transitoria novena.3 del Reglamento de Costas permite que el régimen transitorio previsto en la Ley para los terrenos clasificados como suelo urbano se aplique también a los terrenos que, aún careciendo en julio de 1988 de la clasificación de suelo urbano, constituyesen "áreas urbanas en que la edificación estuviera consolidada o los terrenos dispusieran de los servicios exigidos en la legislación urbanística en la citada fecha y la Administración urbanística competente les hubiera reconocido expresamente ese carácter".

En cualquier caso, estaríamos ante edificaciones que, dentro de la zona de servidumbre de 20 metros, en el supuesto del ámbito Príncipe de Gales se trataría de edificaciones de carácter auxiliar de la edificación principal que, en su mayor parte, no estarían afectadas por la zona de servidumbre a distancia de 20 m. Caso diferente sería todo el frente de suelo urbano al Brazo de los Jerónimos, en que habría edificaciones de carácter principal o traseras de las calles paralelas al Brazo y que estarían dentro del supuesto de "se respetarán los usos y construcciones existentes, así como las autorizaciones ya otorgadas, en los términos previstos en la DT 4ª", en este caso del apartado 2.c), es decir se podrán realizar obras de reparación, mejora, consolidación y modernización siempre que no impliquen aumento de volumen, altura, ni superficie de las construcciones existentes.

La Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral y de modificación de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, introdujo novedades relevantes en su Disposición transitoria 1ª, referente a la aplicación del apartado 3 de la DT 3ª de la Ley 22/1988, a los núcleos o áreas que a su entrada en vigor (de la Ley 22/1988), **no estuvieran clasificados como suelo urbano** (caso de Príncipe de Gales) pero que, en ese momento reunieran alguno de los siguientes requisitos.

"1....

a) En municipios con planeamiento, los terrenos que, o bien cuenten con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica y estuvieran consolidados por la edificación en al menos **un tercio** de su superficie, o bien, careciendo de alguno de los requisitos citados, estuvieran comprendidos en áreas consolidadas por la edificación como mínimo en **dos terceras partes** de su superficie, de conformidad con la ordenación de aplicación.

b) En municipios sin planeamiento, los terrenos que, o bien cuenten con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica y estuvieran consolidados por la edificación en al menos **un tercio** de su superficie, o bien, careciendo de alguno de los requisitos citados, estuvieran comprendidos en áreas consolidadas por la edificación como mínimo en **la mitad** de su superficie.

2. Esta disposición se aplicará a los **núcleos o áreas delimitados por el planeamiento**, y en defecto de este, serán delimitados por la Administración urbanística competente; en ambos casos, previo informe favorable del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente que deberá pronunciarse sobre la delimitación y compatibilidad de tales núcleos o áreas con la integridad y defensa del dominio público marítimo-terrestre. Este informe deberá emitirse en el plazo de dieciocho meses desde que haya sido solicitado por la Administración urbanística. En caso de que no se emitiera en este plazo se entenderá que es favorable."

La STS de 2-12-2021 (REC 4501/2020), aclara en su FJ 9º cómo debe de interpretarse la expresión "núcleos o áreas delimitadas por el planeamiento" según el sentido siguiente:

"i) Es válida la delimitación realizada con anterioridad a la

AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR

fecha de entrada en vigor de la Ley de 1988 respecto de los terrenos que, en ese momento, reunían alguno de los requisitos indicados en los apartados a) y b) de la DT 1.ª de la Ley de 2013.

ii) También cabría admitir la delimitación realizada después de esa fecha, en el periodo comprendido entre la entrada en vigor de 1988 y la entrada en vigor de la Ley de 2013, pero en este caso la delimitación solo será válida respecto de aquellos terrenos que, a la entrada en vigor de la Ley 22/1988 reunieran alguno de los requisitos indicados en los mencionados apartados a) y b) de la DT 1.ª de la Ley 2/2013, y ello siempre y cuando, además, se justifique el cumplimiento de los requisitos indispensables exigidos en la DT 3.ª3.2.ª de la Ley 22/1988 para el otorgamiento excepcional de las autorizaciones allí mencionadas”.

El Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas, en su Disposición transitoria 10ª, referente al desarrollo del apartado 3 de la DT 3ª de la Ley 22/1988, establece:

“2. Para la autorización de nuevos usos y construcciones, de acuerdo con los instrumentos de ordenación en los términos del apartado anterior, se aplicarán las siguientes reglas:

a) Cuando se trate de usos y construcciones no prohibidas en el artículo 25 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, y reúnan los requisitos establecidos en el apartado 2 del mismo, se estará al régimen general en ella establecido y a las determinaciones del planeamiento urbanístico.

b) Cuando se trate de edificaciones destinadas a residencia o habitación, o de aquellas otras que, por no cumplir las condiciones establecidas en el artículo 25.2 de la Ley, no puedan ser autorizadas con carácter ordinario, sólo podrán otorgarse autorizaciones de forma excepcional, previa

aprobación del Plan General de Ordenación, Normas Subsidiarias u otro instrumento urbanístico específico, en los que se contenga una justificación expresa del cumplimiento de todos y cada uno de los siguientes requisitos indispensables para el citado otorgamiento:

1.º Que con las edificaciones propuestas se logre la homogeneización urbanística del tramo de fachada marítima al que pertenezcan.

2.º Que exista un conjunto de edificaciones, situadas a distancia inferior a 20 metros desde el límite interior de la ribera del mar, que mantenga la alineación preestablecida por el planeamiento urbanístico.

3.º Que en la ordenación urbanística de la zona se den las condiciones precisas de tolerancia de las edificaciones que se pretendan llevar a cabo.

4.º Que se trate de edificación cerrada, de forma que, tanto las edificaciones existentes, como las que puedan ser objeto de autorización, queden adosadas lateralmente a las contiguas.

5.º Que la alineación de los nuevos edificios se ajuste a la de los existentes.

6.º Que la longitud de las fachadas de los solares, edificados o no, sobre los que se deba actuar para el logro de la pretendida homogeneidad, no supere el 25 por ciento de la longitud total de fachada del tramo correspondiente.

El propio planeamiento urbanístico habrá de proponer el acotamiento de los tramos de fachada marítima cuyo tratamiento homogéneo se proponga obtener mediante las actuaciones edificatorias para las que se solicite autorización. En todo caso, se deberá justificar la efectividad de la servidumbre y que no se perjudica al dominio público marítimo-terrestre.”

Por lo tanto, correspondería al instrumento de ordenación detallada, preferentemente el POU para todo el frente al Norte del

AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR

Canal de Poniente y, al Sur del mismo, a los instrumentos de ordenación detallada a los que remita el POU, salvo que por el mismo se acometa de forma directa dicha escala de ordenación, realizar una ordenación que se ajuste a dichos condicionantes.

Respecto a los requisitos antes indicados es conveniente resaltar que no basta con que la ordenación pormenorizada del POU o los instrumentos a los que remita realice la ordenación detallada con mayor o menor acierto en términos urbanísticos y que incluso la misma incluida en el planeamiento procedente reciba informe favorable de la Dirección General de Costas del Estado, sino que a tal efecto es de especial interés la doctrina jurisprudencial establecida por la Sentencia nº 327/2025 de 23-06-2025 del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana (TSJCV), al incidir precisamente sobre los requisitos antes mencionados para autorizar nuevas edificaciones residenciales en zona de servidumbre de protección del DPMT:

A) CUESTIÓN DE DEBATE JURÍDICO ANALIZADA:

Las cuestiones jurídicas principales que se debaten en el presente recurso contencioso-administrativo son:

1. Suficiencia del Plan General como instrumento habilitante:

¿Resulta suficiente que el Plan General de Ordenación contenga una ordenación pormenorizada del suelo urbano afectado por la servidumbre de protección, o debe además incorporar expresamente una justificación específica del cumplimiento de los requisitos establecidos en la Disposición Transitoria Tercera, apartado 3.2º, de la Ley de Costas?

La parte recurrente sostiene que el Plan General de ___ contiene ordenación pormenorizada adecuada y suficiente que ampara la edificación residencial pretendida, habiendo sido informado favorablemente por Costas del Estado en cuatro ocasiones (versión inicial, definitiva y homologación del Plan General).

2. Naturaleza de la justificación requerida: expresa o implícita:

¿Debe el instrumento urbanístico contener una justificación expresa, detallada e individualizada de todos y cada uno de los seis requisitos establecidos en la Disposición Transitoria Tercera, apartado 3.2º, de la Ley de Costas, o puede inferirse implícitamente del conjunto de la ordenación y de los informes favorables de Costas?

La cuestión esencial radica en determinar si la exigencia normativa de que el instrumento urbanístico «contenga una justificación expresa del cumplimiento» de los requisitos legales debe interpretarse de forma literal y estricta, o si admite una interpretación más flexible que permita considerar cumplido este requisito cuando de la ordenación pormenorizada y de los informes sectoriales se deduzca implícitamente dicho cumplimiento.

B) RATIO DECIDENDI:

El Tribunal Superior de Justicia de la Comunitat Valenciana desestima el recurso contencioso-administrativo, confirmando la legalidad de la resolución administrativa que denegó la autorización sectorial para legalizar las obras de ampliación residencial. La Sala fundamenta su decisión en los siguientes razonamientos:

1. Régimen jurídico aplicable: prohibición general y excepciones tasadas:

El TSJCV parte del régimen general establecido en la normativa de costas, que constituye el marco normativo aplicable:

Prohibición general: El artículo 25.1.a) de la Ley 22/1988, de Costas, y el artículo 46.a) del Real Decreto 876/2014, Reglamento General de Costas, establecen con claridad que en la zona de servidumbre de protección están prohibidas las edificaciones destinadas a residencia o habitación, incluyendo las hoteleras.

AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR

Régimen transitorio excepcional: La Disposición Transitoria Tercera, apartado 3, de la Ley de Costas establece que los terrenos clasificados como suelo urbano a la entrada en vigor de la Ley podrán autorizar nuevos usos y construcciones de conformidad con los planes de ordenación en vigor, siempre que se garantice la efectividad de la servidumbre y no se perjudique el dominio público marítimo-terrestre.

Régimen especialmente restrictivo para edificaciones residenciales: La Disposición Transitoria Tercera, apartado 3.2ª, de la Ley de Costas, establece un régimen aún más restrictivo cuando se trate de edificaciones destinadas a residencia o habitación (en nuestro caso todo el frente urbano al N del Canal de Poniente). En estos casos, **solo podrán otorgarse autorizaciones de forma excepcional**, previa aprobación del Plan General de Ordenación, Normas Subsidiarias u otro instrumento urbanístico específico que cumpla una serie de requisitos acumulativos.

2. Requisitos acumulativos e indispensables

El Tribunal identifica los seis requisitos que, de forma acumulativa (no disyuntiva), debe cumplir y justificar expresamente el instrumento urbanístico y que antes reproducimos del apartado 2.b) de la DT 10ª del RD 876/2014.

3. Exigencia de justificación expresa en el instrumento urbanístico:

La Sala establece con claridad meridiana que *estos requisitos no basta con que se cumplan materialmente, sino que deben estar expresamente justificados en el propio instrumento de planeamiento:*

«Lo que exige la Disposición Transitoria Tercera, apartado 3.2ª, de la Ley de Costas es que el Plan General de Ordenación, Normas Subsidiarias u otro instrumento urbanístico específico contenga una justificación expresa del cumplimiento de todos y cada uno de los requisitos indispensables para el otorgamiento de la autorización de

nuevos usos y construcciones y, en concreto, de edificaciones destinadas a residencia o habitación en la zona de servidumbre de protección.»

«Por tanto, es el instrumento urbanístico el que debe incorporar esa justificación, debe hacerlo expresamente y debe comprender todos y cada uno de los requisitos indispensables previstos en la citada norma transitoria.»

Esta exigencia responde a la interpretación que la jurisprudencia del Tribunal Supremo ha realizado del régimen transitorio, destacando su carácter restrictivo y excepcional.

4. Insuficiencia del Plan General

El TSJCV concluye que el Plan General del municipio afectado no cumple el requisito fundamental de justificación expresa:

Ausencia de identificación de la justificación: La recurrente no ha logrado identificar en qué parte concreta del Plan General se incorpora la justificación expresa del cumplimiento de los seis requisitos legales. Como afirma el Tribunal:

«En efecto, si lo que ampara la actuación de la recurrente es el Plan General, no se ha justificado qué parte de este incorpora la justificación expresa del cumplimiento de todos y cada uno de los requisitos indispensables para el otorgamiento de la autorización de nuevas edificaciones destinadas a residencia o habitación en la zona de servidumbre de protección.»

4.5.3. CRITERIOS ADICIONALES.

De la información recabada descargable disponible en materia de Costas del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, se ha obtenido la información SIG que se refleja en el Plano de información i.5c siguiente:

- Límites del DPMT, aprobado y en tramitación.
- Límites de la servidumbre de protección aprobada y en tramitación.

En el momento de la consulta no costaba el límite de la *“ribera del mar”*, circunstancia que estimamos representativa del hecho de que el Brazo de los Jerónimos, ya en realidad debe de estar muy limitada su funcionalidad como *“costa”*, y ser mínima la afección de las mareas, puesto que estamos ante un reducido canal en el que el acceso de agua al mismo está regulado con compuertas en la zona de Isla Mínima, y todo el antiguo cauce del Guadalquivir, tras su desvío, previsiblemente fue rellenado con las tierras sobrantes de la apertura del nuevo trazado y actualmente es un suelo más de cultivo de arrozal, salvo el pequeño canal ya artificial dejado para el riego y conexión con el resto de canales del sistema de riego de las Marismas transformadas a tal fin. Por lo tanto estamos ante un tramo de DPMT del antiguo cauce del Guadalquivir que en su mayor parte discurre por TM de La Puebla del Río y sobre el que tal vez se debería plantear de forma coordinada por ambos municipios ante el Ministerio para la Transición Ecológica, la posible **desafectación total o parcial**, por el procedimiento oportuno, y previa **declaración de “innecesariedad”** por el Organismo sectorial, del DPMT del antiguo cauce del Guadalquivir o, en su caso, dejarlo reducido al actual canal de los Jerónimos en su conexión Sur con el Guadalquivir, donde haya efecto mareal, aspecto que sería de especial interés para el núcleo de Isla Mayor, ya que sería la expansión natural para la generación de un amplio sistema verde en el borde Este del núcleo urbano actual, integrando las posibilidades recreativas de la lámina de agua del canal.

Respecto a los límites de la *“servidumbre de tránsito”* y *“zona de influencia”*, lo habitual es que no estén reflejados en la cartografía descargable del MITECO, sino que sea el instrumento de planeamiento el que concrete su delimitación a partir de los criterios de la legislación de Costas. En este caso, al no estar delimitada la *ribera del mar* (deducimos que por las razones expuestas en el párrafo anterior), que es el polígono de referencia

sobre el que trazar tanto la *servidumbre de tránsito* como la *zona de influencia*, los criterios que se proponen para su determinación serían los previstos en la propia legislación de Costas:

a) *Servidumbre de tránsito:*

Al no estar delimitada la ribera del mar (deslinde), la servidumbre de tránsito de 6 metros, según la web del MITECO se define tomando como referencia el límite máximo que alcanzan las olas en los mayores temporales conocidos, o donde la vegetación halófila empieza, midiendo hacia tierra adentro. Es una franja de uso público para paso y vigilancia. Al no ser aplicable dicho supuesto puesto que en el caso de nuestro municipio su tramo de litoral carece de funcionalidad real de influencia de las mareas y menos aún de olas, se debería de fijar por la Demarcación de Costas el criterio a aplicar. De no establecerse, se recomienda utilizar como referencia la lámina de agua que conste en la cartografía y, cuando el talud existente impida físicamente establecer un camino de la anchura mínima requerida, utilizar como referencia el límite del DPMT, para establecerlo al interior o al exterior del mismo, según las condiciones físicas permitan su viabilidad efectiva de servir de tránsito. En cualquier caso sería un aspecto más propio de los instrumentos de ordenación de la escala detallada que del ámbito de la *“ordenación estratégica general”* del PGOM y, cuando proceda abordar dicha escala, esperamos que por parte del Organismo sectorial de Costas se haya establecido un criterio adecuado a la singularidad del caso de isla Mayor.

b) *Zona de influencia:*

Al no estar delimitada la ribera del mar (deslinde), ni existir la misma por las condiciones particulares de desvío físico del cauce del Guadalquivir y por lo tanto de la ribera del mar, salvo mejor criterio de la Demarcación de Costas, en el plano de información i.5c, hemos optado por establecerlo a partir de 500 m de la línea límite del DPMT, según deslinde oficial o en trámite.

No obstante, aunque en su trazado no hemos discriminado entre suelo urbano y rústico, es conveniente dejar patente que, respecto al primero, en la Exposición de Motivos de la Ley 22/1988, se establece en relación a la DT 3ª que "En el marco del respeto general a los derechos legalmente adquiridos, el criterio básico que se utiliza consiste en establecer la plena aplicabilidad de las disposiciones de la Ley sobre la zona de servidumbre de protección y **de influencia únicamente a los tramos de costa que todavía no están urbanizados** y en los que los propietarios del suelo no tienen un derecho de aprovechamiento consolidado conforme a la legislación urbanística. En cambio, **en las zonas urbanas o urbanizables, en las que sí se han consolidado tales derechos de aprovechamiento, no se aplican las determinaciones sobre la zona de influencia** y la anchura de la servidumbre de protección se limita a 20 metros, es decir, la misma extensión que correspondía a la servidumbre de salvamento según la legislación de Costas que ahora se deroga. Con los criterios de la nueva Ley se evita, por una parte, la incidencia sobre derechos adquiridos en términos que pudieran originar una carga indemnizatoria que gravitaría fundamentalmente sobre la Administración Urbanística"

Por lo tanto, la "zona de influencia" delimitada en el Plano i.5c, y la que se pueda establecer en los Planos de ordenación del PGOM, en el núcleo urbano solamente sería de aplicación a los **ámbitos de suelo urbano pendientes de "transformación urbanística"**, e igualmente en el suelo rústico que se incorpore al "modelo estratégico de crecimiento a medio y largo plazo". Si bien en algún caso la cuestión ha sido controvertida por la doctrina en el sentido de la inaplicabilidad también al suelo urbano "no consolidado" en términos de la legislación urbanística anterior, la Sentencia del Tribunal Constitucional 233/2015, de 5 de noviembre, cuyo objeto básico fue pronunciarse sobre la modificación de la Ley de Costas operada mediante la Ley 2/2013, fue muy clara al respecto en los siguientes términos:

"En esencia, el régimen transitorio previsto en la disposición transitoria tercera.3 LC 1988 pretendió acomodar las

*limitaciones de la propiedad sobre los terrenos contiguos a la ribera del mar a los tramos de costa que ya estaban urbanizados. Concretamente dispuso, para los terrenos que estuvieran clasificados como suelo urbano a su entrada en vigor, la reducción de la anchura de la servidumbre de protección a veinte metros y la **inaplicación de las determinaciones relativas a la zona de influencia**. Con la reforma de 2013, dicho status se extiende a aquellos otros terrenos que, sin haber sido clasificados como suelo urbano, cumplieran en la misma fecha de entrada en vigor de la Ley de costas de 1988 uno de estos dos requisitos: (i) contarán con servicios urbanísticos.....o (ii) estuvieran comprendidos en áreas consolidadas por la edificación...".*

c) Servidumbre de acceso al mar:

Una vez más reiterar que por las características particulares de nuestro municipio en el antiguo cauce del Guadalquivir ya no hay físicamente "litoral marino" y ni siquiera está delimitada la "ribera del mar", suponemos que en coherencia con dicha situación. Estaríamos ante un suelo además rodeado de caminos en todo el perímetro del DPMT, por lo que el acceso directo al mismo estaría garantizado, por lo que, salvo mejor criterio que se pueda manifestar por la Demarcación de Costas en sus Informes de tramitación, se estima innecesario que desde la escala de ordenación estratégica del PGOM se entrara en dichos detalles y tampoco se estima necesaria su delegación al POU u otros instrumentos de ordenación de la escala "detallada".

Respecto al Brazo de la Torre que discurre por todo el borde Oeste del TM, aparte de que tampoco está delimitada la ribera del mar, estaríamos en un espacio natural sujeto a la máxima protección "Parque Natural y ZEC Doñana", en la categoría "A Zona de Reserva" de su PORN, por lo que, según dispone el artículo 53.2 del RD 876/2014, no procedería la previsión de accesos al mar.

4.6. LA RED HIDROLÓGICA Y AFECCIONES DE AGUAS.

A) LEGISLACIÓN BÁSICA DE APLICACIÓN:

- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas (Modificada por Ley 62/2003 de 30 de diciembre y por Real Decreto Ley 4/2007, de 13 de abril).

- Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas para Andalucía.

- Real Decreto 907/2007, de 6 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Planificación Hidrológica.

- Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los Títulos Preliminar, I, IV, V, VI y VII de la Ley 19/1985, de 2 de agosto, de Aguas. Modificado por Real Decreto 9/2008, de 11 de enero.

- Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, el Reglamento de Planificación Hidrológica, aprobado por el Real Decreto 907/2007, de 6 de julio, y otros reglamentos en materia de gestión de riesgos de inundación, caudales ecológicos, reservas hidrológicas y vertidos de aguas residuales. (RDPH).

- Real Decreto 1/2016, Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Guadalquivir 2015-2021 y otros.

- Decreto 189/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Plan de Prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces. (PPAI)

B) CRITERIOS DE APLICACIÓN:

Es evidente que la hidrología superficial está fuertemente condicionada por la puesta en cultivo de la marisma (con sus canales y acequia asociados). Podemos decir, que en el término no existen cauces naturales. La intervención sobre la marisma ha

borrado cualquier rastro de la antigua configuración y funcionalidad de la red hidrográfica original, salvo la excepción del “Brazo de la Torre” en el límite occidental del municipio, el cual aunque sometido a un encauzamiento sigue mostrando su trazado natural. Asimismo siguiendo el criterio ya manifestado por CHG con motivo de la tramitación del PGOM de La Puebla del Río, donde coincidan DPH y DPMT del cauce del Guadalquivir, prevalece el DPMT y la Legislación de Costas.

De esta forma, los principales brazos y canales que podemos identificar en el municipio son los siguientes:

- Brazo de la Torre.
- Brazo de los Jerónimos.
- Canales de riego:
 - Canal de Casa Riera.
 - Canal de los Morriones.
 - Canal de Alfonso XIII.
 - Canal de los Pobres.
 - Canal principal de Isla Mínima.
 - Canal de Poniente.
 - Canal del Sur.
 - Canal de la Ermita.

C) RIESGO DE INUNDACIÓN:

Consultada la información existente en el Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (SNCZI), se recoge dentro de su Plan de Gestión del Riesgo de Inundaciones (2º Ciclo: 2021-2030), una zona dentro del municipio coincidente con el cauce de la Madre Vieja del Brazo de los Jerónimos y el tramo urbano del Canal de Isla Mínima. Concretamente, la identifica como Área con Riesgo Potencial Significativo de Inundación (ARPSIs) de origen marino, con el código ES050_APSFR_CS003-01 y bajo la denominación de “Desembocadura del Guadalquivir”. En relación con el riesgo de inundación marina en la base del ARPSIs se dispone de las láminas de inundación de nivel medio (Q100) y

AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR

nivel bajo (Q500), y en ambas casi la totalidad del término queda afectado por los dos niveles de riesgo.

Respecto a los riesgos de inundación de origen fluvial, la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, no recoge cartografía alguna, aguas abajo de Coria del Río. La información recogida en el *Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables*, no contempla ninguna ARPSIs de origen fluvial en el municipio; no porque no exista riesgo, sino porque ni en el primer ciclo ni en este segundo 2021-2030 se ha realizado los estudios. En todo caso, en la actualidad se está revisando el planeamiento general urbanístico de La Puebla de Río; y durante el proceso se ha realizado una modelización del riesgo de inundación fluvial de todo el cauce del Guadalquivir desde Coria hasta su desembocadura, abarcando por tanto los terrenos de Isla Mayor. El resultado, de dicho análisis se ha realizado para los siguientes periodos de retorno: para el T50 las zonas afectadas se reducen a los principales canales de desagüe existentes, pero cuando nos vamos a periodos de retorno de 100 y 500 años (T100 y T500), la lámina de inundación pasa a ocupar gran parte del término (en el T100) o incluso hasta los propios núcleos de población (en el T500). Por lo tanto dicha modelización general del cauce es válida también para el municipio de Isla Mayor y en este momento estamos evaluando con nuestros consultores que han realizado dicho Estudio de Inundabilidad, si en la escala de detalle del núcleo urbano y su entorno inmediato cabría realizar una simulación con mayor nivel de detalle.

4.7. VÍAS PECUARIAS.

A) LEGISLACIÓN BÁSICA:

- Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.
- Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

- 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.

B) CRITERIOS DE APLICACIÓN.

En primer lugar por parte del Ayuntamiento, al inicio de los trabajos de redacción se ha solicitado a la Consejería competente en la materia el preceptivo Informe al que se refiere el artículo 41.1 del Decreto 155/1998. En el plazo de un mes establecido en dicho precepto, dicha Consejería no ha emitido el Informe requerido, aspecto que tiene también los efectos previstos en el artículo 76.2 de la LISTA.

Isla Mayor perteneció a La Puebla del Río hasta su separación administrativa en 1994, es por ello que se ha consultado el "Proyecto de Clasificación" de dicho municipio, el cual fue aprobado por Orden ministerial el 16 de julio de 1963. Consultado el proyecto y contrastado con los datos actuales de la REDIAM, sólo se ha constatado la presencia de una vía pecuaria que afecte al municipio; la Cañada Real de Medellín a Isla Mayor, la cual discurre a lo largo del límite municipal con La Puebla del Río en el entorno de la A-8053 y el Camino de los Olivillos. Dicho tramo se encuentra actualmente sin deslindar y su anchura legal es de 75,22 metros.

Esta información de la REDIAM no coincide con el trazado que consta en el vigente PGOU-AdP, por lo que hubiera sido de gran interés haber podido disponer del Informe que se ha solicitado en el marco antes citado del artículo 41.1 del Decreto 155/998, a la Consejería competente en Medio Ambiente y titular de dicho dominio público.

4.8. LEGISLACIÓN DE CARRETERAS.**A) LEGISLACIÓN BÁSICA:**

- Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía.
- Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras.
- Real Decreto 899/2025, de 9 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras.
- Orden de 16 de diciembre de 1997 por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicios.

Al no haber ninguna carretera estatal en el ámbito del municipio la legislación estatal tiene claro carácter supletorio.

Asimismo es conveniente tener en cuenta la modificación muy relevante de la Ley 8/2001, operada mediante Decreto-ley 26/2021, de 14 de diciembre, por el que se adoptan medidas de simplificación administrativa y mejora de la calidad regulatoria para la reactivación económica en Andalucía. El artículo 60 modifica los artículos 12 y 56 en el siguiente sentido:

- La zona de dominio pública será de 3 metros.
- La zona de no edificación será de 50 metros en vías de gran capacidad y de 25 m en el resto de carreteras.

B) CRITERIOS DE ACTUACIÓN.

El principal problema que se plantea en el municipio en materia de carreteras es la alta densidad de tráfico pesado por las travesías relacionado con la actividad arrocera. De ahí que por el Ayuntamiento se plantee la aspiración de en el nuevo PGOM, desde la competencia municipal o en colaboración con otras Administraciones, establecer una red viaria periférica, especialmente en el núcleo de Isla Mayor, por la que pudiera desviarse este tráfico pesado.

4.9. LEGISLACIÓN DE PATRIMONIO HISTÓRICO.**A) LEGISLACIÓN BÁSICA:**

- Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, (en lo sucesivo LPHA). Actualmente en tramitación parlamentaria el Anteproyecto de Ley del Patrimonio Cultura de Andalucía.
- Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, (en lo sucesivo LPHE).
- Real Decreto 111/1986, de 10 de enero, de desarrollo parcial de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español.
- Decreto 19/1995, de 7 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía (RPFPHA).
- Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.

B) CRITERIOS DE ACTUACIÓN:

De acuerdo con la información recabada en el apartado 1.11 de esta Memoria, en el municipio no se ha identificado ningún bien cultural inventariado desde criterios de interés supralocal (BIC, incluido en CGPHA o en el IBRPHA). Por lo tanto, de acuerdo con la jurisprudencia en materia de catalogación y la propia legislación antes citada, todos los bienes que se deseen catalogar en el municipio, se realizarán desde los denominados "criterios relativos", de exclusiva competencia municipal en cuanto a la decisión de selección de los bienes que tienen interés para la memoria colectiva local, pero una vez fijados dichos criterios, se aplicarán de forma homogénea a todos los bienes susceptibles de catalogación.

4.10. LEGISLACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS QUE AFECTAN AL MUNICIPIO.

- Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones.
- Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico.
- Decreto 3151/1968, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Líneas Eléctricas de Alta Tensión.
- Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.

4.11. PLANIFICACIÓN TERRITORIAL.

4.11.1. CONSIDERACIONES GENERALES PREVIAS SOBRE LA APLICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL VIGENTES, TRAS LA ENTRADA EN VIGOR DE LA LISTA Y SU REGLAMENTO.

Tras la entrada en vigor de la LISTA y su R-LISTA estimamos que, en coincidencia con las opiniones manifestadas por los máximos responsables políticos y técnicos de la Consejería competente en los actos de difusión del nuevo marco legal, durante su tramitación y tras su entrada en vigor, estamos ante el cambio más substancial del marco legislativo urbanístico desde la entrada en vigor de la LS1956, ya que las legislaciones de suelo posteriores (salvo la modificación de la legislación de suelo estatal de 2007 y vigente TRLSRU-2015), tanto estatales como autonómicas respondían a unos patrones muy continuistas y previsibles.

De acuerdo con lo dispuesto en el apartado II.8 de la Exposición de Motivos de la LISTA *“El actual reparto competencial tampoco es*

el idóneo. Aunque es innegable que Andalucía es una de las comunidades autónomas que más ha avanzado en esta materia en los últimos años, todavía queda mucho camino por recorrer. No puede demorarse el reconocimiento pleno de las competencias locales. Sin embargo, dichas competencias tienen su límite en los intereses supralocales, sobre los cuales la Comunidad Autónoma ostenta competencias exclusivas”.

Ya desde la Exposición de Motivos de la LOUA, se acogía con entusiasmo el entonces novedoso principio jurídico básico de **“subsidiariedad”**, que tiene su origen nada menos que por el Tratado de la UE desde su versión de Maastricht (1992) y reforzado por el vigente Tratado de Lisboa (2007), en términos de que, en coherencia con la jurisprudencia del TC y del TS, se reconocía que en materia urbanística la casi totalidad de competencias eran municipales, reservándose las Administraciones del Estado y de la Comunidad Autónoma, exclusivamente dos competencias residuales sobre el planeamiento urbanístico municipal:

- Control administrativo de legalidad*, es decir verificación reglada de si el planeamiento municipal cumplía o no el articulado de la legislación urbanística.
- Control de intereses supralocales* previamente concretados por los instrumentos de planificación territorial o sectorial correspondientes.

Aunque en el articulado de la LOUA tuvo escasa traducción práctica dicha voluntad política de intenciones, la tuvo menos aún en el funcionamiento real de la tutela autonómica y sectorial cada vez más asfixiante tutela de los denominados por la jurisprudencia **“contenidos discrecionales o de oportunidad de los planes”**, de reconocida exclusiva competencia exclusiva municipal.

Ahora desde la LISTA se vuelve a insistir en su Exposición de Motivos en reforzar las competencias locales, y en principios de

flexibilidad y simplificación de los instrumentos de planeamiento general, que pasan a tener un carácter más próximo a la denominada planificación “estratégica”, en especial en lo referente a la evolución previsible del modelo urbano a medio y largo plazo y en cuanto al diseño de esquemas de elementos estructurantes del término municipal.

Respecto a los “intereses supralocales” de competencia exclusiva autonómica, solamente cabe calificar como muy positivo que por el artículo 2.1 de la LISTA por fin se haya introducido una concreción reglada de cuáles son dichos intereses supralocales y que cabe interpretar como objeto principal y genuino de la planificación territorial y sectorial, e incluso es positivo que por el artículo 71 del R-LISTA, aunque posiblemente cercano a la extralimitación reglamentaria, se amplíen los “intereses supralocales” bajo el concepto de “actuaciones con incidencia en la ordenación del territorio”. No obstante lo anterior, y limitados a objetivos y directrices, podría ser cuestionable o por lo menos dar lugar a discrepancias competenciales, algunos contenidos de los POT subregionales del artículo 44 de la LISTA sobre “determinaciones para el desarrollo y crecimiento de los núcleos urbanos” o “determinaciones para la preservación del suelo rústico”, en particular del suelo rústico común, que partimos de la base de que se limitarán a la tutela de los efectivos “intereses supralocales” delimitados por el artículo 2.1 de la LISTA y 71 del R-LISTA, ya que de lo contrario se podrían derivar tutelas claramente innecesarias de la competencia municipal observables en la normativa de muchos POTs vigentes del anterior régimen LOTA.

Respecto a la aplicación de las determinaciones del POTA y POTs subregionales vigentes a la vista del flexible o abierto régimen transitorio de la LISTA, estimamos que puede ser complejo, a la vista de los aspectos siguientes:

a) Por una parte la LISTA, según la DT 1ª, “será de **aplicación íntegra, inmediata y directa** desde su entrada en vigor...sin perjuicio

de lo establecido en la disposición transitoria segunda”.

b) Por otra parte la DT 2ª establece que “sin perjuicio de lo dispuesto en la disposición transitoria primera”, es decir su aplicación íntegra inmediata y directa, todos los instrumentos de planificación territorial, y de planeamiento general, así como los instrumentos de desarrollo “conservarán su vigencia y ejecutividad hasta su total cumplimiento o ejecución o su sustitución por alguno de los instrumentos de ordenación de esta Ley”.

Es suficientemente conocido que la mayor parte de los POTs vigentes del régimen LOTA, por razones en las que tampoco merece la pena profundizar aquí, se basaban en una gran desconfianza en el planeamiento municipal y en el afán regulador desmedido que claramente incurría en determinaciones más propias de la escala “urbanística” y en regular contenidos discrecionales o de oportunidad de inequívoca competencia municipal. Posiblemente estas tutelas hace 3 o 4 décadas, podrían estar justificadas por la ausencia o debilidad de la regulación del suelo rústico de planes vigentes, y las tutelas llegaban al extremo de que incluso planificaciones sectoriales de los “recursos naturales” como PORN y PRUG o simples Planes de Gestión de espacios protegidos, con capacidad limitada según su legislación sectorial a simplemente establecer “criterios de referencia orientadores” para otros instrumentos sectoriales o para la planificación urbanística, llegasen sin reflexión alguna a sustituir la competencia urbanística municipal, regulando los más mínimos detalles de ordenación urbanística de condiciones de implantación, ocupación, tamaño de parcelas e incluso condiciones estéticas de las actuaciones ordinarias o extraordinarias en suelo rústico. Dicho proceder por parte de la planificación territorial y por la planificación sectorial de los recursos naturales, estimamos que ya carecían de cualquier justificación a partir de la entrada en vigor de la LOUA y de los primeros instrumentos de planeamiento general en dicho marco, aunque fueran adaptaciones parciales a la misma, y de que los Ayuntamientos empezaran a ser conscientes de sus capacidades y competencias.

La regulación transitoria de la LISTA con unas DT 1ª y 2ª que sorprendentemente cada una es aplicable *“sin perjuicio”* de lo dispuesto en la otra, ya ha sido reconocida como controvertida por la mayor parte de la por ahora limitada doctrina publicada interpretativa de la LISTA y su R-LISTA (*) desde la interpretación municipal, desde el principio jurídico de subsidiariedad y desde los criterios de flexibilidad y simplificación tan asumidos por la Exposición de Motivos de la LISTA. Sin embargo, donde muchos empiezan a ver deficiencias regulatorias, desde la posición municipal vemos que desde dicha regulación se asume que se opta por una regulación flexible y abierta a la interpretación por parte de los municipios plenamente coherente con el hecho de que sería prácticamente imposible regular de forma completa la transitoriedad de las numerosas situaciones prácticas entre instrumentos vigentes o en curso de un régimen *rígido, inflexible y de extrema complejidad* regulatoria como la LOUA, respecto al régimen LISTA, caracterizado por la *flexibilidad, simplificación* y la introducción del concepto de *“ordenación estratégica”* con capacidad de irse adaptando a las circunstancias sobrevenidas.

Por otra parte no debemos olvidar que los máximos representantes políticos y técnicos impulsores de la LISTA, han reiterado en numerosos actos de difusión durante la tramitación y tras su entrada en vigor que los instrumentos territoriales y urbanísticos vigentes deben interpretarse a la luz de la nueva LISTA, es decir, si los principios básicos de ésta son la *flexibilidad, simplificación, criterios de sostenibilidad* en la ordenación urbanística, visión estratégica y adaptativa a las circunstancias sobrevenidas y

(*) -Venancio Gutiérrez Colomina, Ángel Cabral González Sicilia y otros, Comentarios a la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso de la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía. Aranzadi 2023.

-María Dolores Pérez Pino, Antonio L. Faya Barrios, Comentarios a la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso de la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía y su desarrollo Reglamentario. Codex 2023.

-Antonio Pérez Marín, Ordenación territorial y urbanística de Andalucía: A propósito de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía. Comares 2023.

clarificación competencial acerca de lo que son *“intereses supralocales”* reglados de competencia exclusiva autonómica; puesto que la LISTA es de aplicación íntegra, inmediata y directa, y los planes vigentes deben interpretarse sin perjuicio de lo dispuesto en la DT 1ª, no se pueden pretender interpretaciones sesgadas de que los planes territoriales y urbanísticos vigentes sigan siendo de aplicación sin más, **cuando claramente sean contradictorios con los principios básicos de la LISTA**. Es conveniente recalcar esta idea ya que en el escaso plazo temporal de experiencia de aplicación práctica, ya se empiezan a ver Informes autonómicos de aplicación de la LISTA que siguen ensimismados en la rigidez del régimen LOUA, y pretenden que los instrumentos urbanísticos o territoriales vigentes, en aspectos claramente contradictorios con principios de sostenibilidad o de delimitación competencial entre Comunidad Autónoma y Municipios de la LISTA, deban nada menos que prevalecer sobre la LISTA, olvidando que dichos planes continuarán su vigencia, *“sin perjuicio de lo dispuesto en la disposición transitoria primera”*, es decir, *“aplicación íntegra, inmediata y directa desde su entrada en vigor”* de los principios básicos de la LISTA, ya que lo contrario sería pretender vigencia a perpetuidad de instrumentos vigentes en aspectos en que sean claramente contrarios a los principios de desarrollo territorial y urbanístico sostenible, o a elementales normas de clarificación de la delimitación competencial entre Comunidad Autónoma y Municipios.

Quien mejor ha explicado en los últimos años la necesidad de cambio del modelo de planificación urbanística *rígido y determinista* tradicional hacia una nueva ordenación *flexible y simplificada de tipo estratégico*, es el Libro Blanco de la Sostenibilidad en el Planeamiento Urbanístico Español (**), en el que, en su apartado 5.5. Necesidad de cambiar las características del Plan de urbanismo, se expone: *“...el planeamiento urbanístico,*

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

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 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 el propio José Fariña (*), conmemorativo de los 10 años de publicación del citado Libro Blanco, ha vuelto a introducir interesantes reflexiones sobre este asunto, respecto a la necesidad de cambiar las características 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**”.

Por lo tanto aparte de la necesidad de aprender que precisamos todos los agentes implicados sobre la implementación 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.

No deja de resultar paradójico, que las principales resistencias en el camino hacia la flexibilidad, la simplificación, y la clarificación competencial en estos primeros pasos de la LISTA los estemos encontrando en dos ámbitos bastante concretos:

En primer lugar los propios actuales Servicios administrativos de la Consejería con competencias territoriales y urbanísticas, aparentemente sustituidos en bloque respecto a los mantenidos durante la tramitación de la LISTA, en los que aparentemente persisten claros **prejuicios y resistencias** propias del régimen LOUA y anteriores, y que tendrían la oportunidad de contribuir desde el juicio racional al aprendizaje compartido con todos los agentes económicos y profesionales de nuestra Comunidad Autónoma, que tras la parálisis y rigideces a los que llevó el régimen LOUA, vieron una luz de esperanza de flexibilidad y simplificación en la LISTA, que incluso se veía acrecentada con los criterios que nos exponían los máximos representantes políticos y técnicos de la Consejería competente en el sentido de que incluso los planes vigentes se tendría que analizar a la luz prevalente de la nueva LISTA.

Por nuestra parte, desde la posición municipal, tal y como apuntábamos anteriormente, nos inclinamos porque el régimen

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

transitorio simplemente es “flexible”, “abierto” e incluso nos atreveríamos a calificarlo de bastante *adecuado*, ya que deja un amplio margen de sana discrecionalidad interpretativa a los Ayuntamientos, y que además sería extremadamente complicado pretender realizar un régimen transitorio con pretensión totalizadora que contemple “todos” los innumerables supuestos prácticos de transitoriedad que se pueden producir entre un régimen de planes LOUA-LOTA, a un régimen de planes LISTA. Desde nuestra opinión, y para quienes ya propugnan la necesidad de modificar la LISTA, para que no sea tan flexible y abierta en su régimen transitorio o en otros aspectos de su contenido, solo nos cabe recomendarles que se intenten despojar de los prejuicios de los paradigmas LOUA-LOTA, y que no es ninguna catástrofe que los municipios tengan la máxima flexibilidad interpretativa para cada supuesto concreto de transitoriedad, ya que, insistimos, es prácticamente utópico, pretender regular los infinitos supuestos de transitoriedad entre regímenes tan diferentes y tampoco los municipios precisan de tanto nivel de paternalismo (o maternalismo) autonómico. No debemos olvidar a tal efecto la gráfica expresión de la exposición de motivos de la LISTA (apartado II.8) en el sentido de que **“no puede demorarse el reconocimiento pleno de las competencias locales en el planeamiento urbanístico”** con el único límite de los *“intereses supralocales previamente determinados”* de competencia autonómica. Puesto que en el debate que nos ocupa, nada más lejos de nuestra intención que pretender incidir desde el PGOM en el campo reglado de los *“intereses supralocales”* tan claramente delimitados por el artículo 2.1 de la LISTA, sino que reafirma que, cuando estamos ante *“interpretaciones”*, aceptemos sin más la aplicación del principio jurídico básico de *subsidiariedad*, y que lo que procede en caso de diferentes interpretaciones, es la prevalencia de la interpretación MOTIVADA municipal.

El propio José Fariña en el artículo antes mencionado, aludía a que *“nos encontramos con muchísimas resistencias a la hora de plantear cambio (de modelo de plan urbanístico)...resistencias debidas a la necesidad de instrumentar nuevas formas de control”*. Es bastante probable que estemos ante una mezcla de dichas resistencias administrativas que parten del convencimiento muy arraigado de que los municipios, con independencia de lo que diga la Exposición de Motivos de la LISTA, deben de seguir siendo **“tutelados”** en los *“contenidos discrecionales o de oportunidad de los planes”*, de exclusiva competencia municipal, a pesar de la reiterada jurisprudencia del Tribunal Constitucional y Tribunal Supremo, que en las últimas tres décadas se han pronunciado acerca de que la competencia de las Administraciones Autonómicas y del Estado en materia urbanística es claramente *“residual”* y que se limitan a *“control administrativo de legalidad”* y de *“intereses supralocales previamente determinados”* y, por lo tanto Informes autonómicos que no se ajusten a dichos límites competenciales, en expresión del artículo 106 del R-LISTA, *“podrá no ser tenida en cuenta por el órgano competente para la aprobación”*.

El segundo ámbito de **resistencia** a la flexibilidad de un nuevo modelo de *planificación estratégica* propugnado por la LISTA es de tipo financiero e inmobiliario, y no es nuevo. Ya con el cambio de paradigma que supuso la reforma de la Ley estatal de suelo de 2007, y su régimen de valoraciones, el propio Estado accedió a conceder nada menos que sucesivas moratorias y transitoriedad, única y exclusivamente para la valoración de bienes hipotecados por las entidades financieras a efectos de no minusvalorar de forma automática todos los suelos urbanizables en los que tenían algún interés hipotecario o de cualquier otro tipo, y que por la citada Ley del suelo de 2007 pasaban a tener la condición de

suelos en situación “rural”. Estas resistencias a una nueva forma de planificación son igualmente descritas con precisión en el citado artículo de José Fariña, en el que hace retrospectiva de la publicación por el Ministerio del Libro Blanco también antes citado: *“La palabra clave sería, por tanto, **flexibilidad**. El problema es que, actualmente, el plan de urbanismo es una norma jurídica bastante pétrea y difícil de cambiar. Se ha hablado mucho de eliminar el carácter normativo del plan, pero, hasta el momento, todos los esfuerzos encaminados en esta dirección han fracasado. La pregunta sería: ¿Por qué? Probablemente las respuestas sean varias. Sin embargo, una de las más importantes tenga que ver con **el urbanismo considerado como un negocio**. El carácter normativo del plan es, en muchos casos, sencillamente el **seguro del inversor inmobiliario**. Teniendo congelado el suelo urbano y el urbanizable este tipo de suelos se convertirán en un bien escaso. Por otra parte, al ser **casi imposible modificarlo** a medio y largo plazo no hay peligro de que la inversión sufra minusvalías o, incluso, corra el riesgo de sufrir una quiebra. Además, sencillamente, trazando una línea en un plano se consigue multiplicar el valor del suelo sin hacer prácticamente nada.”* Si analizamos la evolución del régimen transitorio de la LISTA en sus diferentes versiones y su resultado final, no es difícil ver en aspectos básicos de las DT 1ª y 2ª, la intencionalidad de la consagración a perpetuidad de determinados aspectos como que sectores de suelo urbanizable sectorizado y ordenado en los que no se ha realizado actuación de desarrollo alguna para iniciar o completar la transformación desde la crisis de 2007, puedan ser considerados ATUs nada menos que “delimitadas” sin caducidad alguna, o que los instrumentos de planeamiento vigentes del régimen LOUA pretendidamente, sin más reflexión acerca de si se ajustan o no a las determinaciones de la LISTA (por lo menos sus principios básicos), “*conserven su vigencia y ejecutividad hasta su total cumplimiento y ejecución*”; o

que POTs subregionales que en sus determinaciones claramente se exceden de su campo reglado de los “*intereses supralocales*” del artículo 2.1 de la LISTA y que sus contenidos son un catálogo de regulaciones netamente “*urbanísticas*”, ya que según el régimen LOUA-LOTA, los municipios son una especie de Administraciones inmaduras que precisan tutelas perpetuas; sin duda son detalles que solamente son explicables desde la rigidez de la que se alimentan los dictados de determinados intereses del sector financiero e inmobiliario, pero que por muy alargada e influyente que sea la sombra de dichos sectores, ante la clara expresión en el régimen transitorio de la DT 1ª en el sentido de que “**La presente Ley será de aplicación íntegra, inmediata y directa desde su entrada en vigor**” y ello es prevalente sobre el resto de reglas del régimen transitorio, desde una elemental defensa de los intereses públicos municipales (y esperamos que también autonómicos), desde los que tienen difícil cabida la pretensión de vigencia a perpetuidad de planes territoriales y urbanísticos vigentes que no se ajusten a los criterios generales de la LISTA, tanto en cuanto a “sostenibilidad”, como en cuanto a respeto de la clara delimitación competencial entre los contenidos discrecionales o de oportunidad de los Planes, de nítida competencia municipal, y los “intereses supralocales” de enumeración reglada y de competencia exclusiva autonómica..

Con estos planteamientos de aplicación de la LISTA, dentro de sus objetivos más repetidos por su Exposición de Motivos de “flexibilidad y simplificación”, tampoco pretendemos desde Isla Mayor ser más municipalistas que nadie, sino simplemente que se apliquen los criterios de la vigente *Ley 5/2010, de 11 de junio, de autonomía local de Andalucía* (LAULA) que, con motivo de su entrada en vigor, en el prólogo de publicación oficial del manual de la misma que realizó la Dirección General de Administración Local y que se difundió entre todos los municipios, el Sr. Consejero

de Gobernación y Justicia, en dicho prólogo, entre otros aspectos, destacaba como cualidades de la nueva Ley (los subrayados son nuestros):

“...la Ley de Autonomía Local de Andalucía ha entrado en vigor como eje vertebrador de las competencias de los gobiernos locales de los ayuntamientos de Andalucía.

*La segunda razón del nacimiento de esta Ley parte de nuestro Estatuto de Autonomía. **Un Estatuto que se caracteriza por ser, sin duda alguna, el más municipalista de todos los vigentes en el territorio español.** Estatuto de Autonomía que señala como principios básicos de trabajo en materia de régimen local el **respeto y la garantía de la Autonomía Local**, la búsqueda de la suficiencia financiera y la necesidad de determinar las competencias propias de los ayuntamientos.*

*Una Ley estatuyente, que nace de la voluntad política de **consolidar el municipalismo como protagonista en la Andalucía del siglo XXI.** Una gran oportunidad, en definitiva, para nuestros municipios.*

*Por ello, esta Ley vanguardista marcará **un auténtico hito histórico.** Un antes y un después, no sólo del municipalismo andaluz, sino, también, del de España...”*

Por lo tanto, nada sería más coherente con el hecho de que los andaluces (y andaluzas) tengamos el Estatuto de Autonomía más municipalista de España (y según algunos del mundo), que por parte de los Servicios administrativos autonómicos se asuma que tras la entrada en vigor de la LISTA, la competencia autonómica en materia urbanística es más residual aún y limitada al control

administrativo de legalidad y de los intereses “supralocales” estrictamente enumerados en el artículo 2.1 de la LISTA, ya que de la limitada experiencia de aplicación práctica desde su entrada en vigor es habitual encontrarnos con Informes de incidencia territorial autonómicos, en los que un municipio que tramita una Modificación del reajuste de redacción de dos artículos de unas NNSS de 1982, que ni siquiera forman parte del cuerpo normativo estructural del planeamiento general vigente nos encontramos que para el Informe autonómico, entre su contenido literal y remisiones a normas o directrices del POTA, nada menos que unas 40 páginas de requisitos de hipotética e imaginada *incidencia territorial* y que desde el municipio debimos dedicar varios días de trabajo a argumentar su absoluta desorientación en relación con el objeto de la modificación pretendida. En las propias Marismas del Guadalquivir los municipios afectados por el POTAD y el POTAUS, vienen observando con creciente perplejidad cómo desde Informes de Incidencia Territorial autonómicos sobre una simple nave de almacenamiento agrícola que cumple los requisitos del planeamiento municipal para su implantación “ordinaria o extraordinaria” en suelo rústico, según el Informe autonómico, puede tener nada menos que **“incidencia que trascienda del municipio por su impacto regional o subregional”**, planteamiento difícilmente comprensible ni siquiera en los perores tiempos de desconfianza hacia los municipios del caducado régimen LOUA. Sin duda apelar a una mínima racionalidad o al simple sentido común nunca pensamos que pudiera ser lo más revolucionario que se pudiera hacer en los tiempos de desconcierto actuales que quedan reflejados en los ejemplos expuestos de entre los muchos que hemos tenido ocasión de experimentar desde la entrada en vigor de la LISTA que, suponíamos que venía a reforzar la competencia municipal en la Comunidad Autónoma que presume de disponer del Estatuto más *municipalista* de España.

4.12. PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA (POTA).

El POTA fue aprobado mediante *Decreto 206/2006, de 28 de diciembre* (BOJA 29-12-2006).

Las determinaciones del POTA, en coherencia con las previsiones de la legislación territorial, se estructuran en: Objetivos [O], Líneas Estratégicas [E], Directrices [D], Normas [N] y Recomendaciones [R], con el significado para cada una de ellas regulado en la Norma 2; de las que interesa especialmente en cuanto a su aplicación práctica en los planeamientos generales, las referentes a Normas [N], al ser “determinaciones que vinculan directamente a las administraciones públicas, tanto en los objetivos como en los instrumentos a aplicar”; y Directrices [D], que son “determinaciones vinculantes en cuanto a los objetivos y resultados que deban lograrse”; ya que el resto, o bien se trata de grandes objetivos y líneas estratégicas propios de la escala de planificación de la política de la Administración autonómica, de difícil concreción en un PGOU, o bien se trata de determinaciones de carácter indicativo (Recomendaciones), a considerar con dicho carácter.

4.12.1. INSERCIÓN DEL MUNICIPIO EN EL MODELO TERRITORIAL DE ANDALUCÍA.

El “Modelo Territorial de Andalucía” constituye según la Norma [4] del POTA, “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”.

Los referentes del Modelo Territorial de Andalucía son los siguientes:

- El Sistema de Ciudades.
- El Esquema Básico de Articulación Regional.
- Los Dominios Territoriales.
- Las Unidades Territoriales.

En el desarrollo operativo del POTA la Norma [6] establece que “el planeamiento urbanístico queda obligado a guardar la debida coherencia con las determinaciones de la planificación territorial” y que la adaptación del planeamiento general se producirá en el proceso normal de su formulación o innovación en los términos previstos en la legislación urbanística, actualmente la LISTA.

4.12.2. ISLA MAYOR EN EL SISTEMA DE CIUDADES.

El Sistema de Ciudades del Modelo Territorial se centra en aquellas estructuras que se deducen de la red de asentamientos urbanos y rurales de Andalucía, mostrando los vínculos determinantes entre los componentes de dicha red que tienen capacidad para generar ámbitos de cooperación de carácter supramunicipal y de interés regional. El resultado de todo ello es la organización del Sistema de Ciudades entendido como estructuras urbanas de relación con capacidad de conformar redes o sistemas territoriales: el Sistema Polinuclear de Centros Regionales, las Redes de Ciudades Medias, y las Redes Urbanas en Áreas Rurales.

El Modelo identifica, asimismo, la jerarquía urbana configuradas a partir de un cierto número de categorías básicas de las ciudades y asentamientos de la región: las Ciudades Principales que se sitúan en la cabecera del sistema y componentes básicos de los Centros Regionales; las Ciudades Medias, con dos niveles internos en consideración de su diferente tamaño demográfico, diversidad y dinámica de su base económica y peso funcional; los Centros Rurales o Pequeñas Ciudades, igualmente subdivididas en dos

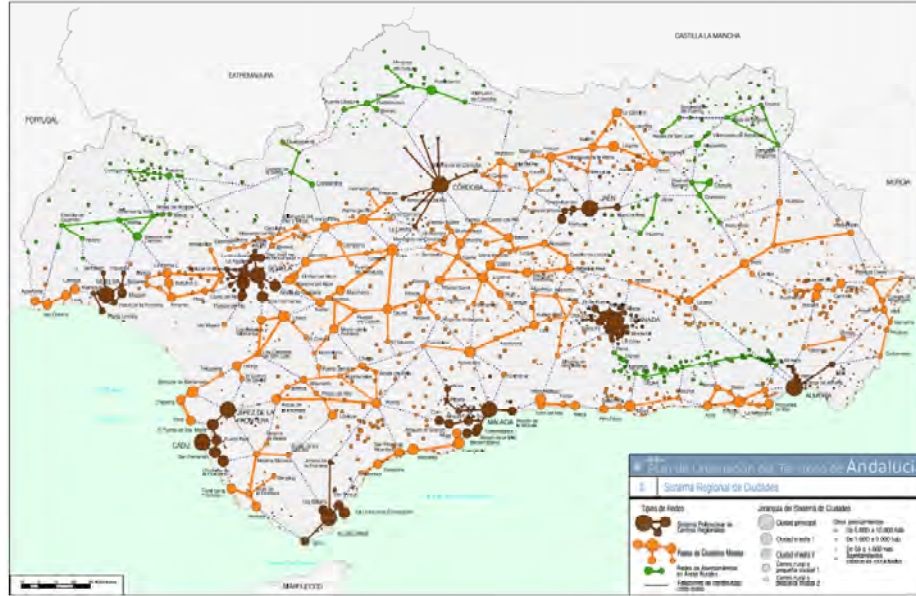
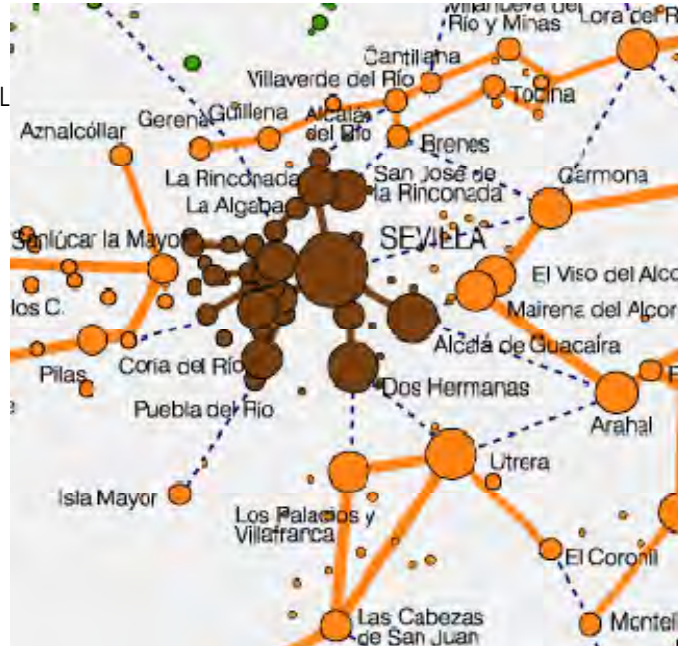


Figura 4.3.
POTA
SISTEMA REGIONAL
DE CIUDADES



niveles jerárquicos; y finalmente el resto de asentamientos.

Dentro de este sistema (Figura 4.3 de esta página), Isla Mayor está adscrita al “Sistema polinuclear de centros regionales”, y en concreto el municipio se adscribe a la aglomeración urbana de Sevilla, que ya ha sido objeto de Plan de Ordenación del Territorio de ámbito subregional (POTAUS), que se analiza en el apartado 4.13 siguiente.

4.12.3. ESQUEMA BÁSICO DE ARTICULACIÓN REGIONAL.

El Esquema Básico de Articulación Territorial de Andalucía se fundamenta en la identificación y potenciación de los vínculos de relación entre los diferentes elementos o componentes del territorio y está dirigida hacia el objetivo global de su vertebración regional. Los componentes del Modelo resultan de la identificación en el espacio de esas relaciones con capacidad potencial para contribuir a la integración territorial en la escala regional. Como una consecuencia directa de lo anterior, el Modelo contiene una segunda referencia constituida por el Esquema Básico de Articulación Territorial de Andalucía, en el que se expresan las vinculaciones que se establecen entre los diferentes componentes del Sistema de Ciudades, en una imagen global de integración regional.

Las categorías y estructuras del Sistema de Ciudades son el fundamento a partir del cual se construye, valorando los requerimientos de relación de cada nodo urbano y de cada estructura de organización territorial intermedia, con un objetivo de integración regional interna y con el exterior. De manera general, todos los componentes del Esquema Básico de Articulación Territorial de Andalucía contribuyen a asegurar la integración en un espacio común de cada una de las partes representativas de la diversidad territorial de Andalucía, pero determinados



ejes de relación poseen una carga de valores territoriales que resultan determinantes en mayor medida para la articulación interna y la integración exterior de Andalucía:

- a) La articulación territorial entre los Centros Regionales, en apoyo de su configuración como Sistema Polinuclear de Centros Regionales.
- b) La articulación territorial del litoral andaluz.
- c) La articulación de las Redes de Ciudades Medias, entre sí y en relación con los Centros Regionales.
- d) La articulación de las Estructuras y Redes de Asentamientos Rurales.

Isla Mayor se encuadra en el extremo Sur de la Aglomeración urbana, en muy limitada relación de continuidad entre redes hacia el Norte, exclusivamente con La Puebla del Río, lo que acredita una relación de casi exclusiva dependencia con el resto de núcleo al norte de la Aglomeración, en especial con el eje Coria, Gelves, San Juan de Aznalfarache y Sevilla.

Figura 4.4
POTA
ESQUEMA DE
ARTICULACIÓN REGIONAL



4.12.4. DOMINIOS TERRITORIALES.

El POTA considera los “dominios territoriales” el marco más general desde el que es posible diseñar líneas estratégicas referidas a problemas y oportunidades como: la ordenación de los grandes usos del suelo, las políticas ambientales en materia de paisaje, agua, suelo, lucha contra la erosión, la preservación y puesta en valor del patrimonio natural y cultural o las políticas de desarrollo rural. Dentro de los cuatro grandes dominios territoriales en que el POTA divide Andalucía, Isla Mayor queda encuadrada en el de “Valle del Guadalquivir” (ver Figura 4.4. de esta página). En las Directrices 137 a 141 se concretan las estrategias para dicho dominio, agrupadas en los siguientes conceptos:

- Desarrollo Rural del Valle del Guadalquivir.
- Mejora de la eficiencia ecológica del espacio agrario.



Figura 4.5. POTA. DOMINIOS TERRITORIALES

-Recuperación paisajística.

-Programa Coordinado de Recuperación integral del río Guadalquivir.

-Redes de ciudades patrimoniales.

En la Figura 4.6. de la página siguiente se incluye el detalle de ordenación del POTA para este Dominio Territorial.

Dichas directrices, vinculantes en cuanto a sus objetivos y resultados se acreditará en la ordenación del nuevo PGOM, su coherencia con las mismas.

4.12.5. UNIDADES TERRITORIALES.

El POTA define las **“unidades territoriales”**, como áreas continuas con homogeneidad física y funcional que presentan problemas y oportunidades comunes en materias relacionadas con el uso económico del territorio y la gestión de los recursos patrimoniales. Guardan a grandes rasgos correspondencia con la organización del sistema de ciudades, considerándose como el espacio ambiental y la base productiva asociada a dicho sistema. Las unidades territoriales son referentes básicos para el desarrollo de estrategias con una doble orientación:

-Referentes asociados con modelos específicos de gestión del uso del suelo, de los recursos naturales, paisaje y la prevención de riesgos.

-Son referentes en los que contextualizar los grandes sistemas regionales (ciudades, transportes, hidráulico, energético y patrimonial).

El POTA incluye a la casi totalidad del municipio de Isla Mayor en la Unidad Territorial “Aljarafe-Condado-Marismas” (Figura 4.6. de página 126), si bien en términos prácticos la misma es más dependiente del Centro Regional del Sevilla”, de hecho fue incorporada en su día al ámbito de planificación del POTAUS, que analizamos en el apartado 4.13 siguiente, en el que se podrá comprobar que ahí si se incluye el municipio completo en el marco de diversos reajustes de límites realizado por dicho POT en relación al ámbito del POTA.

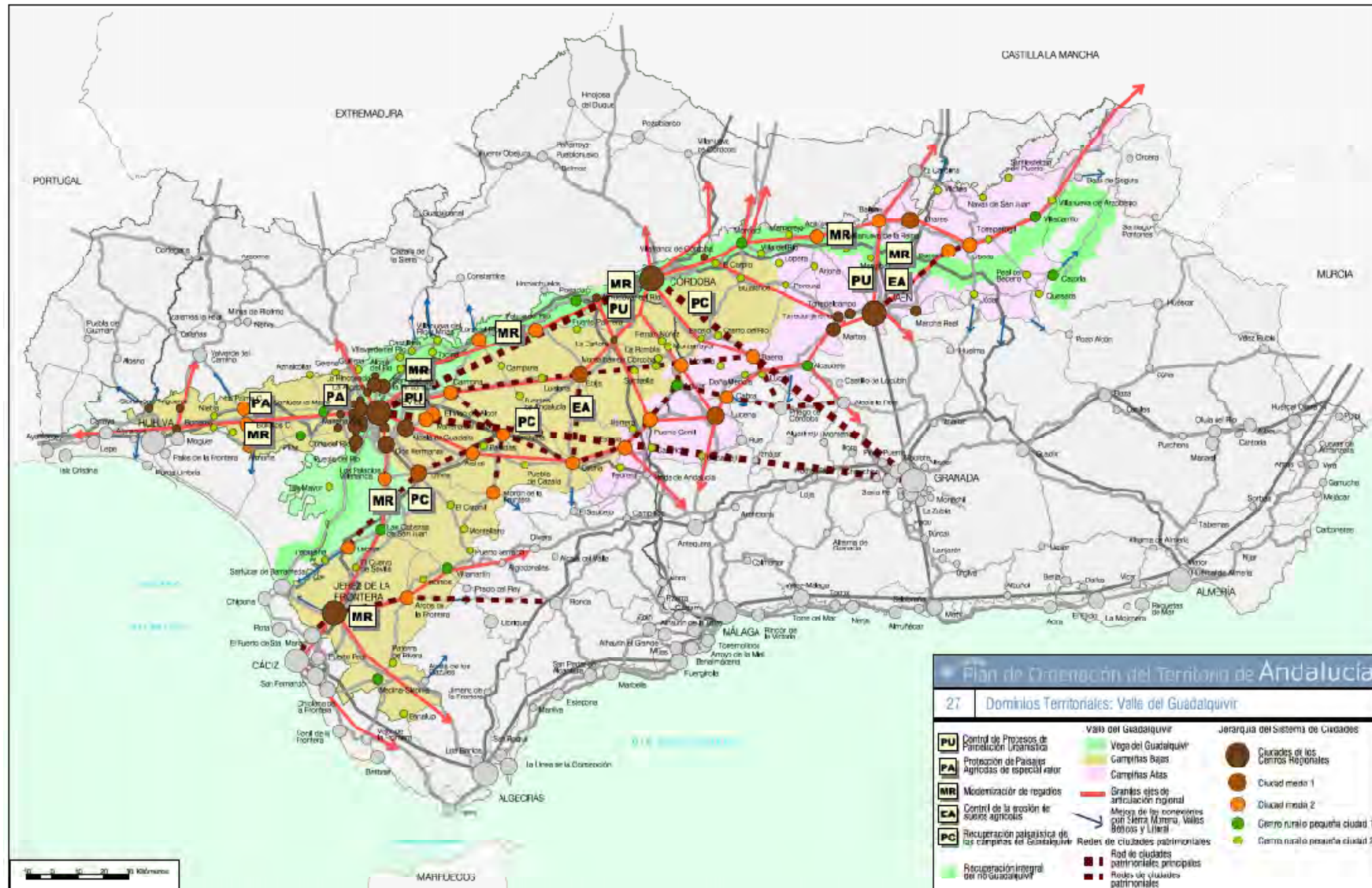


Figura 4.6. POT. DOMINIO TERRITORIAL “VALLE DEL GUADALQUIVIR”.

urbano debe sustentarse en un modelo basado en la creación de ciudad que genere proximidad y una movilidad asegurada por altos niveles de dotaciones de infraestructuras, equipamientos y servicios de transportes públicos.

3. Esta orientación debe adaptarse a las condiciones particulares que presentan los diferentes territorios y redes del Sistema de Ciudades.

a) En los Centros Regionales, inmersos en procesos de carácter metropolitano, el modelo de ciudad compacta y diversificada debe ser preservado y defendido frente a tendencias que produzcan la segregación social y funcional, especialmente del espacio residencial (urbanizaciones residenciales suburbanas de primera y segunda residencia) y comercial (grandes superficies desvinculadas de la estructura urbana), y que produzcan un espacio urbano continuo o conurbado en el que se eliminan los componentes rurales y naturales de mayor valor. Especial importancia tiene la defensa de la personalidad urbana y funcional diferenciada de los núcleos que forman parte de los procesos metropolitanos. Las ciudades medias y pequeñas que se integran en los ámbitos metropolitanos deben hacerlo desde la preservación de sus características y valores urbanos propios, evitando la indiscriminada formación de continuos urbanos que acaben con los modelos diversos de ciudad preexistente.

b) En las áreas turísticas litorales especializadas debe lograrse una reconversión del carácter monofuncional del espacio urbanizado, para alcanzar un mayor grado de complejidad y madurez de los procesos urbanos y la integración del espacio turístico en el sistema de ciudades tradicional de las zonas costeras. La mejora de los procesos de desarrollo urbano de las áreas turísticas ha de

entenderse como la estrategia fundamental para lograr la sostenibilidad ecológica de las zonas litorales y para garantizar la viabilidad económica y social de la propia actividad turística a largo plazo.

c) En las Ciudades Medias, la ciudad compacta debe ser un modelo preservado, evitando la reproducción de modelos expansivos propios de las grandes ciudades y manteniendo las características y valores propios de este tipo de ciudades, a la vez que se las dota de infraestructuras capaces de sustentar su desarrollo urbano y su competitividad económica. Las dimensiones y características propias de la ciudad media la hacen especialmente apta para estrategias de desarrollo urbano capaces de garantizar un elevado nivel de calidad de vida y, a su vez, de favorecer formas de desarrollo económico y social que no han de implicar consumos excesivos de suelo, ni la pérdida de su personalidad e implantación territorial característica. La protección de la imagen paisajística de la ciudad media en el territorio en que se inserta ha de ser una de las orientaciones a considerar en las estrategias de desarrollo urbano.

d) Los asentamientos rurales deben considerar que en sus operaciones de expansión se garantice su adecuada integración en el medio, así como promover su patrimonio construido para las nuevas funciones residenciales y turísticas, procurando en todo momento el respeto a la trama de ocupación histórica del territorio.

4. 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 este Plan los siguientes:

a) La dimensión del crecimiento propuesto, en función de

parámetros objetivos (demográfico, del parque de viviendas, de los usos productivos y de la ocupación de nuevos suelos por la urbanización), 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 urbanizable superiores al 40% del suelo urbano existente ni los crecimientos que supongan incrementos de población superiores al 30% en ocho años. Los planes de ordenación del territorio de ámbito subregional determinarán criterios específicos para cada ámbito. (APARTADO DEROGADO por Disposición derogatoria única de la LISTA)

b) El grado de ejecución alcanzado en el desarrollo de las previsiones del planeamiento anterior, dando prioridad a la culminación de dichos desarrollos y a la intervención sobre la ciudad consolidada sobre los nuevos crecimientos.

c) La no alteración del modelo de asentamiento, resultando excepcional los desarrollos urbanos desvinculados de los núcleos que en todo caso deberán cumplir las condiciones exigidas por la legislación urbanística, en especial su integración en la ordenación estructural, la no afección a los suelos preservados del desarrollo urbano y la justificación de la capacidad de los sistemas generales, existentes o previstos, para satisfacer la demanda prevista.

d) Un desarrollo urbanístico eficiente que permita adecuar el ritmo de crecimiento a la efectiva implantación de las dotaciones y equipamientos básicos (educativos, sanitarios, asistenciales, deportivos, culturales), los sistemas generales de espacios libres y el transporte público.

e) La disponibilidad y suficiencia de los recursos hídricos y energéticos adecuados a las previsiones del desarrollo

urbanístico establecido.

En el supuesto de existencia de planes de ordenación del territorio de ámbito subregional en vigor, los referidos criterios se enmarcarán en las determinaciones y contenidos de éstos.”

Efectivamente el “**modelo de asentamientos**” forma parte de los parámetros de la “*incidencia supralocal*” regulada en el artículo 2.1 de la LISTA y todos estamos de acuerdo en que lo óptimo es el modelo de ciudad compacta mediterránea, pero también desde la Comunidad Autónoma, en el marco de la LOUA, tras su modificación substancial de 2012 y posterior de 2016 y ahora en los artículos 173 a 176 de la LISTA se ha tratado de buscar soluciones de integración con su modelo territorial y urbanístico de los asentamientos irregulares, sorprendentemente reconocidos e identificados en nuestro municipio desde las NNSS-84 de La Puebla del Río (antes de la segregación), y en el propio POTAD (2003), en lo que se refiere al asentamiento Príncipe de Gales; no respecto al más reciente de Camino de Toruño, sobre el que solo cabe la “*adecuación ambiental y territorial a través de la figura de PEAAT del artículo 175 de la LISTA*”. En cualquier caso en este municipio es muy poco relevante el aspecto de los asentamientos irregulares. No obstante, las modificaciones de la LOUA citadas, y su profundización por parte de la LISTA en los artículos 173 a 176, son determinaciones que sin ningún género de dudas deben de entenderse prevalentes sobre el POTA, así como los criterios discrecionales o de oportunidad del PGOM sobre las soluciones a abordar en esta materia, en coordinación y diálogo con la Consejería competente.

4.12.7. OTRAS DETERMINACIONES RELEVANTES PARA EL PLANEAMIENTO MUNICIPAL.

Aunque en el apartado 4.11.1. nos hemos referido ampliamente de forma razonada a la posible vigencia tras la entrada en vigor de la LISTA, de las determinaciones de los POTs vigentes adscribibles claramente al ámbito “urbanístico”, también nos referimos al olvido habitual por parte de los Servicios administrativos autonómicos de

AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR

dicha cuestión en sus Informes de incidencia territorial. Viene siendo habitual que por parte de la Oficina de Ordenación del Territorio de la Delegación Territorial en Sevilla, se aluda al cumplimiento por el planeamiento general municipal de las siguientes determinaciones de la LISTA y del POTA:

- Artículo 37 de la LISTA: Diagnóstico del paisaje.
- Artículo 62 de la LISTA: Análisis de afecciones de la legislación sectorial y de la planificación territorial.
- Objetivo 43 del POTA respecto a la orientación y control de los procesos de urbanización.
- Norma 45 del POTA en cuanto a modelo de ciudad.
- Directriz 47 del POTA en cuanto a políticas urbanas con incidencia en los procesos de planificación.
- Directriz 48 en cuanto a dotación y mejora de los equipamientos urbanos.
- Directriz 49 en cuanto a mejora de la dotación de zonas verdes y espacios libres.
- Norma 50 en cuanto a política de vivienda, dimensionar los crecimientos priorizando la rehabilitación física y funcional del parque residencial existente.
- Norma 51 en cuanto a directrices del suelo para actividades productivas y mejora de su cualificación.
- Directriz 52 en cuanto a la regulación de la actividad comercial.
- Directriz 54 en cuanto a movilidad urbana, priorizando el transporte público y la movilidad no motorizada.
- Directriz 57 en cuanto a valorización de los recursos patrimoniales de la ciudad, tanto del patrimonio individual como de la escena urbana y calidad ambiental de la ciudad histórica.
- Directriz 58 en cuanto a medidas y criterios para la sostenibilidad del sistema urbano.
- Directriz 59, medidas y líneas de actuación para la mejora del balance ecológico de las ciudades.
- Directriz 61, en cuanto a mejora de los mecanismos de evaluación de impacto ambiental de la planificación urbanística y territorial.

Como se puede apreciar, la práctica totalidad de las cuestiones indicadas son aspectos netamente de **contenidos discrecionales o de oportunidad** de la escala de ordenación netamente "urbanística" de los Planes municipales y competencia casi

exclusiva municipal. Aunque en su práctica integridad son compartidos e integrados como objetivos y directrices municipales en nuestro PGOM, los mismos tienen difícil encaje dentro de la conceptualización de "incidencia supralocal" del artículo 2.1 de la LISTA y 71 del R-LISTA y menos aún con los objetivos, finalidades y contenido y determinaciones del POTA de los artículos 39 y 40 de la LISTA, a los que debe de aplicarse esta figura instrumental. Por lo tanto, la cuestión jurídica que cabe plantearse en coherencia con los objetivos de la Exposición de Motivos de la LISTA de **"reducir la densidad normativa, porque, de intensificarla, se reduciría en la misma proporción la competencia local para establecer una política urbanística propia"**.

Respecto a que para estos contenidos de los Planes Territoriales vigentes, tan sumamente contradictorios con los artículos antes referidos de la LISTA, se pueda considerar que sean prevalentes sobre la **"aplicación íntegra inmediata y directa"** de la LISTA desde su entrada en vigor, ya argumentamos ampliamente en el apartado 4.11.1 que desde el criterio municipal no puede ser así, ya que la DT 2ª de la LISTA, referente a la vigencia de los planeamientos vigentes a su entrada en vigor, deben continuar su aplicación **"sin perjuicio de lo dispuesto en la DT 1ª"**, es decir, debe prevalecer la LISTA sobre determinaciones de los Planes Territoriales que claramente se extralimiten de los intereses claramente *supra*locales y reglados enumerados en el artículo 2.1 de la LISTA y que pretendan regular aspectos estrictamente de la escala "urbanística" de exclusiva competencia local-municipal.

Obviamente desde la posición municipal nos inclinamos claramente por la coherencia con los principios de la Exposición de Motivos de la LISTA, de que **"no puede demorarse el reconocimiento pleno de las competencias locales"**, con el único límite de los "intereses supra locales", y con "reducir la densidad normativa" y, por lo tanto, determinaciones de los POTs vigentes que responden al ansia ilimitada autonómica de tutela de los municipios del régimen LOUA-LOTA y claramente contradictorios con la LISTA en los aspectos enumerados, es muy cuestionable que puedan seguir teniendo vinculación obligada para los municipios. No estamos diciendo nada nuevo, era el criterio defendido durante la tramitación y tras la entrada en vigor de la LISTA por los

máximos representantes políticos y técnicos que impulsaron la LISTA, lo que nos cuesta comprender desde posiciones municipalistas, son las notables “resistencias” a las que se referían las publicaciones citadas en el apartado 4.11.1. por parte de un observador urbanístico tan sensato como el Catedrático de Urbanismo de la UPM José Fariña, por parte de los Servicios administrativos autonómicos actuales, que aparentemente siguen anclados en el obsoleto régimen LOUA-LOTA.

Por parte de nuestro PGOM simplemente se razona y argumenta la posición municipal, que hemos trasladado a los representantes autonómicos a través de la Mesa de Trabajo de coordinación constituida, y con la que pretendemos alcanzar una solución de consenso, que en el caso de las determinaciones de la escala “urbanística” del vigente POTA, estimamos que es muy fácil llegar a dicho consenso, ya que como antes hemos indicado desde el PGOM se comparte e integran la mayor parte de las normas, directrices y recomendaciones que habitualmente citan los Servicios de Ordenación del Territorio en sus Informes y que, por la propia “generalidad” con la que están planteadas desde el POTA es muy difícil no compartir. Otra cuestión diferente son las determinaciones netamente “urbanísticas” de los POTs subregionales que afectan a nuestro municipio, que hace tiempo está reconocido por la mayor parte de municipios afectados como un claro lastre para el desarrollo sostenible y sobre el que es difícil comprender que por la Consejería competente no se hayan abordado hace tiempo las innovaciones oportunas o, tras la entrada en vigor de la LISTA, una simple Instrucción con una tabla de vigencias de las normas, directrices o recomendaciones que, en simple aplicación de las DT 1ª y 2ª, debe de prevalecer la **“aplicación íntegra, inmediata y directa”**, sobre determinaciones de los POTs subregionales **“netamente urbanísticas”**, por su extralimitación sobre los **“intereses supralocales”** reglados de competencia autonómica, enumerados en el artículo 2.1 de la LISTA y 71 del R-LISTA, y que son contenidos impropios de los planes subregiones, según los artículos 43 a 45 de la LISTA.

4.12.8. BREVES REFERENCIAS A LA REVISIÓN DEL POTA EN TRÁMITE.

Puesto que el POTA inició su revisión y se encuentra ya en fase de aprobación inicial que fue sometida a información pública por resolución de la DGOTUAU de 17-10-2025, y cuyo plazo de alegaciones finalizó el pasado mes de enero de 2026.

Por lo tanto, según información de la propia DGOTUAU, una vez analizadas las numerosas alegaciones formuladas y preparada la versión final, es previsible que a lo largo de 2026 o principios de 2027 pudiera entrar en vigor y que debieran integrarse sus determinaciones en el PGOM durante la tramitación.

Por lo tanto estimamos de interés un breve análisis acerca de si desde el POTA en tramitación se abordan sus contenidos desde el respeto competencial hacia el ámbito de la competencia de la escala “urbanística” municipal y si el mismo efectivamente se ocupa de los grandes temas de ámbito regional de efectiva “incidencia supralocal” a los que se refiere el artículo 2.1 de la LISTA y sus determinaciones se limitan a las de los artículos 39 y 40 de la LISTA y 62 y 63 del R-LISTA, o si desde el mismo se persiste en la práctica aparentemente tan difícil de eludir por parte de los planificadores autonómicos de pretender intervenir y regular hasta la extenuación los **“contenidos discrecionales y de oportunidad”** netamente urbanísticos según reiterada jurisprudencia del Tribunal Constitucional y Tribunal Supremo y si ello es coherente con la Comunidad Autónoma en la que sus representantes más presumen de disponer del Estatuto de Autonomía más municipalista de España.

De nuestra primera lectura de la Revisión del POTA, sin duda se deduce en cuanto a contenido informativo un análisis que estimamos bastante adecuado y actualizado del estado del

territorio autonómico.

A) Respecto al contenido normativo referente a los aspectos que más deben preocupar a los municipios, es muy representativo el Título V de su normativa, denominado **“Estrategias territoriales para la ordenación urbanística”**. Sin duda no puede haber un contenido más contradictorio con las numerosas referencias de la Exposición de Motivos de la LISTA a tres aspectos:

-II-8: “No puede demorarse el reconocimiento pleno de las competencias locales en el planeamiento urbanístico...dichas competencias tienen su límite en los intereses supralocales, sobre los que la C. Autónoma ostenta competencias exclusivas”

-II.2 “Se considera necesario reducir la densidad normativa en urbanismo porque, de intensificarla, se reduciría en la misma proporción la competencia local para establecer una política urbanística propia”.

-II.4 “Simplificar los instrumentos de ordenación territorial y urbanística”.

El propio enunciado en sí **“Estrategias territoriales para la ordenación urbanística”**, aparte de la contradicción que encierra, tiene difícil encaje competencial con los antes citados artículos, 2.1, 39 y 40 de la LISTA.

En este Título V, en su totalidad incongruente con el espíritu y articulado de la LISTA acerca de las determinaciones de las que se debe ocupar un POTA, se regulan aspectos, a título de ejemplo como los siguientes:

a) El Capítulo I es literalmente repetitivo respecto a regulaciones

que ya están en la LISTA y R-LISTA y es práctica normativa muy inadecuada repetir, ya que aparte de práctica contraria al *sentido común jurídico*, con contra el mandato de *“reducir la densidad normativa”* y de *“simplificar los instrumentos de ordenación territorial y urbanística”*.

b) El Capítulo II, Estrategias territoriales para incorporar la infraestructura verde de escala local en los instrumentos de ordenación urbanística: Una vez más se regulan aspectos de *“sentido común”* a escala de *“directrices”* para el planeamiento urbanístico, que no siempre serán posibles a escala de decisión local, o que simplemente desde la competencia urbanística local se pudiera legítimamente preferir una solución diferente y que, de hacerlo, los Planes municipales estarán sometidos a una extenuante carga justificativa de porqué se opta por soluciones legítimas alejadas de la *“directriz URBANÍSTICA”* autonómica.

-No siempre tiene porqué ser viable conectar la infraestructura verde local con la regional, o la plena legitimidad urbanística de optar por una solución diferente.

-Todos los aspectos del artículo 5.2.2. son cuestiones de inequívoca competencia local.

-Puede haber municipios muy interesados en integrar usos sostenibles de *“agricultura urbana”* y otros que no o que simplemente prefieran dirigir su ordenación urbanística hacia otras figuras de espacio verde.

c) El Capítulo III, Estrategias territoriales para el establecimiento del modelo general de ordenación y la planificación estratégica de su evolución: Sin duda no puede haber un contenido más propio de la competencia del trabajo de los planes municipales, y no vemos por ningún sitio los artículos de la LISTA y su R-LISTA que habiliten

al POTA para esta sorprendente suplantación de la competencia urbanística municipal.

-Todos estamos de acuerdo en promover la ciudad compacta, pero a veces de origen la existente simplemente no lo es.

-Todos estamos de acuerdo en impulsar la movilidad sostenible, pero hay numerosos matices sobre como hacerlo y especialmente el principal reto que es la movilidad intermunicipal, competencia autonómica, dista mucho de acercarse a principios de sostenibilidad.

-El artículo 5.3.2.1 es una reproducción literal de la LISTA y R-LISTA.

-Referente a movilidad sostenible se ocupa de aspectos de competencia netamente local, que para su coordinación con la movilidad supralocal precisan de la previa mejora de la misma desde la escala autonómica.

-Referente al metabolismo urbano, referente a sistemas de captación de aguas pluviales para riego y otros usos, sin duda es adecuado, pero es competencia nítida municipal decidir si es oportuna o no o si existen otras prioridades.

-Localizar las dotaciones de forma "equilibrada" es deseable, pero no siempre será posible, especialmente en pequeños núcleos que parten de antemano de un modelo "desequilibrado".

d) El Capítulo IV, Estrategias para la ordenación de actuaciones de especial relevancia para la Comunidad Autónoma:

-Actividades productivas y comerciales: Salvo las actuaciones

de dicho tipo de escala territorial, todo lo que se indica en el artículo 5.4.2 y 5.4.3. es de inequívoca competencia local cómo ordenar dichos aspectos o si se decide hacerlo de otra forma diferente a la indicada.

-Áreas turísticas del litoral: Es difícil encontrar en el articulado de la LISTA, la habilitación competencial autonómica para suplantar la competencia municipal en los aspectos indicados, sin perjuicio de reconocer el "sentido común" de la mayor parte de los aspectos indicados.

-Temas como la accesibilidad son reiterativos con otras normativas sectoriales que ya hay obligación de su cumplimiento, sobre la reiteración en un POTA.

-Criterios territoriales para evitar la formación de asentamientos: Por su nivel de banalidad y repetición de criterios de la LISTA y su R-LISTA, bastaría la remisión al marco legal.

-El artículo 5.4.7, determinaciones para evitar la formación de asentamientos ilegales, son propias del planeamiento municipal. La regulación establecida no aporta nada respecto a la LISTA y su R-LISTA.

-En términos similares el artículo 5.4.8, en referencia a las agrupaciones de edificaciones irregulares.

-El artículo 5.4.9, es una clara suplantación de la competencia urbanística municipal. El apartado 2.3. impone una regulación urbanística que puede hacer inviable la incorporación a la ordenación urbanística de agrupaciones en suelo rústico desvinculadas al impedir que se incremente la superficie ocupada, que en la práctica puede ser necesaria para garantizar la viabilidad.

-El artículo 5.4.10, en lo que se refiere a los Inventarios municipales de agrupaciones irregulares, es una competencia municipal su elaboración o no. No queda claro el título competencial una vez más para obligar a los municipios a hacer algo que es de su competencia decidir si lo hace y cuando lo consideran oportuno.

B) Respecto a los Anexos de normativa de Unidades Territoriales y Directrices para los POTs subregionales:

-Los mismos se refieren a directrices para los futuros POTs, en desarrollo de las Unidades Territoriales previstas en el POTA.
-Sin duda es previsible que la adaptación a la LISTA de los numerosos POTs subregionales vigentes tarde unos años, por lo que sería urgente que desde el POTA se hubiera previsto un Anexo específico aclaratorio de las determinaciones de los POTs subregionales vigentes, que por ser netamente **“urbanísticas”**, serían claramente no vinculantes para el planeamiento municipal desde la entrada en vigor de la LISTA y su R-LISTA, por las razones que hemos argumentado en el apartado 4.11.1 y que están generando una relevante conflictividad y lo que es peor, unos obstáculos innecesarios a las actuaciones ordinarias y extraordinarias, en concreto en los municipios del ámbito del POTAD y del POT AUS que afectan a nuestro municipio.

C) **Grandes carencias del POTA** en relación a los problemas efectivamente **“supralocales”** objeto de la **“ordenación del territorio”**:

Si en los anteriores apartados A y B nos hemos referido a aspectos en los que el POTA, en nuestra opinión, suplanta sin base legal competencias netamente municipales, en cambio, Andalucía tiene

en este momento tres emergencias infraestructurales de competencia ineludible autonómica por su **carácter supralocal**, según el artículo 2.1 de la LISTA, de las que un instrumento como el POTA ineludiblemente se tendría que ocupar y preocupar y sobre los que tras la lectura del documento en trámite, aparentemente ni está ni se le espera:

a) **Acceso a la vivienda:**

Hace ya bastante tiempo que el acceso a la vivienda se encuentra en cualquier encuesta en el primer orden de magnitud de cualquier encuesta ciudadana.

-Según el Informe Anual del Banco de España de 2023 (publicado en abril de 2024) el esfuerzo medio de los hogares para adquisición de vivienda se encontraba en 2023 en el 39% de los ingresos brutos. Respecto al sector vivienda, el mismo Informe Anual 2023 constata:

-El ritmo de construcción de nuevas viviendas en 2021 y 2022 ha sido de unas 90.000 viviendas anuales. Esta cifra está significativamente por debajo de la creación neta de hogares en 2022 y 2023, de unos 220.000 hogares anuales, un hecho inédito en la historia del mercado inmobiliario español. Estas cifras implicarán un déficit acumulado en 2025 de unas 600.000 viviendas.

-A pesar de que en España hay del orden de 4,5 millones de viviendas vacías, *“la capacidad para aumentar la oferta de vivienda mediante la movilización de viviendas vacías sería relativamente limitada, ya que buena parte de las mismas se concentra en las zonas de menor dinamismo demográfico”*. *“Si bien la movilización de estas viviendas podría contribuir a aumentar la oferta, entre ellas existe una proporción importante que se*

encuentran en mal estado, con pobre accesibilidad o con muy baja eficiencia energética, por lo que la movilización exigiría, con carácter previo, una rehabilitación”.

El último Informe de datos publicados por el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana de abril de 2025, refleja la situación de emergencia social en que se encuentra el problema de la vivienda en España, al constatar que el último trimestre de 2024 el 47,1 % de los municipios ya registran una variación interanual de precio superior al 10%, 20 puntos más que en el trimestre anterior. Estos datos que según todos los analistas van claramente a peor, invitan a una reflexión sobre los **obstáculos regulatorios**, de fiscalidad y de escasez de sentido común sobre un bien constitucional básico como la vivienda y en especial la **escasez de suelo urbanizado** y los **tiempos imposibles** para llevar a cabo cualquier iniciativa urbanizadora, tiempo que por supuesto es uno de los factores a introducir en la financiación y en el precio final. Ningún profesional del sector se explica cómo es posible que si ya en el planeamiento general es cuestionable la justificación práctica de que deba de someterse a procedimiento de evaluación ambiental estratégica (EAE) tal y como está planteado actualmente; menos aún cabe explicarse la necesidad de que un planeamiento de desarrollo de un plan general que ya haya sido sometido a dicha EAE, deba de también someterse a dicho trámite y, además, en la LISTA, que supuestamente venía para simplificar, se determine para la mayoría de instrumentos la modalidad de EAE “ordinaria” en vez de “simplificada”, que estaba regulada con anterioridad.

A la vista del análisis realizado en los apartados A y B anteriores, el POTA en vez de respetar la competencia municipal, **flexibilizar y simplificar**, especialmente en su Título V, aparentemente su mayor preocupación es establecer nuevos requisitos para el planeamiento urbanístico municipal, en seguidismo acrítico de problemas “imaginados” por las Agendas globalistas, que ni siquiera ocupan

el puesto 27 en la preocupación de la ciudadanía común, y que solo contribuirán a incrementar el “infierno regulatorio” que en este momento es redactar y tramitar cualquier planeamiento urbanístico y que se supone que la LISTA venía a resolver en términos de (apartado 1.2 de Exposición de Motivos) **“reducir la densidad normativa en urbanismo porque, de intensificarla, se reduciría en la misma proporción la competencia local para establecer una política urbanística propia”.**

b) **Energía eléctrica:**

Hace unos meses, la Asociación de Empresas de Energía Eléctrica (AELEC), puso de manifiesto en un informe de marzo de 2025, que en el año 2024 en España se registraron solicitudes de acceso y conexión de demanda energética por valor de 67.154 Megavatios (MW). De toda esta magnitud, se concedió únicamente una décima parte de la demandada (6.182 MW), mientras que otros 27.813 MW se encuentran actualmente en proceso de tramitación, pudiéndose conceder o rechazar. En contraparte, 33.159 MW, prácticamente la mitad (el 49%) de toda esta demanda fue denegada.

A primeros de año 2026, la situación se ha agravado, mientras que hace un año la saturación alcanzaba un 83%, en este momento alcanza un 88,2%, hay 13 provincias que han agotado el 100%, y otras 20, entre las que está la **provincia de Sevilla, están al 99%**; por lo tanto estamos ante una situación de extrema gravedad para nuestro desarrollo como país, y de la provincia de Sevilla en particular.

Factores como el impulso a las energías renovables, la calidad del suministro energético o la posibilidad de encontrar un precio competitivo hacen, según AELEC, que España sea un destino muy

atractivo para invertir en diferentes sectores. Sin embargo, todo ese embotellamiento a la hora de conceder las solicitudes de acceso y conexión, unido a los planes de descarbonización que están presentando otros vecinos europeos, podría provocar que una parte de la inversión huyese de España en busca de otros destinos.

Para la patronal energética, la razón principal por la que se están denegando tantas solicitudes se debe a una falta de capacidad de las redes de energía eléctrica.

Analizado el documento en trámite por el Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico de Propuesta inicial de desarrollo de la red de transporte 2025-2030, integrado en el marco del Plan Nacional Integrado de Energía y Clima (PNIEC) y comparando el mapa de estado actual y proyectado, no vemos actuaciones relevantes que puedan mejorar la capacidad de demanda energética en Andalucía, por lo que, sería conveniente, en la medida en que administrativamente se esté a tiempo, a realizar esfuerzos de coordinación desde la Junta de Andalucía para que se pudieran implementar desde dicho Plan Nacional a planificación mejoras necesarias y su incorporación al POTA.

Otro de los retos, aunque en el Plan Nacional antes indicado tiene entre sus objetivos mejorar la capacidad de integración en el sistema de fuentes renovables intermitentes, y mejorar la seguridad del sistema global, los expertos aconsejan, en especial tras el episodio de apagón general de hace unos meses, la necesidad de prórroga de las centrales nucleares actuales para la adecuada estabilidad del sistema, que al parecer está al límite en cuanto a incorporación de porcentajes mayores del actual (58% en 2024), sin inversiones relevantes en cuanto a almacenamiento y estabilidad del sistema.

Además nos encontramos ante una evolución muy reciente de la

energía nuclear en dos innovaciones:

-En la **energía tradicional de fisión**, en los Small Modular Reactor (SMR), prefabricados y de un funcionamiento mucho más seguro y que ahora se quieren fomentar desde la UE, reconociendo hace unos días la Presidenta de la Comisión, el grave error estratégico cometido por Europa en desmantelar prematuramente una energía eficiente, baja en emisiones e imprescindible para garantizar la autonomía energética de Europa.

-En la **energía nuclear de fusión**, totalmente limpia e ilimitada, que es previsible su explotación comercial en el plazo de unos 10 años, y que España (¿porqué no Andalucía?) es una de las candidatas a la ubicación de las primeras implantaciones experimentales en Europa. La perspectiva de esta energía es que un reactor del tamaño de una vivienda pueda abastecer a unos 100 mil habitantes.

Por lo tanto si la perspectiva a corto plazo para proporcionar energía suficiente más eficaz se dirige hacia las innovaciones referidas, cabe cuestionarse, si se debe de seguir planificando la generalización de grandes implantaciones de fuentes renovables intermitentes (solar y eólica), sobre las que es cuestionable que el sistema eléctrico nacional admita para su estabilidad proporciones muy superiores al actual, y que generan un fuerte impacto paisajístico en los términos en los que se ha venido actuando, o debe de prevalecer un principio de cierta cautela y establecer desde el planeamiento territorial y municipal límites de saturación que eviten algunas graves afecciones paisajísticas que se han producido en implantaciones masivas en Andalucía en los últimos años.

Si bien en el POTA en la Memoria en el apartado de infraestructuras de energía eléctrica vemos que se van a disponer nuevas LAT para mejorar el mallado de la red autonómica en coordinación con la estatal, no vemos suficiente consciencia de la magnitud del problema, en especial en la provincia de Sevilla y la limitación que ello supone ante retos como los grandes centros de datos y la IA que consumen ingentes cantidades de energía. Si no se actúa rápido Andalucía perderá el tren de la innovación tecnológica.

c) Gestión del agua:

España y en especial Andalucía por su posición geográfica, ha venido sufriendo problemas recurrentes de sequía que hasta hace 2 años desembocaron en auténtica emergencia no ya para riego agrícola que garantice nuestra autonomía alimentaria, sino para consumo urbano.

Afortunadamente tras dos años de lluvias inmejorables, el problema ha dejado de ser emergencia, pero una planificación territorial como el POTA está, entre otros, para analizar este grave problema y proponer soluciones de nuevos embalses en coordinación con las Confederaciones Hidrográficas. Dichas grandes infraestructuras de planificación hidrológica precisan mucho tiempo de maduración y tramitación. No vemos ninguna preocupación en el POTA ante esta emergencia infraestructural, o por lo menos una posición crítica ante la corriente influyente de países centroeuropeos que por su clima no precisan embalses y pretenden que los países mediterráneos no solo no construyamos más presas, sino que nos dediquemos a ir demoliendo las existentes.

4.13. PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA (POTAUS).

Fue aprobado por Decreto 267/2009, de 9 de junio, de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio. Dada la coincidencia del ámbito territorial de este POT subregional con el POTAD, con determinaciones a veces contradictorias, es de interés resaltar algunos aspectos del contenido del Decreto que permiten clarificar la prevalencia entre ambos:

-Disposición adicional 2ª: No será de aplicación el artículo 46 del POTAD en el ámbito coincidente con el POTAUS, estándose a lo dispuesto en el artículo 103 del presente Plan.

-Disposición adicional 3ª: De acuerdo con artículo 18.2 de la Ley 42/2007, del Patrimonio Natural y Biodiversidad, las determinaciones de los PORN cuyo ámbito coincida con el del POTAUS prevalecerán sobre éste.

-Disposición transitoria 1ª: Las determinaciones del planeamiento general deberán adaptarse al POTAUS en el plazo de 4 años desde su entrada en vigor.

-Disposición derogatoria única: Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan o contradigan lo establecido en este Decreto. Quedan sin efecto en este ámbito las determinaciones del PEPMF. Por lo tanto, en los casos de discordancia entre POTAD y POTAUS, prevalece éste último.

A continuación exponemos las principales determinaciones a tener en cuenta para el PGOM de Isla Mayor, apoyadas en esquemas de los planos de ordenación del mismo, de los que el más representativo se incluye en el Plano de Información i.6a-b.

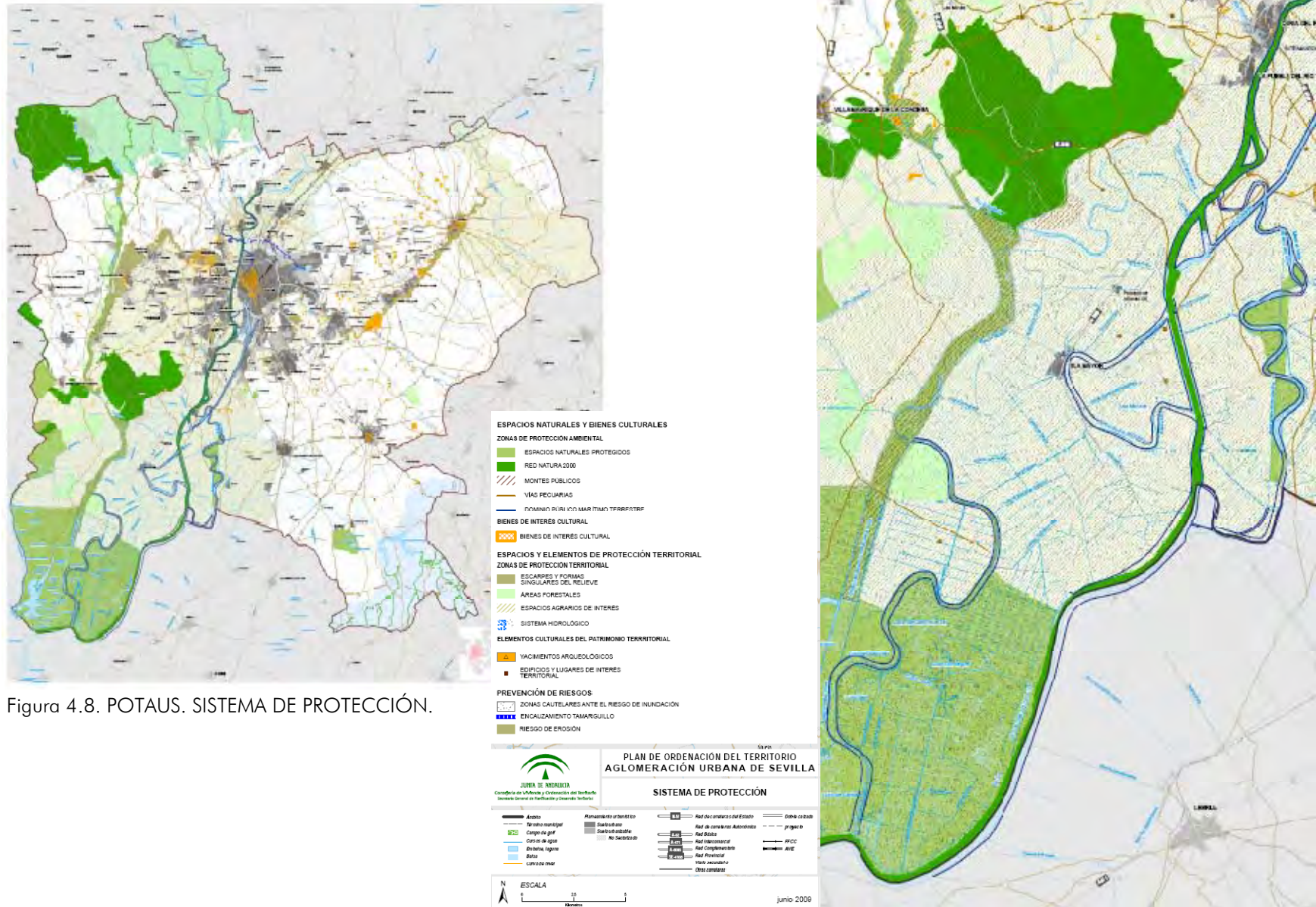


Figura 4.8. POTAU.S. SISTEMA DE PROTECCIÓN.

4.13.1. SISTEMA DE PROTECCIÓN.

Queda reflejado en Plano 2 de la cartografía de ordenación del POT AUS (ver Plano i.6a y Figura 4.8 de la página anterior) y se refiere a las siguientes determinaciones:

A) ESPACIOS NATURALES Y BIENES CULTURALES.**a) ZONAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL:**

- Espacios naturales protegidos.
- Red Natura 2000.
- Montes públicos.
- Dominio público marítimo terrestre.

Las delimitaciones de estos espacios y dominios públicos, en general coincide sensiblemente (salvo montes públicos) con la información actualizada obtenida de las fuentes de datos públicos actualizadas recabadas para la elaboración del presente PGOM, por lo que, salvo informe contrario de cualquier Administración, las consideraremos prevalentes.

b) BIENES DE INTERÉS CULTURAL:

No se recoge ninguno en el ámbito del municipio, lo que confirma la información de las bases de datos disponibles de la Administración Cultural, ya referida en otros apartados de esta Memoria.

B) ESPACIOS Y ELEMENTOS DE PROTECCIÓN TERRITORIAL:**a) ZONAS DE PROTECCIÓN TERRITORIAL:**

- Escarpes y formas singulares del relieve (ninguno en Isla Mayor).

-Áreas forestales: Ninguna en Isla Mayor.

-Espacios agrarios de interés: Coincide con toda la marisma, en nuestro caso todo el municipio, salvo la zona de borde Oeste que forma parte de la Red Natura. Estos espacios ya han sido reconocidos como asimilables a SNU de carácter rural en el PGOU-AdP vigente.

-Sistema hidrológico: abarca toda la llanura inundable T-500 del Guadalquivir.

b) ELEMENTOS CULTURALES DEL PATRIMONIO TERRITORIAL.

-Yacimientos arqueológicos: No contemplado ninguno en el ámbito de Isla Mayor.

-Edificios y lugares de interés territorial: Idem anterior.

c) PREVENCIÓN DE RIESGOS:

-Zonas cautelares ante el riesgo de inundación: Ya incorporada en el Plano de Información i.5, en los que se complementa con la información adicional del POTAD.

4.13.2. RED DE ESPACIOS LIBRES.

El Plano de ordenación 3 del POT AUS determina los siguientes conceptos que afectan al municipio de Isla Mayor, dentro de la Red de Espacios Libres de la aglomeración urbana:

a) Parques metropolitanos: No se incluye ninguno en Isla Mayor; no obstante se incluye uno muy próximo en el municipio de La Puebla del Río, la Dehesa de Abajo, que por su cercanía tiene funcionalidad para Isla Mayor.

b) Zona de protección ambiental y de protección territorial: Incluye los espacios protegidos por Red Natura 2000 o

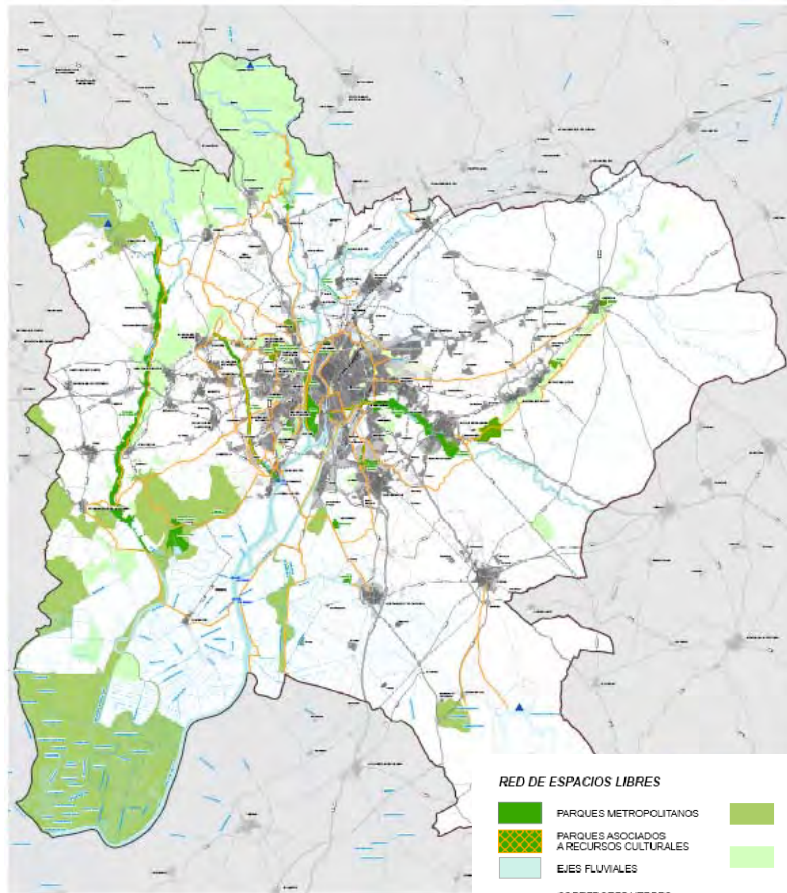


Figura 4.9. POTAUS.
RED DE ESPACIOS LIBRES

- RED DE ESPACIOS LIBRES**
- PARQUES METROPOLITANOS
 - ZONA DE PROTECCIÓN AMBIENTAL
 - PARQUES ASOCIADOS A RECURSOS CULTURALES
 - ZONA DE PROTECCIÓN TERRITORIAL
 - EJES FLUVIALES
 - CORREDORES VERDES
 - PARQUES URBANOS
 - ÁREAS PARA ACTIVIDADES RECREATIVAS NAUTICAS
 - PAGO DE BARCAS / PANTALÁN

**PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA**

RED DE ESPACIOS LIBRES

JUNTA DE ANDALUCÍA
Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio
Instituto Andaluz de Planeación y Organización Territorial

Planificación urbanística

- Área de estudio
- Término municipal
- Campo de golf
- Cursos de agua
- Espacios acuáticos
- Isla
- Curso de río

Planificación urbanística

- Suelo urbano
- Suelo urbanizable
- No Suelo urbano

Red de carreteras del Estado

Red de carreteras Autonómicas

Red ibérica

Red intercomunitaria

Red complementaria

Red Provincial

Vías secundarias

Otras carreteras

Doble calzada

proyecto

FFCC

AVE

ESCALA

0 0,5 1
Kilómetros

junio 2009



AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR

bien de protección territorial ya enumerados en el apartado 4.13.1.

- c) Ejes fluviales: No afecta a Isla Mayor, pero si la proximidad del cauce del Guadalquivir.
- d) Corredores verdes: Otorga esta calificación a tramos de las cañadas reales de “Medellín a Isla Mayor” y la del “Camino de Villamanrique”, y a través de las mismas se vertebran los espacios libres anteriores y les da conexión con el Corredor Verde del Guadiamar por el Oeste, y con el Parque lineal del Rio Pudio por el Este.
- e) Paso de barcas / pantalán: Se prevén dos en el ámbito muy próximo de La Puebla del Río. Situados en la zona de Los Olivillos y otro en Isla Mínima. Éste último se aprobó en 2007, solicitado por el MIMA, Demarcación de Costas en Andalucía Occidental.

En la Figura 4.9 de la página anterior se incluye síntesis gráfica de estas determinaciones, en las que está claro que el municipio de Isla Mayor tiene posibilidades relevantes de acceso a la Red de Espacios Libres metropolitana, una red a la que se le pretende dar gran organicidad e interconexión y que funcione como una auténtico “sistema” y pulmón verde de la aglomeración urbana.

4.13.3. OTRAS DETERMINACIONES EN MATERIA DE TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS.

En los Planos de ordenación 1 y 4 del POT AUS se establecen determinaciones en materia de transportes e infraestructuras, que en lo que respecta a Isla Mayor se sintetizan a continuación:

A) SISTEMA DE TRANSPORTES:

- a) Red de metro: Terminaría en La Puebla del Río la red y, además recientemente, contradiciendo esta determinación, por parte del PITMA se ha reducido su alcance a Coria del Río, y además no de metro, sino de mera “plataforma de transporte”, previsiblemente autobús. Por lo tanto la única posibilidad que le quedaría a Isla Mayor sería mejorar su propia conexión de transporte con Coria del Río y a partir de ahí transbordar con dicho sistema metropolitano.
- b) Carreteras: La actuación más cercana con posible incidencia en Isla Mayor, es la identificada con el número 11, entre las actuaciones contempladas en el Plan de Transporte Metropolitano, la “Variante de La Puebla del Río, que facilitaría algo la comunicación del tráfico pesado con la SE-40, evitando el paso por travesía de La Puebla.

B) INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS:

- a) Sistema eléctrico: Se recogen dos nuevas líneas de alta tensión en el entorno territorial:
 - Repotenciación de línea AT existente entre Coria del Río e Isla Mayor que discurre por La Puebla del Río en el sentido N-S.
 - Nuevo anillo de transporte de 220 kv, que discurriría al Sur del anillo actual. Asimismo se incluye nueva subestación a unos 8 km al Sur del núcleo, en la zona de Veta La Palma.
- b) Infraestructuras de residuos: Se prevé nueva EDAR en el núcleo de Alfonso XIII.

4.14. PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DEL ÁMBITO DE DOÑANA (POTAD).

Fue aprobado por *Decreto 341/2003, de 9 de diciembre, por el que se aprueba el Plan de Ordenación del Territorio del Ámbito de Doñana y se crea su Comisión de Seguimiento*. El régimen básico de aplicación es el siguiente:

-Disposición adicional 1ª: Prevalencia de las determinaciones de aplicación directa sobre el planeamiento general municipal.

-Disposición adicional 2ª: Respecto a los PORN, prevalecerán éstos últimos en las materias reguladas por la *Ley 4/1989 (hoy debe entenderse Ley 42/2007, del Patrimonio natural y biodiversidad.)*

-Disposición transitoria 1ª: El planeamiento general municipal debe adaptarse en el plazo de 4 años.

-Disposición derogatoria única: Aparte del anterior PDTC de Doñana y su Entorno, en el ámbito del POTAD quedan derogadas las determinaciones de los PEPMF de la provincias de Huelva y Sevilla.

A continuación exponemos las principales determinaciones a tener en cuenta para el PGOM de Isla Mayor, apoyadas en esquemas de los planos de ordenación del mismo, de los que el más representativo se incluye en el Plano de Información i.6c-d.

Asimismo, puesto que en el apartado anterior 4.11. ha quedado acreditado que el POTAUS prevalece sobre el POTAD en los aspectos en los que haya contradicciones entre ambos, eludiremos de antemano entrar en el análisis de aquellas determinaciones como delimitación concreta de determinados espacios o protecciones, en los que las diferencias entre ambos instrumentos sean ligeramente diferentes y nos centraremos en las

determinaciones del POTAD que claramente no están en el POTAUS, ya que son las realmente sustantivas y relevantes en la práctica de aplicación.

A) RECURSOS Y RIESGOS:

Del Plano de propuesta de "Recursos y riesgos" es del que se deducen más novedades en relación al POTAUS, en los siguientes aspectos que afectan a Isla Mayor:

-Zonas inundables: Incluye la totalidad del municipio. Al igual que el POTAUS, se basa en un primer Estudio realizado por CHG hacia 1996, y que solamente recoge la llanura T-500, faltando la T-50, T-100 y ZFP.

-Pasillo de tendido eléctrico: Aunque lo recoja como "riesgo" se trata más bien de una afección en cuanto a limitación de usos de edificación en dicha franja, en aplicación de la legislación sectorial de líneas de AT.

-Dentro del apartado "recursos hídricos", dentro de la delimitación del acuífero Almonte Marismas, se establecen dos zonas la I y la II. Isla Mayor se situaría íntegramente en la I, que implica la prohibición de extracción de recursos hídricos subterráneos.

B) USOS Y ARTICULACIÓN TERRITORIAL:

De los Planos de propuesta de "Usos" y de "Articulación territorial":

-Respecto a los espacios forestales y protegidos: El espacio protegido en la franja Oeste del TM correspondiente a la Red Natura (Parque Natural Doñana y ZEC Doñana).

-Zona B: El resto del término municipal (excepto núcleos urbanos) se califica como "Zona B", que en términos de Normativa está regulada en el artículo 46, y que básicamente implica "...no se autorizarán actuaciones de

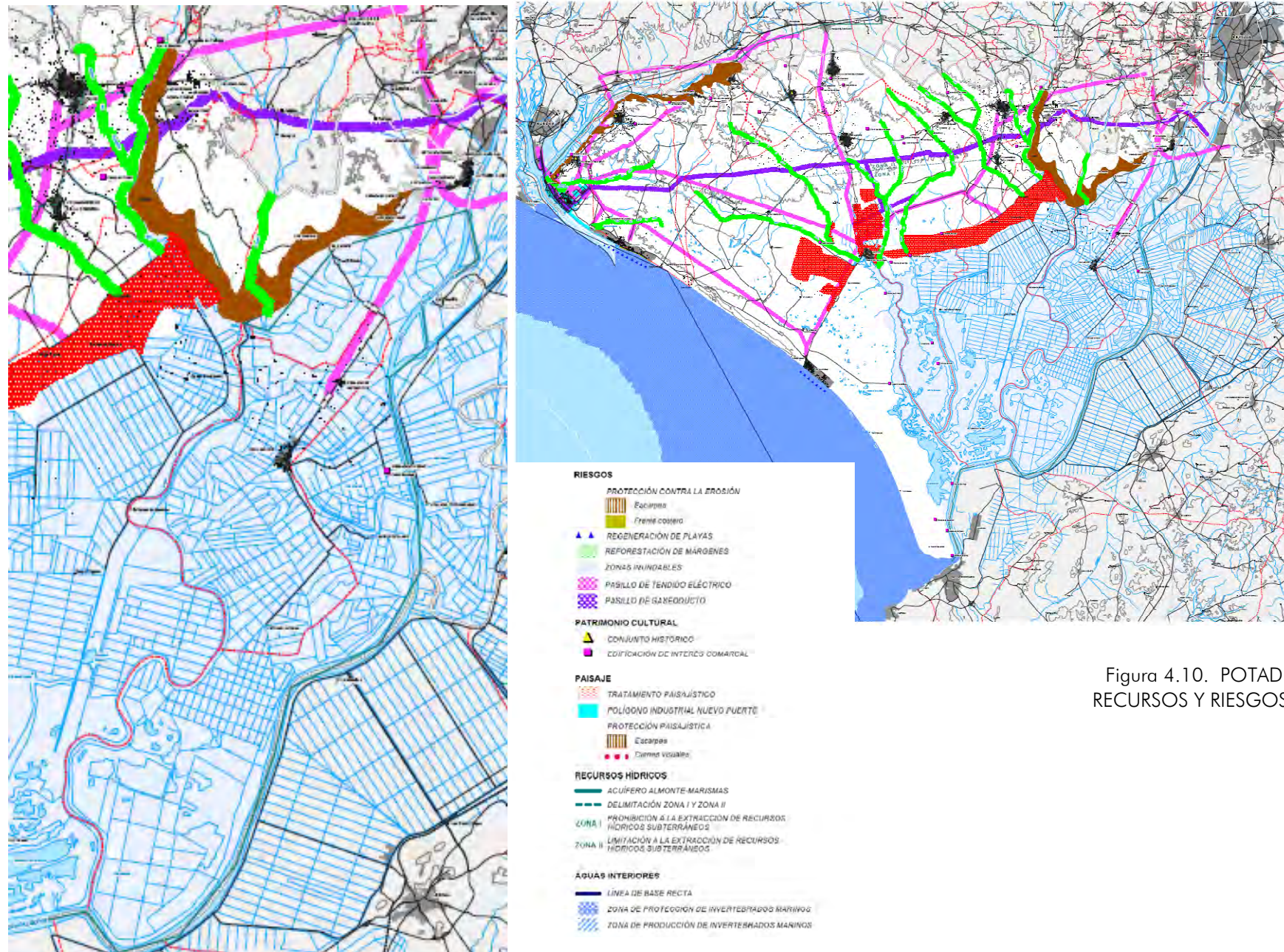


Figura 4.10. POTAD. RECURSOS Y RIESGOS

AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR

interés público en suelo no urbanizable que impliquen usos logísticos o industriales”. Entendemos que el objetivo es similar a la normativa del POTAUS en cuanto al objetivo del mantenimiento del uso agrícola, y sin que suponga obstáculo al crecimiento necesario de los núcleos urbanos, aspectos que en el POTAUS están más claros y que entendemos prevalentes.

-Respecto a las infraestructuras y redes viarias, se plantean determinaciones similares a las del POTAUS y que habrá que entender prevalentes las de éste último. La mayor novedad es la inclusión de la carretera local a Villamanrique por el Oeste del término municipal como “itinerario paisajístico”, sometido a las determinaciones del artículo 115 de la Normativa.

4.15. PLAN DE INFRAESTRUCTURAS DE TRANSPORTE Y MOVILIDAD DE ANDALUCÍA (PITMA-2030).

Mediante Decreto 540/2022, de 2 de noviembre, por el que se aprueba el Plan de Infraestructuras de Transporte y Movilidad de Andalucía 2030 (PITMA 2030).

Como conclusión, en lo que se refiere a previsiones sobre la aglomeración urbana de Sevilla reflejada en la Figura 4.11. de la página siguiente, se observa que, el municipio de Isla Mayor, a pesar de estar incluido en la Aglomeración Urbana de Sevilla a efectos de planificación territorial (POTAUS), no se prevé determinación alguna para el mismo, insistiendo en la situación actual de notable desligamiento del sistema de transporte de la comarca. De hecho el PITMA supone claramente un retroceso respecto al Plan al que sustituye, en la medida en que ni siquiera llega a La Puebla del Río, sino que se queda en Coria del Río y, en vez de metro, se sustituye por una plataforma reservada para autobús, contradiciendo al POTAUS y al artículo 33.2 de la LISTA, que viene a establecer que la planificación territorial es la que

aporta a la ordenación urbanística y a la planificación sectorial el marco de referencia territorial al que acogerse y que deberían cumplir, mientras que con el PITMA 2030 se pretende proceder justo al revés, es decir desconociendo el marco de referencia territorial por parte de la planificación sectorial.

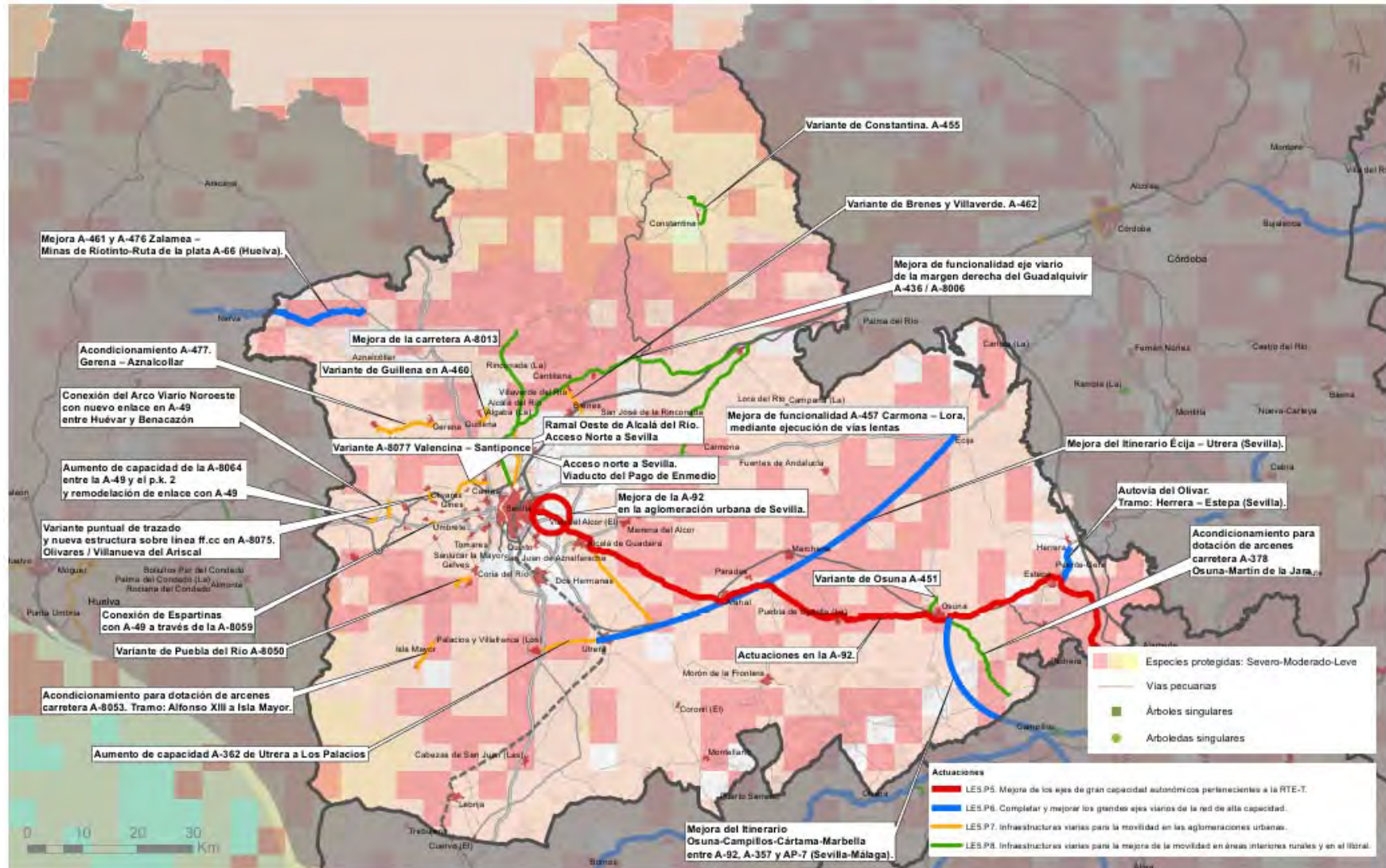
Entre las actuaciones de sus líneas estratégicas se contempla dentro de la Línea Estratégica LE 5.P7 la actuación denominada **“Acondicionamiento para dotación de arcenes en carretera A-8053, tramo Alfonso XIII a Isla Mayor”**, según se refleja en la Figura 4.12 de páginas siguientes.



Figura 4.11.: PITMA-2030



Figura 4.12. PITMA-2030. LÍNEAS ESTRATÉGICAS EN LA PROVINCIA DE SEVILLA.



4.16. AFECCIONES DEL PLAN NACIONAL DE RESTAURACIÓN (PNR) DE LA NATURALEZA.

El Reglamento (UE) 2024/1991 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 24 de junio de 2024, relativo a la restauración de la naturaleza, establece un marco jurídico vinculante para recuperar ecosistemas degradados en toda la Unión Europea. El fin último es que cada estado miembro elabore su propio **Plan Nacional de Restauración**, donde se definen:

- Zonas prioritarias de restauración.
- Medidas concretas.
- Calendario de actuaciones.
- Indicadores de seguimiento.

Estos planes deben ser evaluados por la Comisión Europea.

En el ámbito de los **ecosistemas urbanos**, el Reglamento fija objetivos obligatorios para las **superficies de espacios verdes urbanos (EVU)** y **cobertura arbórea urbana (CAU)**, definiendo indicadores específicos y plazos concretos para su seguimiento y evaluación. Aunque el Reglamento impone obligaciones al Estado miembro, muchas de las medidas requieren aplicación directa a escala municipal, por lo que los Ayuntamientos con clasificación **DEGURBA 1 y 2** se convierten en actores clave de cumplimiento.

La clasificación *DEGURBA (Degree of Urbanisation – Grado de Urbanización)* distingue tres tipos de áreas:

- DEGURBA 1: Ciudades y municipios del continuo urbano de grandes áreas metropolitanas (alta densidad urbana).
- DEGURBA 2: Este grupo incluye ciudades medias, municipios turísticos o áreas suburbanas de grandes metrópolis.
- DEGURBA 3: Municipios rurales (áreas rurales de baja densidad).

Las obligaciones de restauración urbana del reglamento se aplican únicamente a DEGURBA 1 y 2. Los declarados como DEGURBA 3 no están sujetos directamente a las obligaciones sobre ecosistemas urbanos del reglamento.

Por su parte, las **el reglamento establece tres obligaciones centrales** para los Estados miembros **que afectan directamente a la planificación municipal** en lo que se refiere a los ecosistemas urbanos:

1. No pérdida neta de espacios verdes urbanos.

Los Estados deben garantizar que no haya pérdida neta de espacios verdes urbanos.

Esto implica que los municipios DEGURBA 1 y 2 deben evitar:

- Reducción de parques.
- Desaparición de zonas verdes urbanas.
- Sustitución por infraestructuras sin compensación.

La obligación se aplica desde la entrada en vigor del reglamento hasta 2030, salvo excepciones justificadas; y requiere la implicación municipal. Los Ayuntamientos deben:

- Integrar la protección del verde urbano en planeamiento urbanístico.
- Evitar recalificaciones que reduzcan superficie verde.
- Compensar pérdidas con nuevas zonas verdes.

2. Incremento progresivo de zonas verdes urbanas.

Cuando el porcentaje de zonas verdes sea inferior a un umbral determinado, los Estados deben aumentar la superficie de zonas verdes urbanas. Esto puede implicar:

- Creación de parques urbanos
- Renaturalización de espacios degradados
- Recuperación de riberas urbanas
- Corredores verdes.

Ello implica a Instrumentos municipales como:

- Planes generales de ordenación urbana (PGOM, PBOM y POU).
- Planes de infraestructura verde.
- Proyectos de renaturalización urbana.

3. Incremento de cobertura arbórea urbana.

El reglamento exige que los Estados miembros incrementen la cobertura arbórea en ciudades y áreas urbanas. Los objetivos deben estar dirigidos a:

- Más árboles en calles y plazas.
- Corredores arbóreos.
- Restauración de parques y arbolado urbano.

Acciones municipales propias para alcanzar estos objetivos son:

- Programas de arbolado urbano.
- Protección de árboles maduros.
- Aumento de sombra vegetal en espacios públicos.
- Creación de bosques urbanos
- Renaturalización de ríos urbanos
- Conversión de espacios impermeabilizados en zonas verdes
- Implantación de cubiertas y muros verdes
- Ampliación de parques periurbanos
- Corredores ecológicos entre barrios.

Por otro lado, los Ayuntamientos deben aportar datos para el seguimiento nacional, se trata de una serie de **Indicadores**. Estos

indicadores alimentan los informes del *Plan Nacional de Restauración (PNR)* que el Estado debe remitir a la Comisión Europea. **Entre los indicadores más habituales se deberán remitir los siguientes:**

- Superficie total de espacios verdes urbanos.
- Cobertura arbórea urbana.
- Evolución del suelo urbano verde.

Todo ello requiere de una serie de obligaciones a los Ayuntamientos:

- Integrar la restauración urbana en el planeamiento urbanístico.
- Facilitar datos ambientales al Estado.
- Participar en la ejecución del Plan Nacional de Restauración.
- Desarrollar proyectos de infraestructura verde urbana.

5. ANÁLISIS PREVIO DEL ESTADO DE MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD DEL MUNICIPIO.

5.1. EVALUACIÓN DE LA SITUACIÓN ACTUAL SOBRE LA MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD EN EL MUNICIPIO.

5.1.1. ESTRUCTURA Y ACCESIBILIDAD DE LA RED VIARIA.

Originariamente, la articulación viaria siempre se ha desarrollado de norte a sur; siguiendo el eje conformado por la travesía de la A-8053. Los primeros crecimientos urbanos de Isla Mayor se producen a lo largo de la travesía, para luego ir extendiéndose hacia el oeste, tomado con referencia en la mayoría de casos, los caminos que discurren paralelos a los diferentes canales del entorno, conformándose arterias principales como la Av. de Cuba (siguiendo el Colector de los Morriones), o las Avenidas de la República Argentina o de Villamanrique (a ambos lados del Canal de Casa Riera). En otros casos, estos crecimientos toman de referencia otras vías como la Carretera del Toruño. De esta forma, la estructura viaria del núcleo muestra un esquema claramente ortogonal, que se ha ido desarrollando paralela y perpendicularmente a estos grandes ejes mencionados. Este mismo esquema viario es trasladable al Poblado de Alfonso XIII.



AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR

Si bien un trazado ortogonal, puede darnos la idea de una articulación fluida y funcional, en el caso del núcleo de Isla Mayor, esta teoría no se cumple. En la evolución del tejido urbano de Isla Mayor, no se ha conseguido generar viarios con capacidad de articulación suficiente como para sustituir las funciones de relación que cumple la actual travesía. Como hemos dicho antes, la travesía es el verdadero eje organizador. Además, a esta ausencia de ejes secundarios que completarían la articulación y funcionalidad de la trama, se une el efecto barrera que suponen los canales existentes; por ejemplo, el Canal de Casa Riera, sólo cuenta con otro puente además del situado en la travesía (entre las calles Colombia y Paseo del Lucio Real); o el Colector de Morriones donde sólo se cuenta con el paso sobre de la travesía; e igualmente ocurre con el único paso hacia el sur sobre el Canal de Isla Mínima. Nos encontramos con una trama urbana seccionada en varias porciones por la existencia de los canales y en ningún caso se han implementado pasos que conecten esas porciones evitando pasar por el eje de la travesía.

Al mismo tiempo, la inmediatez de los cultivos de arroz con el medio urbano y la limitación en los bordes con otros canales y acequias secundarios, no ha propiciado el desarrollo de un viario, que de forma circular conecte a modo de anillo los distintos ámbitos urbanos por el exterior; de ahí el gran interés y necesidad de explorar la posibilidad de desarrollar una “ronda de circunvalación”.

En el caso del Poblado de Alfonso XIII, la estructura viaria se ha desarrollado también a partir del trazado de la A-8053, sólo que en este caso, el crecimiento urbano se ha centrado exclusivamente en la margen oriental. Aquí encontramos de nuevo una trama ortogonal estructurada en base a una calle principal (C/ Concejal Julián Jiménez y Pz. de España), para luego desarrollarse a norte y sur siguiendo el esquema ortogonal. En todo caso, aquí encontramos el mismo efecto barrera fijado por la existencia del Canal de Alfonso XIII, hasta el punto de no existir un acceso rodado (únicamente un paso peatonal) entre los dos sectores del

poblado, obligando a utilizar la carretera para conectar entre los dos ámbitos.

Respecto al tipo de viario en ambos núcleos, dada la trama de tipo ortogonal y la ausencia total de pendiente en el terreno, la práctica totalidad es viario rodado abierto al tráfico; principalmente en doble sentido, siendo pocos los casos en los que encontramos vías de una única dirección. Respecto al espacio peatonal, el único viario estrictamente peatonal son los viales interiores de la “Barriada de Coto San Juan”, ya que el resto de espacios peatonales se reducen a los espacios libres y la plataforma peatonal de los viales rodados. De esta forma, podemos decir, que es una red viaria que prioriza el vehículo sobre el peatón; aunque a su favor podemos decir, que a diferencia de otros municipios, el haber tenido un desarrollo urbano reciente, junto a la ausencia de pendiente en el terreno y su trama ortogonal, ha permitido tener unas aceras más amplias y mejor adaptadas al tránsito de personas con movilidad reducida. En todo caso, y especialmente en zonas del borde urbano, el poco mantenimiento del espacio peatonal condiciona de forma notable, el que exista un aceptable grado de adaptación para este tipo de usuarios.

5.1.2. MODELO DE MOVILIDAD ACTUAL DEL MUNICIPIO.

El modelo de movilidad de Isla Mayor con respecto al exterior depende totalmente de la comunicación por carretera, siendo la A-8053 la única vía de comunicación con el resto de la comarca y la capital provincial; enlazando ya fuera del término, con la A-8050 en dirección La Puebla del Río, o con la SE-3302 hacia Aznalcázar. Esta situación deja al municipio en una postura muy delicada al depender exclusivamente de una única vía de entrada y salida, por la que se canaliza todo el tránsito.

De esta forma, la carretera es la única forma de comunicación con el exterior, bien en coche privado, o bien utilizando el transporte público en bus, del cual existe una línea que da servicio con seis

AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR

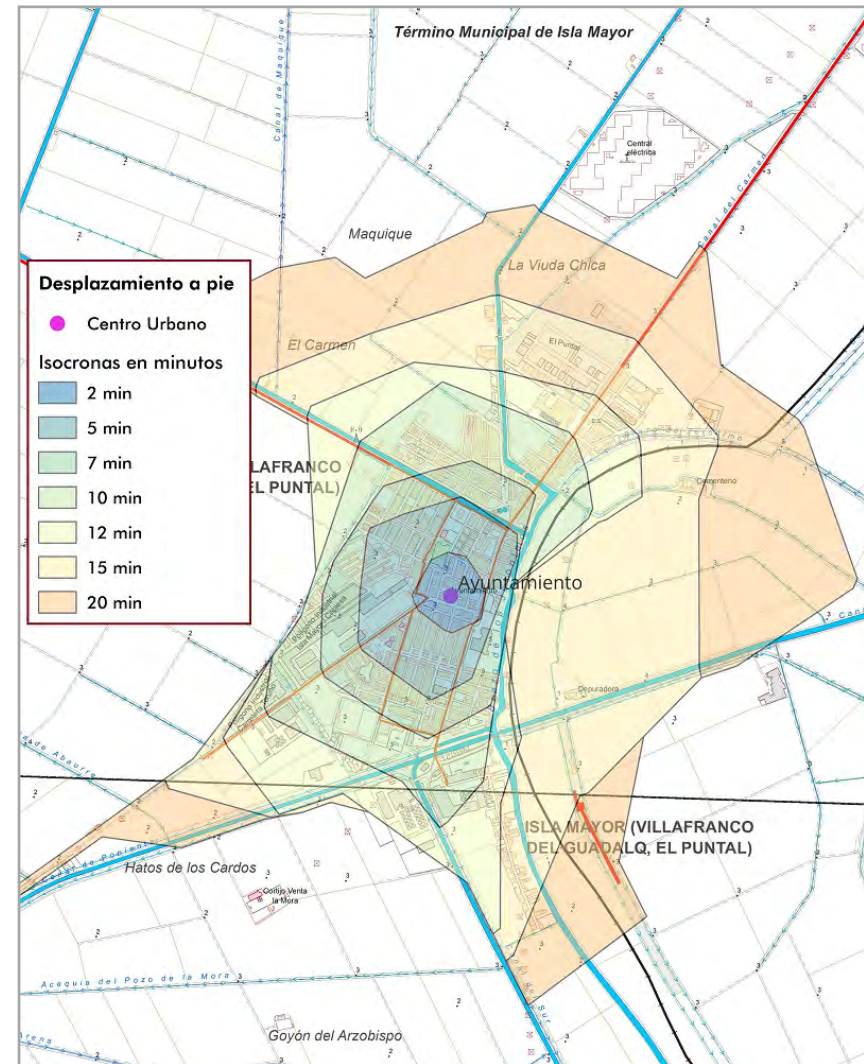
expediciones diarias de ida y vuelta a la capital (línea identificada como M-143 Isla Mayor - Sevilla). Este servicio es gestionado por el Consorcio de Transportes Metropolitano del Área de Sevilla, dependiente de la Junta de Andalucía. El núcleo de Isla Mayor dispone de cuatro paradas de bus dispuesta regularmente a lo largo de la travesía, mientras que el Poblado de Alfonso XIII dispone de una. Los tiempos de desplazamiento de la línea M-143 desde Isla Mayor a Sevilla capital y viceversa en un día laborable, se sitúan en torno a 1h y 10 minutos, conectando con los núcleos de Alfonso XIII, La Puebla, Coria, Gelves, San Juan de Aznalfarache y Sevilla (Paseo de las Delicias). En vehículo privado ese trayecto se suele reducir a unos 50 minutos.

Foto: Detalle de la parada de bus interurbano en Poblado de Alfonso XIII.



- En cuanto a la movilidad interna del núcleo principal, debemos resalta, que al ser un núcleo de tamaño abarcable, los desplazamientos hacia los principales equipamientos y dotaciones no suele llevar más de 10-12 minutos a pie desde las diferentes áreas residenciales; siendo unos desplazamientos adecuados en duración. Estos tiempos de desplazamiento a pie, hacen que sea innecesaria la implementación de servicios de transporte urbano internos, con la salvedad de la conexión con el P. de Alfonso XIII.

Figura 5.1: Mapa de Isócronas en desplazamientos a pie hacia el Centro Urbano (Ayuntamiento).



La situación alejada del poblado de Alfonso XIII y su dependencia del núcleo principal en relación a determinados servicios y

equipamientos públicos, o el acceso a actividades comerciales, profesionales, etc...; condiciona que sea obligatorio el desplazamiento en vehículo; si bien esta situación se puede ver paliada por la conexión de bus interurbano existente entre los dos núcleos; nos referimos a la línea M-143 Isla Mayor-Sevilla. No obstante, la frecuencia de paso de esta línea no ofrece la adecuada fluidez de tránsito entre los dos núcleos.

5.2. ANÁLISIS DE LOS PROBLEMAS EXISTENTES Y PROPUESTAS DE MOVILIDAD.

5.2.1. LA EXCESIVA DEPENDENCIA FUNCIONAL DE LA TRAVESÍA COMO EJE ARTICULADOR.

Como ya se ha dejado entre ver anteriormente, el principal problema asociado a la movilidad que identificamos en el municipio, está relacionado con la excesiva dependencia funcional de la travesía. Todas las relaciones de desplazamiento interno y las que vienen o van hacia el exterior dependen de su paso por la travesía.

Según el Plan de Aforos de la Junta de Andalucía de 2022, la travesía soporta un tráfico medio diario (IMD) de unos 3.500 vehículos/día; de los cuales el 18 % aproximadamente son vehículos pesados. Un porcentaje que en periodos puntuales, donde las diferentes labores sobre los arrozales se intensifican, puede llegar a suponer más de 30 % de los vehículos que pasan por ella (camiones de gran tonelaje, tractores, cosechadoras, etc...). Hay que decir, que el excesivo tráfico de vehículos pesados no sólo supone una ralentización del tráfico y un aumento de la peligrosidad para peatones y resto de usuarios de la vía; sino que, para la propia infraestructura viaria, este tipo de vehículos aumenta considerablemente su deterioro, tanto a nivel de calzada, como de las otras infraestructuras y servicios situados debajo de la misma (puentes, canalizaciones de saneamiento, abastecimiento, etc...)

Al problema del tráfico de vehículos pesados por la travesía se une otra problemática ya reflejada anteriormente; nos referimos a la escasa conectividad interna que existe entre los diferentes sectores urbanos por el efecto barrera de los canales. La disposición de los canales de *Casa Riera*, *Morriones* e *Isla Mínima*, que seccionan el espacio urbano en cuatro sectores y la disposición de puentes únicamente a lo largo de la travesía, condicionan enormemente la conectividad entre sectores urbanos.

Ante estos dos problemas se hace necesario que el nuevo planeamiento general contemple la alternativa de nuevos ejes que estructuren la movilidad del núcleo principal y que acaben con esa dependencia funcional de la travesía. Se trata de conseguir una mejor articulación viaria del núcleo basada en viarios exteriores que interconecten las distintas zonas urbanas y aminoren la carga en el eje central.

En relación a buscar una alternativa en este sentido, el Ayuntamiento desde el año 2020 viene trabajando en un proyecto de "ronda de circunvalación". Actualmente hay un anteproyecto redactado que contempla la ejecución de un eje viario a modo de anillo que cerraría toda la trama urbana, a ejecutar en dos fases diferentes.

El proyecto intenta ajustarse a los límites urbanos siguiendo linderos y caminos ya existentes. Su trazado se describe de la siguiente forma:

FASE 1: desde la entrada norte en el Polígono El Puntal arrancarían en dirección oeste por la trasera del citado polígono, enlazando con la Ctra. de Villamanrique una vez cruzado el Canal de Casa Riera; y desde allí continuar bordeando la Bda. de Coto San Juan y los Polígonos industriales situados más al sur, conectando con la Ctra. del Toruño. Tras girar hacia el este y cruzar el Canal de Isla Mínima, continua paralelo al mismo hasta llegar al cruce de la zona industrial de Príncipe de Gales.

Figura 5.2: Trazado propuesto para la ronda de circunvalación de Isla Mayor. Fuente: Anteproyecto redactado por el Ayuntamiento.



FASE 2: desde el cruce de la zona industrial citada, el trazado continua paralelo al canal siguiendo el camino existente, para luego, una vez pasado frente a la actual EDAR, cruzar el canal en dirección norte hasta llegar a las inmediaciones del Cementerio; y desde allí hacer un nuevo giro, discurriendo entre el CEIP Florentina Bou y el Cortijo de la Esperanza, hasta llegar a enlazar con la A-8053; cerrando así el trazado completo del anillo mediante las dos fases.

No obstante sobre este esquema de intencionalidad municipal deberá profundizarse en su coordinación con la ordenación general para el núcleo a establecer por el PGOM y, especialmente en lo que afecta a discurrir por el término municipal vecino de La Puebla del Río coordinarse desde la escala supralocal y clarificar si debe de tratarse de una red viaria de viario urbano netamente "local", o bien enmarcarse en el carácter sectorial de variante de carreteras que confluyen al núcleo urbano, aspectos todos ellos que no hemos detectado aún en el anteproyecto municipal y que estimamos que incidiría en las condiciones de diseño, financiación y titularidad de la vía.

5.2.2. LA FALTA DE UNA SEGUNDA CONEXIÓN POR CARRETERA.

La localización del municipio en plena marisma explica su situación de relativo aislamiento respecto del resto de municipios de su entorno. La existencia de una única carretera de conexión (A-8053), aunque suficiente para garantizar la comunicación, sitúa al municipio en una situación de debilidad ante cualquier hecho o situación que inutilizara la vía u obligara a cerrarla al tráfico (nos referimos a hechos tan dispares como una inundación, un accidente que corte la vía, etc...). Por ello es necesario evaluar la posibilidad de mejorar la conectividad que ofrece la conocida como Carretera de Villamanrique.

Esta vía no aparece recogida en el catalogo oficial de carreteras,

AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR

por lo que no se considera una vía dentro de la red oficial. La titularidad de los terrenos que integran dicha vía depende de diversas administraciones (Junta y diversos ayuntamientos). Esta vía debe considerarse como clara alternativa de conectividad con el ámbito de Doñana y el sector occidental del Aljarafe.

Se tiene constancia que se han llevado a cabo diversos contactos y reuniones para integrar esta vía en la red oficial de carreteras, así como mejorar sus condiciones. En 2020, Junta, Diputación y los Ayuntamientos implicados, firmaron un acuerdo para el arreglo de esta vía y para su integración como carretera oficial. El acuerdo implicaba que la Junta asumiera el coste de su arreglo y posteriormente, que fuera Diputación la que asumiera su titularidad, incluyéndola en su Catálogo de Carreteras. No obstante, hasta la fecha no se tiene constancia que se haya ejecutado totalmente lo dispuesto en ese acuerdo de 2020. En todo caso, Diputación ha seguido mostrando su apoyo a los municipios, respecto a esta vía, como demuestra la inversión realizada recientemente en su arreglo a inicios de 2023. Por su parte, el Ayuntamiento ya la tiene incluida en su inventario de bienes inmuebles para facilitar las posibles ayudas futuras para su arreglo.

6. INFORME-SÍNTESIS DE SITUACIÓN DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS URBANÍSTICOS OBJETO DEL NUEVO PLANEAMIENTO.

En los apartados 1 a 5 anteriores de esta Memoria se han analizado las características y el estado actual del territorio y la situación de los problemas existentes, tanto deducidos del análisis técnico urbanístico del equipo redactor, como complementados con la apreciación deducida de los primeros contactos con los Servicios y representantes municipales.

Por tal motivo estimamos que el objeto de este apartado, de acuerdo con el apartado 1 del Anexo I del Pliego de Prescripciones Técnico de Diputación de Sevilla, en orden a no incurrir en repetición de contenidos contrarios a los objetivos de “simplificación” de la LISTA, será elaborar una “síntesis” de informe de situación de dichos problemas, que permita avanzar de forma selectiva respecto en “líneas de trabajo” sobre los mismos en el capítulo 7 siguiente, y que facilite ir esbozando *objetivos* y *criterios*, así como posibles *alternativas* con los que conseguirlos, aspectos que estimamos deberán de terminar de materializarse en la siguiente Fase 3 de Avance, integrando el resultado de la visión de los Servicios y representantes municipales, así como de la participación pública previa a la elaboración de dicha Fase 3.

En los sub-apartados siguientes, procedemos a sintetizar los principales problemas urbanísticos existentes, desglosados en escala de término municipal y de núcleos urbanos.

6.1. SÍNTESIS DE SITUACIÓN DE LOS PROBLEMAS URBANÍSTICOS A ESCALA DE TÉRMINO MUNICIPAL Y SU ARTICULACIÓN TERRITORIAL.

6.1.1. ENCUADRE Y ARTICULACIÓN TERRITORIAL.

El encuadre en el extremo suroccidental de la provincia, en la comarca Ribera del Guadalquivir, y bastante aislado de las poblaciones del entorno y en especial de la Aglomeración Urbana de Sevilla. Si a ello aunamos la potente monotonía del paisaje, y debilidad de las conexiones viarias, de transportes e infraestructuras, configuran una muy débil articulación e inserción en el marco territorial, a pesar de los esfuerzos del POT AUS por integrarlo en su ámbito, contradiciendo el marco de la Unidad Territorial “Centro Regional de Sevilla” del POTA, de la que estaba excluido.

Nos encontramos ante un municipio con unos elevados valores ambientales y paisajísticos, que tiene el privilegio de incorporar en su borde Oeste una pequeña franja del Parque Natural y ZEC Doñana y ello debe de compatibilizarse con encontrarse en una comarca esencialmente agrícola y en su práctica totalidad dedicada al monocultivo del arroz, con su doble vertiente de especialización y liderazgo comarcal y regional en dicha producción y el riesgo derivado de la escasez de agua que de forma periódica y cada vez más persistente afecta a esta zona de Andalucía.

Curiosamente a dicha situación de escasez periódica de agua hay que unirle el riesgo objetivo de inundación reconocido por la doble planificación territorial que se superpone en el municipio, pero insuficientemente evaluado tanto por la misma como por parte de las Administraciones supramunicipales a las que corresponde y en particular al Organismo de cuenca, y que tenga que ser el municipio el que supla dicha ausencia si se quiere realizar una planificación suficientemente consciente de los condicionantes del riesgo. Una vez más graves carencias de la planificación supralocal en cuestiones básicas.

6.1.2. SISTEMA DE ASENTAMIENTOS.

El sistema de asentamientos se organiza en torno a dos núcleos “reglados”, el principal de Isla Mayor, que centraliza el 92 % de la población total (5.748 hab en 2025); y el núcleo de Alfonso XIII, con el 7% restante. A pesar de dicho claro desequilibrio y que lógicamente el núcleo principal debe prestar la mayor parte de dotaciones y servicios generales, también cabe destacar un razonable equilibrio distributivo entre ambos, incluso a nivel de suelo de actividades económicas, claramente presentes en ambos núcleos. La población censada en “diseminado” en el resto del término municipal es de 51 hab, menos del 1%.

Los dos núcleos citados, se encuentra a una distancia entre sus bordes más cercanos de 3,5 km. Se echa en falta la existencia de una comunicación alternativa a la carretera A-8053, mediante una vía peatonal-ciclista en paralelo a dicha carretera, dado que la distancia sería perfectamente accesible en bicicleta, incluso como trayecto peatonal.

Asimismo, en el municipio se detectan dos asentamientos irregulares:

-Príncipe de Gales: Situado en el extremo Sur de la trama urbana, entre las instalaciones de Arrozúa y el cauce Madre Vieja del brazo de los Jerónimos. Tiene su origen hacia 1984, y un intento de planificación de 1986 a través de un Plan Especial de Tolerancia Ganadera en SNU. A ello hay que unir que una parte relevante del ámbito en su borde Este se encuentra dentro del dominio público marítimo terrestre (DPMT). Incorpora una gran diversidad de usos en las edificaciones existentes: Almacenes, naves de aperos, cuadras, huertos, viviendas, salones de celebraciones, naves industriales.

-Carretera del Toruño: Se sitúa a menos de 1 km de la salida de Isla Mayor por el Camino del Toruño, ocupando la franja de terreno libre entre el propio camino y el Canal principal de Isla Mínima. Se trata de una banda muy estrecha de unos 1.300 m de longitud, cuya implantación mayoritaria se produjo de los años 2000 a 2013. Los usos implantados son mayoritariamente agropecuarios (almacenes de maquinaria y aperos), cuadras, picaderos, invernaderos e incluso alguna vivienda.

6.1.3. GRADO DE ADECUACIÓN DE LA ORDENACIÓN VIGENTE DEL TÉRMINO MUNICIPAL.

En lo que interesa de acuerdo a la funcionalidad de “ordenación general” del presente PGOM, nos referiremos a la “ordenación estructural” del término municipal del vigente PGOU-AdP-2009, puesto que las NNSS-1984 es una régimen claramente obsoleto en dicha escala de ordenación:

-Con carácter general desde el PGOU-AdP se identifican de forma adecuada las categorías de clasificación del régimen

LOUA, muy similares a las del régimen LISTA, con pequeñas salvedades de integración de la legislación sectorial o la planificación territorial sobrevenida que se indican en párrafos siguientes.

-Se echa en falta la incorporación de unas protecciones por legislación sectorial muy relevantes en el municipio: Protección de Costas y de Aguas; así como de ésta última el enfoque y tratamiento del riesgo de inundación que afecta a la totalidad del municipio y así identificado por el POTAD, si bien con escasa relevancia práctica normativa, al remitir a las evaluaciones de riesgo (aún no realizadas) por el Organismo de cuenca.

-No se estima correcta la adscripción de la única vía pecuaria que discurre por el municipio (Cañada Real de Medellín a Isla Mayor) a la categoría de SNU de especial protección por legislación específica, dado que no está deslindada y además el trazado previsto en el PGOU-AdP difiere del que consta en la REDIAM. La clasificación precedente es la de protegido (o preservado en términos de la LISTA) por planeamiento urbanístico. No obstante, las interpretación que realiza la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, es la del artículo 14.1.a) de la LISTA, con independencia de si está deslindada o no.

-En cuanto a determinación de la estructura general del TM y su articulación comarcal, si bien se identifican los sistemas generales, faltaría la regulación de los usos generales del territorio que concreten su carácter mayoritariamente agrícola, así como las posibilidades de implantación de usos ordinarios y extraordinarios alternativos; si bien sobre esta última posibilidad son contradictorias las determinaciones normativas del POTAD y del POT AUS, bastante más el primero, y con

dudas sobre cual debería de ser la prevalencia jurídica.

-Las NNUU del PGOU-AdP, por las limitaciones de dicho instrumento a la “ordenación estructural”, según Decreto 11/2008, se limitan a regular los “espacios protegidos” en las categorías correspondientes. Por lo tanto para la mayor parte del término municipal, sigue vigente la normativa de las NNSS-84, que tienen las limitaciones de la consideración del SNU con carácter residual respecto al suelo urbano y urbanizable, de acuerdo con el régimen del TRLS-76, y así reconocido en el artículo 181 y siguientes, con una regulación extremadamente precaria y obsoleta para las necesidades actuales. En estas circunstancias de un planeamiento general muy desfasado, el PGOU-AdP hubiera sido deseable que profundizase en unos parámetros mínimos reguladores del SNU, tal y como se realizó en PGOU-AdP de otros municipios con unas NNSS muy anticuadas como es el caso. A ello hay que añadir que ni siquiera se realizó una mínima adaptación al POTAD entonces vigente, y que sobrevino el POT AUS pocos meses después de la aprobación del PGOU-AdP, por lo que están desactualizadas respecto al mismo.

6.1.4. INCIDENCIA DE LA PLANIFICACIÓN SUBREGIONAL VIGENTE (POTAD Y POT AUS). GRADO DE ADECUACIÓN.

Como complemento de lo esbozado en apartados anteriores, respecto a las determinaciones superpuestas de los dos POTs que afectan al municipio, y teniendo en cuenta su previsible muy próxima revisión y adaptación a la LISTA, es conveniente destacar los siguientes aspectos:

-Con carácter general respecto a los dos instrumentos de

POTAD y POT AUS, hay que destacar que las determinaciones no son coincidentes sobre las mismas materias, y que de los Decretos de aprobación y, en particular, del Decreto 267/2009, de aprobación del POT AUS, si bien la Disposición derogatoria única, aparte del PEPMF en su ámbito, deroga “cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan o contradigan lo establecido en este Decreto” y, por lo tanto, cabrán también entender derogadas las determinaciones del POTAD-2003 que sean contradictorias o divergentes; sin embargo en la aplicación práctica por los municipios no siempre los informes autonómicos sobre actuaciones extraordinarias en suelo rústico se ajustan con tanta claridad, y se tiende a aplicar la determinación “más restrictiva” entre ambos instrumentos. No obstante, el mayor problema actual de dichos instrumentos es su obsolescencia respecto a la LISTA y la incorporación de numerosas determinaciones de carácter más netamente “urbanístico” que “territorial”, aspecto en el que, de acuerdo con las argumentaciones razonadas en el apartado 4.11. de esta Memoria, y de acuerdo con el régimen prevalente de la Disposición transitoria 1ª de la LISTA, de “aplicación íntegra, inmediata y directa” de la misma, todas aquéllas determinaciones de los POTs subregionales vigentes que se extralimiten de los aspectos reglados de “incidencia supralocal” del artículo 2.1 de la LISTA, o las determinaciones que excedan de las propias de dichos instrumentos, según los artículos 43 y 44 de la LISTA, carecen de vinculación normativa para el PGOM.

-Las determinaciones en cuanto a “sistema de protección”, son coincidentes para el municipio en lo que respecta al único espacio natural protegido de Parque Natural y ZEC Doñana, en una pequeña franja del borde Oeste del TM. Igualmente en cuanto al reconocimiento de todo el término municipal en “riesgo de inundación”, pero sin profundizar en la

delimitación a dicha escala de las diferentes zonas de riesgo (T-500, T-100, T-500 y zona de flujo preferente), aspecto que se suple mediante el Estudio Hidrológico-Hidráulico elaborado en coordinación con el Diagnóstico Previo del PGOM y que se incorpora como Anexo del presente Avance.

-A la totalidad del municipio restante (excepto núcleos urbanos y espacios protegidos Red Natura), por los dos POTs se les otorga la categorización de “zonas de protección territorial” de “Zona B” (POTAD) y de “Espacios agrarios de interés” (POTAUS). Detectamos claramente más restrictiva en el caso del POTAD, ya que el artículo 46 de su normativa ya que indica que “..no se autorizarán actuaciones de interés público en suelo no urbanizable que impliquen usos logísticos o industriales”. En cambio en la normativa del POTAUS (artículos 76 y 77) las limitaciones son bastante más genéricas dirigidas a la preservación del objetivo valor agrario y a permitir expresamente los crecimientos urbanos necesarios colindantes a los núcleos. Por lo tanto habrá que entender prevalente el POTAUS frente al POTAD. Tanto por los PGOUs-AdP de Isla Mayor como de La Puebla del Río, se ha interpretado de forma bastante flexible estas “zonas de protección territorial – espacios agrarios de interés”, en el sentido de que en ambos municipios la clasificación del suelo “adaptada” a la LOUA fue la de “SNU de carácter natural o rural”, si bien en el caso de Isla Mayor se añadió la expresión “Zona B de limitaciones específicas a la transformación de uso (POTAD)”. En cualquier caso, no es previsible que estas determinaciones para la mayor parte del término municipal generen posibles restricciones al PGOM en la ordenación de una zona que claramente deberá clasificarse como “suelo rústico común”, preservando en su modelo estratégico el objetivo “valor agrario”, que además es estratégico para el municipio. En cualquier caso estamos ante un suelo de

dudoso encaje como “interés supralocal” en la conceptualización del artículo 2.1.f) de la LISTA, por lo que, de acuerdo con el régimen transitorio de la misma, sería cuestionable su vinculación para el PGOM de una determinación genuinamente de la escala “urbanística” más que de la “territorial”.

-El POTAD califica como “itinerario paisajístico” la carretera local que une Isla Mayor con Villamanrique, sometida a las determinaciones del artículo 115 de su normativa con unas medidas bastante restrictivas y que, en lo que respecta al tramo por el TM de Isla Mayor, solo estarían justificadas desde el momento de la llegada al borde de la ZEC Parque Natural de Doñana. Asimismo sería conveniente materializar como mínimo una zona de aparcamiento próxima al espacio protegido, en los términos previstos en el apartado 4 del citado artículo.

6.1.5. INCIDENCIA DE ESPACIOS PROTEGIDOS.

Tal y como se ha analizado en el apartado 4.1 de esta Memoria, en una estrecha franja que oscila de 80 a 500 metros en todo el borde Oeste del TM, existe afección del espacio natural protegido **Parque Natura y ZEC de Doñana**. En su totalidad también por el PORN vigente de dicho espacio está calificado en la categoría “**A Zonas de Reserva**”, que es la máxima protección dentro del espacio natural y, por lo tanto está prohibida cualquier actuación no dirigida a la conservación y mejora de las condiciones ambientales del mismo.

Por otra parte, en el apartado 4.2, se analizó la posible incidencia para el municipio de las previsiones del Acuerdo de 18 de enero de 2011, del Consejo de gobierno, por el que se aprueban los planes

de recuperación y conservación de determinadas especies silvestres y hábitats protegidos. La mitad Sur del TM de Isla Mayor se incluye en ámbito del “*Águila Imperial*”; una pequeña porción NO del TM se incluye en “*Área crítica del Lince Ibérico*” y, por último, la totalidad de la franja de borde Oeste que pertenece al Parque Natural de Doñana, se incluye en el “*Ámbito de aves necrófagas (Milano Real)*”. No obstante, de estos Planes de Recuperación, a falta de la publicación pendiente de la “*Guía metodológica para evaluar el impacto ambiental de obras o actividades que puedan afectar al lince o a sus hábitats en el ámbito del Plan*”, no está clara su incidencia en la planificación física-urbanística del PGOM y sería conveniente consultar al respecto al Órgano Ambiental; en especial para la mitad Sur del TM que deba de clasificarse como “suelo rústico común”.

6.1.6. NECESIDAD DE COORDINACIÓN DE ITINERARIOS TURÍSTICO RECREATIVOS CON MUNICIPIO COLINDANTE.

En coherencia con la planificación territorial (POTAUS), desde el municipio vecino de La Puebla del Río se está proyectando una amplia red de itinerarios cicloturísticos en coordinación con la red metropolitana.

Son de especial interés los previstos desde el núcleo de La Puebla hacia la Dehesa de Abajo (Parque Metropolitano del POTAUS) a través de la vía pecuaria Cañada Real de Medellín a Isla Mayor y Cañada Real del Camino de Villamanrique; así como otro itinerario por el camino de borde del Guadalquivir desde Coria del Río hasta Isla Mínima. Sería de gran interés para Isla Mayor que estos itinerarios tuviesen continuidad a través de nuestro municipio, uniendo con Alfonso XIII, Isla Mayor, e Isla Mínima, así como su continuidad en paralelo a la carretera A-8053, así como con la

carreta local a Villamanrique para la accesibilidad al citado Parque Metropolitano de la Dehesa de Abajo.

6.1.7. CLARIFICACIÓN DEL LÍMITE OFICIAL DEL TÉRMINO MUNICIPAL.

Con motivo del inicio de los trabajos del PGOM, hemos detectado que el límite oficial del término municipal que consta tanto en el IGN, como en el DERA (Datos Espaciales de Referencia en Andalucía), especialmente en la zona Este del núcleo urbano de Isla Mayor difiere bastante del que tradicionalmente se venía utilizando en el planeamiento general, cuya última versión fue en el Mapa Topográfico de Andalucía (MTA) 1/10.000 de 2009, y que se corresponde con el que consta en los actuales PGOUs-AdP de Isla Mayor y de La Puebla del Río. En versiones posteriores de dicho MTA, ya se utiliza una delimitación coincidente con la del IGN.

En la cartografía de información y Figuras que se acompañan en la presente Memoria, se han reflejado los dos límites y, en función de que el correcto sea uno u otro significaría que en dicha zona Este del núcleo urbano de Isla Mayor pertenecería o no a nuestro municipio una superficie de unas 40 Has, y en la que estaría situados actualmente el cementerio y parte de la EDAR.

Se ha realizado consulta al respecto a la Secretaría General de Administración Local, pero a la fecha de redacción del presente documento aún no se ha obtenido respuesta aclaratoria al respecto.

Asimismo en el año 2025 el Ayuntamiento ha tenido constancia, del inicio de la tramitación por parte de la Consejería competente en materia de demarcación municipal, de un reajuste de delimitación entre los términos de La Puebla del Río e Isla Mayor en la zona Este del núcleo urbano, y que viene a dar respuesta

satisfactoria al posible error material de la delimitación actualmente vigente en esta zona, ya puesto de manifiesto por el Ayuntamiento ante la Consejería competente, y que estimamos deriva, tal y como aparentemente ha quedado acreditado, en una incorrecta interpretación de la delimitación acordada en el expediente de segregación de La Puebla del Río y que ya está en trámite de ajuste de forma satisfactoria para los dos municipios afectados.

6.2. SÍNTESIS DE SITUACIÓN DE LOS PROBLEMAS URBANÍSTICOS DE LOS NÚCLEOS URBANOS.

6.2.1. GRADO DE ADECUACIÓN DE LA ORDENACIÓN VIGENTE DE LOS NÚCLEOS URBANOS.

Es el ámbito en el que es más patente la obsolescencia planificadora actual, ya que aunque el PGOU-AdP-2009 ha definido la “ordenación estructural” de los núcleos urbanos, persisten notables incoherencias de clasificación en determinados bordes del suelo urbano, e incluso en la propia asignación de edificabilidades globales por áreas homogéneas se ha detectado que tampoco se ajusta a la realidad.

Más grave aún es el caso de la escala de la ordenación pormenorizada (*detallada*), en la que el instrumento vigente son las NNSS-1984, salvo en aquellos casos en los que se ha aprobado planeamiento de desarrollo. En el apartado 2.4 de esta Memoria, hemos puesto de manifiesto la existencia de centenares de discordancias en materia de calificación detallada del suelo respecto a la realidad, así como de desajustes de alineaciones.

Aunque en circunstancias normales la situación actual de esta escala de ordenación debería de ser poco relevante para el instrumento en el que nos encontramos (PGOM), sería muy

complicado realizar una “ordenación general” del PGOM sin por lo menos realizar un mínimo análisis de las discordancias más relevantes, y tratar de, aparte de adaptar a una cartografía base adecuada y actualizada, es muy necesaria la elaboración de una base de la ordenación vigente (alineaciones) que responda a la realidad física actual.

6.2.2. ORDENACIÓN DE LA CIUDAD Y SUELO URBANO EXISTENTE.

a) Estructura viaria urbana.

Una de las carencias de la ordenación vigente, comprensible en las NNSS-84, ya que el TRLS-1976 y el RP-1978, no contemplaban que la figura de planeamiento muy simplificada de NNSS incluyera definición de “estructura urbana” y “sistemas generales”. Pero esta carencia no es comprensible en el PGOU-AdP-2009, ya que la estructura viaria general era una determinación básica de la “ordenación estructural” del artículo 10 de la LOUA.

De un análisis básico de la red viaria que cabe deducir del Plano de ordenación estructural del núcleo urbano, se constata la existencia de tres ejes principales: Travesía de A-8053, carretera local a Villamanrique, y camino del Toruño. Por lo tanto estamos ante una red general básicamente radial e ineficiente.

A la vista del tráfico pesado que soporta este viario relacionado con el sector arrocero, desde el municipio se ha planteado la necesidad de habilitación de una red urbana perimetral al núcleo de Isla Mayor que aparte de desviar el tráfico pesado al exterior, mejorar la calidad urbana, y evolucionar a una estructura general mallada en vez de radial que mejoraría substancialmente la funcionalidad. Las características de este anteproyecto se han recogido en el apartado 5.2 de esta Memoria.

b) Zonas industriales obsoletas.

La evolución normal del sector de transformación vinculado al sector arrocero hace que algunas áreas relevantes de esta industria, dentro del núcleo o colindantes se encuentren en situación de abandono, siendo una oportunidad para su reconversión a residencial u otros usos, lo que contribuiría, aparte de resolver estas posibles necesidades de crecimiento o dotacionales, una mejora substancial del paisaje urbano.

Caso particular de esta precariedad es el asentamiento Príncipe de Gales, al que por su singularidad nos referiremos más adelante.

c) Capacidad del modelo existente y evolución previsible de las necesidades.

La capacidad actual y potencial que se deduce del modelo vigente, es la que se refleja en la tabla siguiente.

CAPACIDAD ACTUAL Y POTENCIAL DEL MODELO VIGENTE					
NÚCLEOS	SITUACIÓN ACTUAL		SITUACIÓN MODELO POTENCIAL		
	POBLACIÓN Hab 2022	VIVIENDAS	CAP. SOLARES	CAP. HUECOS	POBLACIÓN POTENCIAL
ISLA MAYOR	5.301	2.642	140	191	6.419
ALFONSO XIII	396	171	32		73
DISEMINAD	51	-	-		
TOTAL	5.748	2.813	172	191	6.492

(*) La población de diseminado la adscribimos al núcleo de Isla Mayor, a la que previsiblemente recurrirá en cuanto a dotaciones.

Por "modelo vigente" entendemos la capacidad del actual suelo urbano o bien que se encuentra ya "ordenado" y que, en principio,

no sería objeto del PGOM y POU, su alteración. Por lo tanto este sería del modelo "potencial" de cierre del planeamiento general vigente.

Aparte de esta capacidad efectiva actual, del Plano de información i.20, se deduce que aún quedaría sin desarrollo alguno (ni siquiera planeamiento), una superficie de 6,5 has en Isla Mayor y de 1,18 has en Alfonso XIII.

Aparte de ello en los últimos años se han desarrollado iniciativas relevantes de nuevos desarrollos vía modificación, tanto al Norte como al Sur del núcleo de Isla Mayor, y que no terminaron de prosperar por la complejidad de tramitación del marco de la LOUA, que o bien incurrieron en caducidad de su evaluación ambiental o bien deberá evaluarse la conveniencia de retomar los convenios con los propietarios, en el marco del nuevo PGOM.

La evolución poblacional al horizonte de vigencia del Plan (2035), sería ligeramente decreciente. Según se deduce del apartado 1.6.2 de esta Memoria, se pasaría de una población actual de 5.748 hab (2025) a 5.668 hab (2035). No obstante, aunque la población disminuya ligeramente, lo que condiciona las necesidades de vivienda son otros factores derivados de la estructura poblacional actual, que hará que un determinado grupo de edad alcance en dicho periodo la franja de entre 18 y 35 años, en la que previsiblemente deberán independizarse y formar nuevos hogares, a la que habrá que añadir la posible demanda actual no satisfecha que se deduzca del Registro de demandantes.

De acuerdo con el avance de Estudio de Vivienda realizado en el apartado 1.9 de esta Memoria, se deduce la siguiente demanda mínima de vivienda al horizonte 2035:

- Demanda de vivienda protegida: 167 viv.
- Demanda de vivienda libre: 68 viv.

-Total demanda mínima: 235 viv.

Lógicamente dicha demanda mínima no tiene en cuenta posibles circunstancias sobrevenidas que se pudieran producir, como por ejemplo evolución del modelo agrícola monocultivo arrocerero del municipio, hacia una mayor diversificación de cultivos, que precisase mucha mayor mano de obra tanto agrícola como de industria de primera transformación asociada. Tal sería el caso de llegar a concretarse pronto el **Proyecto de Modernización del Sector Arrocerero de Sevilla** descrito en el apartado 1.5.2 de esta Memoria o proyectos sectoriales similares como potenciación del sector turístico rural asociado a la marca Doñana, o a la potenciación turística del cauce del Guadalquivir, en las que el municipio podría estar estratégicamente situado para aspirar a dicha diversificación económica.

En cualquier caso, a diferencia del marco rígido y de determinismo de planificación urbanística de la LOUA, el PGOM del marco LISTA, al contrario, debe propugnar un marco de **“planificación estratégica del modelo de ordenación a medio y largo plazo”**, en el que sus cualidades sean la simplificación y la flexibilidad para irse adaptando a las circunstancias variables que puedan ir surgiendo, en un mundo económico y vital cuya principal característica es la *“incertidumbre”*.

d) Problemas de falta de cualificación del paisaje urbano y bordes con el medio rural.

En especial en el apartado 1.7.10 referente al paisaje urbano, y en el análisis de la diversidad tipológica y de volumetrías de edificación (apartado 1.7.7.) hemos puesto de manifiesto los problemas de degradación del paisaje urbano, por numerosas situaciones de incoherencias volumétricas y falta de homogeneidad y de acabados en tramos de una misma calle y especialmente de

degradación formal de algunos dominios públicos colindantes a cauces o canales de riego, ocupados por naves de aperos, corrales, vallados de los materiales precarios más diversos, y similares.

Por otra parte sería muy importante que tuviera continuidad la labor ya iniciada por el Ayuntamiento en cuanto a recuperación y regeneración del Colector de Morriones y lámina de agua y riveras del Brazo de los Jerónimos, asociado a las rehabilitaciones para uso dotacional de Las Gañanías (Centro sobre la Cultura del Arroz) y la Bomba de La Jordana (Sala polivalente), regenerando todo el tramo del cauce hasta el embarcadero y zona de pesca habilitada al SE del núcleo.

e) Enfoque dotacional.

Como conclusiones del diagnóstico dotacional realizado en el apartado 1.10 de esta Memoria, los principales problemas existentes son los siguientes:

-Como cuestión previa y dada la importancia para el bienestar y calidad de vida de la población, es importante tener en cuenta la evolución previsible de la estructura poblacional:

-Población escolar (0-18 años): pasará de 977 hab (2025) a 751 hab (2035), es decir disminuirá un 23,13%.

-La población de + 65 años, pasará de 1.091 hab (2025) a 1.537 hab (2035), un incremento del 40,88 %.

-Por lo tanto es conveniente que los servicios de interés público y social se reorienten en coherencia con dicha evolución poblacional. No se detectan déficits relevantes a

escala general, sino simplemente la conveniencia de realizar la reorientación en el sentido indicado para los suelos dotacionales no edificados en este momento.

-El servicio de cementerio se encuentra en un estándar muy justo, sería conveniente su ampliación, para garantizar un estándar mínimo de 1 m²/hab.

-Centros educativos: En coherencia con la evolución poblacional, orientar las pequeñas reservas actuales no edificadas hacia una calificación dotacional más flexible, que dé cabida a otros usos genéricos de SIPS.

-Dotaciones deportivas: Estándares actuales superiores a los mínimos recomendados.

-Sistema de espacios libres: Tanto para escala local como general hay reservas calificadas suficientes, pero en los más relevantes ni siquiera gestionado el suelo. El problema es que los espacios efectivamente urbanizados solo alcanza en torno al 20%. Por lo tanto hay un gran trabajo de gestión de la adquisición de suelo y de urbanización pendiente para que los mismos cumplan su función de esparcimiento y bienestar de la población.

-Falta espacio específico para recinto ferial, que actualmente se desarrolla en espacio privado del secadero de la Federación de Arroceros. Deberá evaluarse con el Ayuntamiento la conveniencia o no de gestionar un espacio público propio y específico.

Finalmente, como cuestión general y relacionada con la discordancia entre planificación detallada vigente y realidad, hay que destacar el problema de que se han detectado numerosas

reservas de equipamiento no edificadas que actualmente están destinadas a espacios libres o aparcamientos. Partimos de la base de que ese es el destino final (salvo indicación expresa contraria) que el Ayuntamiento desea para estos espacios incoherentes con su calificación actual.

f) Asentamiento "urbano" Príncipe de Gales.

A su origen y características ya nos hemos referido en el apartado 6.1.2 de esta Memoria.

Solamente destacar aquí que, por su colindancia al suelo urbano, y por el hecho de reunir las características físicas de inserción en la malla urbana y dotación de infraestructuras y su práctica colmatación por la edificación, reúne las condiciones objetivas para su clasificación como "suelo urbano" (artículo 13 de la LISTA) sometido a ATU de Actuación Urbanística de mejor de la urbanización para alcanzar la condición de "solar", ya sea de forma individualizada o mediante Proyecto de urbanización o de Obras Ordinarias conjunto para el ámbito.

Hay que destacar igualmente los importantes condicionantes de la legislación de Costas para las edificaciones en la zona de servidumbre de protección, por lo que, en el instrumento de ordenación detallada (POU), o por remisión de éste a Estudio de Detalle o PRI, se deberá realizar una justificación específica de que la ordenación del frente litoral se ajusta a las determinaciones del régimen transitorio de la Ley de Costas y su Reglamento General, en los términos detalladamente explicados en el apartado 4.5 de esta Memoria.

g) Preservación del patrimonio urbano y rural.

Por razones históricas de formación muy reciente de los núcleos urbanos, y de la transformación de las antiguas marismas para su uso agrícola arrocero, es muy limitado el patrimonio de posible interés histórico inventariado en el municipio y que se ha identificado en el apartado 1.11 de esta Memoria.

Asimismo destacar que no hay en este momento inventariado desde la escala de decisión supralocal, ningún bien patrimonial en el municipio declarado BIC, o inscritos en el CGPHA o en el IBRPHA.

Desde el Ayuntamiento se le ha dado especial relevancia a esta materia, hasta el punto de que para garantizar la protección del escaso patrimonio existente, se ha optado por tramitar anticipadamente un Catálogo independiente complementario del planeamiento general vigente, que garantice durante la tramitación del PGOM la protección de dichos bienes, sin perjuicio que desde el propio PGOM se elabore un Catálogo ya plenamente coordinado con su Normativa Urbanística.

h) Los núcleos urbanos y el riesgo de inundación.

Como complemento de lo indicado en el apartado 6.1 en referencia a los problemas urbanísticos del término municipal, destacar respecto a este riesgo en los núcleos urbanos los siguientes aspectos:

-El riesgo para la totalidad del término municipal y los núcleos urbanos se refleja en el Plano de información i.5d, que contiene el ámbito del riesgo con periodos de retorno de T-50, T-100 y T-500 años, así como la zona de flujo preferente

(ZFP).

-La inundación peligrosa para los núcleos urbanos, por superar un metro de calado y velocidad de 1 m/s, sería la ZFP, que afectaría a una pequeña parte irrelevante de Isla Mayor próxima al Brazo de los Jerónimos, así como a limitados enclaves del término municipal reflejados en el citado Plano de información i.5d.

-Estamos ante un núcleo y municipio que por razones geográficas e históricas de su implantación vinculada a la explotación agraria de la marisma transformada, asume que está en un área de riesgo de inundación, en la que además es prácticamente imposible la adopción de medidas correctoras generales para limitar dicho riesgo, que no implicasen alterar las condiciones de riesgo en otras zonas del municipio. Lo único que cabe es la reflexión acerca si en las nuevas edificaciones residencial o de actividades económicas se deben adoptar medidas como la ligera elevación de la planta baja por encima del calado inundable, en general (salvo ZFP) inferior a un metro; o bien la adopción de recomendaciones en el sentido de que las plantas bajas tengan las soluciones constructivas de cierre de huecos con capacidad para hacer la edificación estanca a la inundación, precauciones que, en todo caso también se podrían habilitar en coordinación con los servicios de protección civil, ya que una inundación de los niveles de riesgo evaluados, y con lo regulada que está toda la cuenca del Guadalquivir, requeriría muchos días sucesivos de intensidad de lluvias, que darían tiempo de adoptar las medidas para proteger las plantas bajas de las edificaciones, o bien retirar los enseres y mobiliario a plantas superiores, en las edificaciones en las que no se pudiera habilitar dicha estanqueidad de las plantas bajas.

7. LÍNEAS DE TRABAJO GENERALES Y ESPECÍFICAS PARA EL TRATAMIENTO Y RESOLUCIÓN DE LOS PROBLEMAS DETECTADOS.

En relación con la síntesis de informe de situación de los problemas urbanísticos identificados en el anterior apartado 6, se proponen las siguientes *“líneas de trabajo”* respecto a cada uno de ellos:

7.1. LÍNEAS DE TRABAJO SOBRE LOS PROBLEMAS URBANÍSTICOS IDENTIFICADOS EN EL TÉRMINO MUNICIPAL.

7.1.1. ENCUADRE Y ARTICULACIÓN TERRITORIAL.

Respecto a la débil articulación territorial del municipio:

-La mayor parte de problemas derivan de la situación geográfica y medio natural circundante, con las barreras que supone el Parque Natural y ZEC Doñana por el Oeste y la barrera del Guadalquivir por el Este, aunque ya fuera del municipio, su navegabilidad obligada dificulta cualquier

puede aguas debajo de la SE-40 en Coria del Río, hasta su desembocadura, lo que sitúa a los municipios de La Puebla del Río e Isla Mayor en una posición de aislamiento.

-Frente a la condición geográfica anterior, debe de reforzarse la conexión de la vía o camino local a Villamanrique, su condición de "carretera", aún con la condición de "vía paisajística" determinada por el POTAD. En tal sentido dar continuidad a las gestiones ya en curso por el Ayuntamiento con Diputación y Junta de Andalucía para que esta vía adquiera la condición y características de "carretera" y se asuma su gestión y mantenimiento por la Administración competente y titular de la misma.

-Coordinar con los municipios vecinos o cercanos, en especial con Coria del Río, Almensilla y La Puebla del Río, que se construya lo antes posible la Variante de La Puebla del Río, y que se habilite un acceso más inmediato al tramo de la SE-40 entre Almensilla y Coria del Río, existiendo un punto intermedio en municipio de Coria del Río (a la altura del cementerio de dicho municipio), que sería el punto óptimo para dar salida al tráfico pesado del sector arrocero, sin el paso por las travesías de La Puebla y Coria, y mejoraría substancialmente la movilidad y accesibilidad al conjunto de municipios citados. Realizar en el marco de las próximas revisiones para su adaptación a la LISTA del POTAD y del POTAUS, las propuestas coordinadas por y con dichos municipios para su inclusión en dicha planificación territorial.

-Mejorar el sistema de transporte público con Sevilla y municipios de la Aglomeración urbana.

-Coordinar, especialmente con el municipio de La Puebla del Río la inserción de los itinerarios cicloturísticos de la red

metropolitana prevista en La Puebla, para que tengan continuidad en Isla Mayor, y complementen la accesibilidad no motorizada entre los dos núcleos de nuestro municipio, y la accesibilidad a Isla Mínima y al Parque Metropolitano de la Dehesa de Abajo.

-Coordinar con el Organismo de cuenca (CHG) y los municipios cercanos para que se complete la evaluación del riesgo de inundación aguas debajo de Coria del Río hasta la desembocadura del Guadalquivir en Salúcar de Barrameda, y su integración en el POTAD y POTAUS. Mientras tanto debe prevalecer la evaluación propia del riesgo que decida realizar cada municipio, en coordinación con el Organismo de cuenca, en orden a establecer unas limitaciones realistas y coherentes con el hecho de que la totalidad de la Marisma y de los núcleos de Isla Mayor y Alfonso XIII están en zona de riesgo.

7.1.2. SISTEMA DE ASENTAMIENTOS.

a) Respecto a los dos asentamientos "reglados" de Isla Mayor y Alfonso XIII:

-Reforzar la conectividad no motorizada entre ambos núcleos a solo 3,5 km, que por topografía y cercanía es una distancia plenamente accesible en bici, e incluso peatonal, mediante una vía cicloturística paralela a la A-8053, aprovechando su inserción en la red metropolitana que discurre por La Puebla del Río comentada en el apartado anterior.

b) Respecto a los asentamientos irregulares:

-Príncipe de Gales:

-Coordinar con los propietarios una solución urbanística de integración en el suelo urbano de una Actuación Urbanística (AU), de compleción de la urbanización para que las parcelas alcancen la condición de "solar", El ámbito delimitado tiene una consolidación por la edificación muy elevada. Tal y como se acredita en el apartado 4.5 de esta Memoria y sin perjuicio de una mayor aportación de datos individualizados por parcelas en el expediente correspondiente, antes de la entrada en vigor de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, el ámbito ya disponía de infraestructuras y grado de consolidación por la edificación requerido para su clasificación reglada como "suelo urbano", que es el aspecto determinante para que la zona de servidumbre de protección se pueda reducir a 20 metros, que es el requisito establecido, aparte de por la DT 9ª del Reglamento General de Costas de 1989, por una uniforme jurisprudencia al respecto que se enumera en el apartado 4.5 de esta Memoria.

-Concertar con Demarcación de Costas la ordenación de la fachada litoral en zona de servidumbre de protección en los términos argumentados en el apartado 4.5 de esta Memoria, en coherencia con el régimen transitorio regulado en la DT 10ª del RD 876/2014 por el que se aprueba el Reglamento General de Costas.

-Carretera del Toruño:

-Concertar con los propietarios la habilitación de una solución a través de Plan Especial de Adecuación Ambiental y Territorial (PEAAT) del artículo 175 de la

LISTA, dada la lejanía del núcleo urbano y la imposibilidad de su compatibilidad e inserción en el modelo de ordenación estratégica del ordenación de los núcleos urbanos del municipio.

7.1.3. ADECUACIÓN DE LA ORDENACIÓN VIGENTE DEL TÉRMINO MUNICIPAL.

Obviamente la línea de trabajo deberá cumplir dos requisitos:

a) Subsanan las escasas discordancias detectadas en la ordenación del PGOU-AdP para el término municipal:

-Incorporar entre las determinaciones una protección sectorial de carácter "superpuesta" para las diferentes afecciones, o bien no recogidas por el plan vigente o realizada una adscripción que no estimamos correcta:

-Incorporar todas las delimitaciones más actualizadas de la legislación de Costas: Ribera del mar, DPMT, y zona de servidumbre de protección. Asimismo diferenciar cuando dicha delimitación se encuentre en trámite en este momento.

-Incorporar las determinaciones necesarias para la aplicación de la legislación de Aguas: Identificación del eje o anchura de los cauces públicos, extraída de la información del Organismo de cuenca. Identificar asimismo las zonas de riesgo de inundación evaluadas desde el Estudio de inundabilidad del propio PGOM, ante la ausencia de evaluación en este momento por el Organismo de cuenca (CHG) aguas debajo de Coria del Río.

-Incorporar la delimitación más precisa de la vía pecuaria “no deslindada” Cañada Real de Medellín a Isla Mayor, y proponer su clasificación como “suelo rústico especialmente protegido por legislación sectorial de vías pecuarias”, por mero cumplimiento del criterio de la Consejería competente en materia de urbanismo, aunque el carácter de “no deslindada” en este momento de dicha vía pecuaria, desde el criterio municipal de mera coherencia con el principio jurídico de “no regresión” (Stand-Still), aconsejaría su adscripción a suelo rústico meramente “preservado” por el planeamiento urbanístico, ante la lógica incertidumbre sobre el trazado real que pueda resultar tras el deslinde.

-Incorporar el resto de delimitaciones de dominios públicos de los que se tenga constancia: Monte públicos, carreteras, caminos públicos, canales de riego, etc.

-Incorporar todos los trazados de infraestructuras generales existentes y proyectadas o previstas por la planificación territorial o sectorial.

7.1.4. ADECUACIÓN PLENA A LA PLANIFICACIÓN SUBREGIONAL VIGENTE (POTAD Y POTAUS).

El PGOM está obligado a la adaptación plena a los vigentes POTAD y POTAUS, dado que el PGOU-AdP, por razones temporales solo está parcialmente adaptado al primero. Asimismo se debe tener presente la previsible muy próxima adaptación de ambos instrumentos a la LISTA, aunque es previsible que el PGOM finalizará antes su tramitación.

En cualquier caso, el municipio de Isla Mayor no tiene grandes condicionantes de la planificación territorial que ya no estén en la legislación sectorial de espacios naturales, pero en los pocos existentes, se deben de seguir las siguientes líneas de trabajo:

-En primer lugar una cierta flexibilidad en la aplicación, según se deduce tanto de la vigente legislación territorial (LISTA), como en los propios Decretos de aprobación de los POTs y en su normativa, con diferentes niveles de vinculación según se trate de “normas”, “directrices”, o “recomendaciones”.

-Asimismo, para determinadas delimitaciones y parámetros el detalle de la normativas de los POTs, delega al planeamiento general municipal la capacidad de reajustar en un determinado porcentaje las delimitaciones, dentro de la propia escala más detallada de trabajo a nivel municipal.

-Aunque es previsible que cuando los POTs se adapten a la LISTA, se opere con mayor claridad competencial, en coherencia con una mejor definición en su artículo 2.1 de los aspectos de interés “supralocal” que pertenecen a la “ordenación del territorio” y, el resto, pertenecen a la “ordenación urbanística” de competencia netamente municipal. Mientras se produce dicha adaptación a la LISTA de los POTs vigentes, debemos de tener en cuenta que el marco legislativo anterior era mucho más confuso, y era habitual encontrar POTs con determinaciones de la “escala urbanística”, y que cabrá interpretar como competencia municipal en el nuevo marco de la LISTA que, desde su entrada en vigor, según su Disposición transitoria 1ª es “de aplicación íntegra, inmediata y directa”. Y, por lo tanto, las determinaciones de los POTs subregionales vigentes que sobrepasen el ámbito estricto del “interés supralocal” establecido en el artículo 2.1 de la LISTA, debe interpretarse a

la luz de la LISTA como meras recomendaciones, y aspectos de la escala “urbanística” propia del planeamiento y competencia local-municipal.

-En cualquier caso, sobre la mayor parte del término municipal de Isla Mayor, calificado como “zonas de protección territorial” en la categoría de “espacios agrarios de interés”, debe de aplicarse la interpretación ya realizada y asumida por la Consejería con competencias territoriales y urbanísticas en diversos PGOUs-AdP aprobados durante la vigencia del POT AUS, de que dichos suelos sería equiparables a “suelo rústico común” de la LISTA, si bien desde los PGOMs se deberán adoptar determinaciones complementarias dirigidas a la preservación del objetivo “interés agrario” del espacio de la marisma transformada.

7.1.5. INCIDENCIA DE ESPACIOS PROTEGIDOS Y OTRAS LIMITACIONES DE PLANES DE RECUPERACIÓN Y CONSERVACIÓN DE DETERMINADAS ESPECIES.

Respecto a la delimitación del Parque Natural y ZEC de Doñana, que además dispone de PORN vigente y en su integridad se califica como “A Zona de Reserva”, es decir la máxima protección, estimamos que no ofrece mayor problema la integración de la literalidad de esta protección en el PGOM; ya que el PORN, prevalece sobre el planeamiento urbanístico en la ordenación de su materia sectorial de los “recursos naturales” y más en un espacio de máxima protección.

En cambio respecto a la incidencia en el municipio de las previsiones del *Acuerdo de 18 de enero de 2011, del Consejo de gobierno, por el que se aprueban los planes de recuperación y conservación de determinadas especies silvestres y hábitats*

protegidos, y que afecta a los ámbitos del municipio identificados en el apartado 4.1 de esta Memoria, en tanto no sea publicada la “Guía metodológica para evaluar el impacto ambiental de obras o actividades que puedan afectar al lince o a sus hábitats en el ámbito del Plan” según las previsiones del citado Acuerdo, estimamos que la línea de trabajo debe de ser la siguiente:

-Respecto a los ámbitos de “Área crítica del Lince Ibérico” y el “Ámbito de aves necrófagas”, al coincidir que están situadas dentro de la ZEC Parque de Doñana del municipio, que ya está protegido, carecería de incidencia práctica para la ordenación física o urbanística del PGOM, ya que dicho espacio ya gozará también de la máxima protección urbanística desde el PGOM.

-Respecto al “Ámbito del Águila Imperial”, al afectar a algo más de la mitad Sur del término municipal, estimamos que ello no incidirá en la clasificación de “suelo rústico común”, sino que se tratará de una protección sectorial “superpuesta”, dirigida a la recuperación y conservación de dicha especie y, en el caso de cualquier actuación “extraordinaria” dentro de dicho ámbito de “suelo rústico común”, en la tramitación del Proyecto de Actuación, deberá evaluarse dicha posible incidencia para ese Proyecto concreto. En cualquier caso, esta cuestión se incorporará al Documento Inicial Estratégico a elaborar con la siguiente fase de Avance del PGOM, y confiamos en que cuando se emita el Documento de Alcance del EsAE por parte del Órgano Ambiental, se incorporen, en su caso, las precisiones necesarias desde la exclusiva competencia sectorial, que puedan servir de referencia en tanto se publica la guía Metodológica antes referida.

7.1.6. CLARIFICACIÓN DEL LÍMITE OFICIAL DEL TÉRMINO MUNICIPAL.

Estimamos que la línea de trabajo debe ser la ya propuesta al Ayuntamiento desde el equipo redactor al inicio de los trabajos:

-En el marco de lo dispuesto en el artículo 76.1 de la LISTA, realizar consulta previa sobre la materia a la Secretaría General de Administración Local. A fecha de redacción del presente documento aún no se ha emitido respuesta.

-Trasladar al otro municipio afectado, La Puebla del Río, la consulta realizada a la Consejería competente en materia de Administración Local y demarcación de municipios, a efectos de intentar alcanzar una solución consensuada lo antes posible, respecto a un límite que ha sido pacífico hasta la fecha entre ambos municipios, tras la segregación relativamente reciente de Isla Mayor, y que ha sido contemplada en los PGOUs-AdP vigentes de ambos municipios, siendo muy extraña la delimitación del IGN, que es posible que sea un simple error material.

Mientras se produce la clarificación del límite, en la fase primaria de elaboración de la Información-Diagnóstico, se ha seguido el criterio de en la Cartografía del término municipal y del núcleo urbano, incorporar los dos límites:

-El límite que estimamos correcto y el utilizado hasta ahora de forma pacífica por los PGOUs-AdP de ambos municipios y que coinciden con el del Mapa Topográfico de Andalucía MTA 1/10.000.

-El límite oficial del IGN y DERA, que estimamos tiene un error material en la zona Este del núcleo de Isla Mayor.

A su vez, a partir de la fase de Avance, en la cartografía de ordenación se incorpora el reajuste en trámite de la delimitación del término municipal en la zona Este del núcleo de Isla Mayor, por parte de la Consejería competente en materia de demarcación municipal, y que viene a subsanar el error material detectado desde el inicio de los trabajos del PGOM de la delimitación del IGN, respecto a la descripción literal que constaba en el expediente de segregación de Isla Mayor de La Puebla del Río.

7.2. LÍNEAS DE TRABAJO SOBRE LOS PROBLEMAS URBANÍSTICOS DE LOS NÚCLEOS URBANOS.

7.2.1. RESPECTO A LOS DESAJUSTES DE LA ORDENACIÓN VIGENTE DE LOS NÚCLEOS URBANOS.

De la comparación de la realidad física actual, y la ordenación y alineaciones que se deducen de la ordenación detallada vigente, hemos detectado infinidad de incoherencias, que las más relevantes se han enumerado en los apartados 1 y 2 de la presente Memoria.

Las líneas de trabajo respecto a dichos problemas no pueden ser otras que las siguientes:

-Realizar una actualización cartográfica georreferenciada ETRS89, proceso que ya se culminó en fase de Información-Diagnóstico y que se ha utilizado en el documento de Planos de información que acompaña la presente Memoria. Es patente que una parte de las incoherencias y discordancias procede de las propias NNSS-84 de La Puebla del Río, aún vigentes en Isla Mayor, y en las que se utilizó una base cartográfica muy deficiente y posiblemente ya muy

desactualizada en el comienzo de la redacción de dicho instrumento, según se deduce de la comparación con ortofotos de dichos años.

-Se ha elaborado una base vectorial y SIG de información con dos niveles de información en cuanto a alineaciones:

-Alineaciones de la ordenación detallada vigente, de las NNSS-84 más la de los instrumentos de planeamiento de desarrollo aprobados.

-Alineaciones reales de la edificación, espacios libres y dotaciones, que se deduce de la cartografía actualizada de los núcleos urbanos.

Por lo tanto de todas las manzanas de usos lucrativos y de dotaciones, tenemos la comparativa de ambas delimitaciones y desde el proceso de elaboración de la ordenación del Avance del PGOM y en especial en los futuros POU's de cada núcleo, se deberá de adoptar la decisión sobre qué se quiere que prevalezca, la realidad, o la planificación obsoleta vigente. Por nuestra parte, en general nos inclinaremos por la primera opción, salvo supuestos especiales en los que motivadamente proceda otro criterio o desde el Ayuntamiento se manifieste una determinada prevalencia.

Igualmente, respecto a las divergencias entre calificación de equipamiento, donde se han implantado espacios libres o bolsas de aparcamiento, seguiremos el criterio de respetar la edificación dotacional efectivamente construida y, en el caso de zonas verdes en mal estado de urbanización o en bolsas de aparcamiento, se optará en función de las necesidades dotacionales de cada barrio y,

en todo caso a los representantes y servicios municipales y al resultado del proceso de participación les corresponderá reorientar o no estas propuestas.

7.2.2. RESPECTO A LA ORDENACIÓN DE LA CIUDAD Y SUELO URBANO EXISTENTE.

a) Estructura viaria urbana.

Desde la escala de la ordenación general del PGOM se definirá una estructura viaria general basada en la funcionalidad real existente y su conveniente mejora, en especial la implementación de un anillo alternativo a la red radial existente, según el esquema del anteproyecto elaborado por el Ayuntamiento y que permita un funcionamiento en forma de malla mucho más eficaz.

Asimismo se estima imprescindible la concertación con las posibles Administraciones que pudieran contribuir a su financiación, a la concreción de su carácter de "variante de carretera" o "vía urbana general y estructurante", así como establecer líneas de trabajo para el supuesto del tramo que no discorra por el municipio de Isla Mayor, sino de La Puebla del Río, para alcanzar con dicho municipio vecino la concertación y gestión intermunicipal adecuada para tal fin; y todo ello coordinado con la concreción final que resulte de la clarificación del límite entre los dos términos municipales, según hemos expuesto en apartado 7.1.6. y que obviamente también influirá en esta cuestión.

b) Zonas industriales obsoletas.

Estamos ante las áreas de oportunidad más relevantes para el crecimiento y solución de las necesidades de vivienda dentro del propio "suelo urbano existente" o del entorno próximo.

AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR

Desde el Ayuntamiento se debe de tomar la iniciativa para, antes del Avance o durante la exposición pública del mismo concertar con estos grupos de propietarios los objetivos en cuanto a reforma interior de estos ámbitos, compatibilizando la viabilidad económica de los desarrollos para usos residenciales y/o terciarios, con el interés público de porcentaje de provisiones de vivienda protegida y reservas de sistemas generales y locales que generan las nuevas viviendas.

En cualquier caso la delimitación de posibles actuaciones de transformación urbanística (ATUs) sobre suelo urbano, no es competencia del PGOM, sino del POU(s). Dado que de momento no hay posibilidad de coordinación entre ambos instrumentos, lo único que cabe hacer desde el PGOM es detectar dichas posibilidades de reconversión de áreas industriales, para establecer desde la "ordenación estratégica general" de los núcleos urbanos las directrices necesarias para que en el POU(s), efectivamente se puedan materializar y comunicarlo así a los propietarios, con lo que ya se tendrá avanzada dicha concertación para cuando llegue el POU

c) Capacidad del modelo existente y evolución previsible de las necesidades.

Según la situación analizada en apartado 6.2.2:

-La cifra de capacidad en solares (172 viv), se encuentra en torno al 5-10% de las viviendas existentes que estimamos habitual en el mercado para que haya oferta "suficiente", por lo que con la misma es previsible que se pueda satisfacer una pequeña parte de la demanda.

-La cifra anterior, junto con la capacidad en huecos (191 viv), nos situaría en una capacidad para poder dar

respuesta inmediata a parte de las necesidades mínimas evaluadas de 235 viviendas en un horizonte de 10 años. Otra cuestión es que dicha oferta sea en términos económicos a precios adecuados para la capacidad de los demandantes, de ahí la importancia de la política urbanística municipal para el fomento e impulso de oferta de vivienda protegida suficiente y la importancia del instrumento del Plan Municipal de Vivienda y Suelo, inexistente en el municipio, y que sería conveniente que se iniciase su elaboración en coordinación con las fases finales de tramitación del planeamiento general y detallado.

El PGOM, en la concreción del "modelo de ordenación estratégica a medio y largo plazo", debe incorporar las posibilidades de expansión futura en suelo rústico, para dar respuesta a necesidades sobrevenidas a las mínimas evaluadas y de imposible previsión con precisión en este momento, para lo cual, en principio debería contemplarse evaluar la capacidad de acogida de los actuales suelos urbanizables no desarrollados o en los que se han gestionado iniciativas en los últimos años y establecer las provisiones suficientemente flexibles para la viabilidad de su activación cuando resultase necesaria su transformación.

d) Sobre la falta de cualificación del paisaje urbano y bordes con el medio rural.

Desde el PGOM se debe de intervenir desde el nivel de ordenación estratégica, estableciendo las directrices necesarias en esta materia para su implementación en la posterior escala ordenación "detallada" del POU(s); ya que en su mayor parte estamos ante cuestiones propias de la regulación detallada de ordenanzas de edificación y de condiciones estéticas y compositivas.

En lo que sí tiene capacidad el PGOM es en cada clase de suelo:

-En el suelo urbano optar por una ordenación que potencie la localización estratégica de los sistemas generales de zonas verdes y espacios libres como elementos de regeneración de bordes urbanos, en especial con el Brazo de los Jerónimos y con las redes de canales, concertando en caso necesario con las Administraciones o comunidades de regantes titulares de los dominios públicos la coordinación de las intervenciones, y en especial la regeneración o eliminación progresiva de las ocupaciones irregulares y, si efectivamente hay necesidad y demanda de huertos familiares en determinadas situaciones, reconducir las ocupaciones a actuaciones "ordenadas" y regularizadas, con unos parámetros de homogeneidad en vallados y casetas de aperos. La línea de trabajo debería ser hacer intervenciones viables y localizadas por modestas que sean, de forma que se vaya percibiendo por la ciudadanía el contraste en cuanto a mejora de calidad urbana que suponen, en la línea ya iniciada por el Ayuntamiento en la zona de Morriones y que debería de continuar con todo el frente urbano del Brazo de los Jerónimos y con los bordes de los canales principales.

-En actuaciones de nueva urbanización en suelo rústico, establecer unas directrices mínimas de evaluación e integración paisajística a los que se tendrán que ajustar cualquier ATU, incluso en suelos de actividades económicas o industriales, de modo que antes de la planificación de cualquier nuevo desarrollo se sea consciente desde los agentes implicados de la necesidad de contemplar estos requerimientos.

e) Líneas de trabajo sobre el enfoque dotacional.

Como conclusiones del diagnóstico dotacional realizado en el apartado 1.10 de esta Memoria, los principales problemas existentes son los siguientes y los problemas evaluados en el apartado 6.2.2.:

-Puesto que el problema más que en la falta de suelo está en la optimización del suelo dotacional ya gestionado y de titularidad municipal, se trataría, en especial en el caso de los espacios libres, en el que solo está urbanizado y dotado con características funcionales adecuadas en torno al 20% de las reservas actuales; la línea de trabajo más adecuada sería establecer prioridades para ir revirtiendo de forma equilibrada por áreas urbanas esta situación.

-En coordinación con lo anterior, fijar una decisión municipal en relación con las numerosas dotaciones de equipamiento y espacios libres, destinadas a usos diferentes de los planificados. Como criterio inicial desde el equipo redactor, salvo instrucción expresa se entenderá que el criterio prevalente será reconocer la realidad física de destino actual.

-Fijar decisión municipal acerca de si es prioritario o no para el municipio la gestión de una zona para recinto ferial multifuncional en suelo público.

f) Asentamiento "urbano" Príncipe de Gales.

Puesto que se trata de un asentamiento colindante al suelo urbano y con característica físico-jurídicas del artículo 13 de la LISTA, se debe orientar a completar la urbanización con cargo a los propietarios, para que las parcelas alcance la condición jurídica de "solar".

Hay que destacar igualmente los importantes condicionantes de la legislación de Costas para las edificaciones en la zona de servidumbre de protección, por lo que, en el instrumento de ordenación detallada (POU), o por remisión de éste a Estudio de Detalle o PRI, se deberá realizar una justificación específica de que la ordenación del frente litoral se ajusta a las determinaciones del régimen transitorio de la Ley de Costas y su Reglamento General, en los términos detalladamente explicados en el apartado 4.5 de esta Memoria.

Se debería realizar una concertación específica con los representantes de este asentamiento, para confirmar su posible interés por mayoría suficiente de propiedad, en establecer desde el PGOM dichas directrices para la Actuación Urbanística (AU) a contemplar en el futuro POU.

Dada la previsible dificultad de organización de estos colectivos de propietarios para asumir la planificación y gestión por iniciativa privada, valorar desde el Ayuntamiento la hipótesis de si se estaría dispuesto a asumirla por el sistema de "cooperación", en el que los propietarios se limitarían a anticipar los costes con 6 meses de antelación a las inversiones que tuviera que ir realizando el Ayuntamiento. Lógicamente esta predisposición municipal debería conocerse antes de iniciar cualquier concertación con los propietarios.

g) **Preservación del patrimonio urbano y rural.**

La línea de trabajo debería ser el inventario detallado de los escasos bienes seleccionados con valor patrimonial o representativo de la historia local, e implicar a los propietarios y a la población en general sobre la conveniencia de apoyar su rehabilitación y conservación.

h) **Los núcleos urbanos y el riesgo de inundación.**

Las líneas de trabajo en esta materia deberían ir dirigidas a las siguientes actuaciones:

-Reconocimiento del riesgo existente y su práctica imposibilidad de adoptar medidas correctoras que impidan el mismo, sino prácticas paliativas que reduzcan sus efectos al mínimo posible, algunas de las cuales se apuntaron en el apartado 6.2.2. y fomentar en ordenanzas de edificación las medidas de estanqueidad de las construcciones para el calado máximo previsto, en general inferior a 1 m, salvo en ZFP.

-Que en los Planes de Protección Civil ante otros posibles riesgos (incendios, sanitario, etc), se incorpore el riesgo de inundación como uno más de relevancia y que existan protocolos de actuación para las situaciones de riesgo.

i) **Abordar la desafectación total o parcial del DPMT de la Corta de los Jerónimos.**

En 1860 se iniciaron las obras de la Corta de los Jerónimos (entre otras), pero fueron abandonadas en 1871, teniendo una longitud de 5 km, 100 m de ancho y 3,90 m de profundidad. Con ellas, se pretendía favorecer la navegación de los barcos por el río Guadalquivir lo que reduciría la distancia de Sevilla a Bonanza en 39 km., eliminando los bajos del Mármol, la Abundancia, La Cabeza del Moro y otras. Las obras finalizaron en 1888, provocando que el antiguo cauce, que pasa muy cercano al núcleo de población de Isla Mayor, por un proceso de sedimentación, cambiase y tenga hoy en día unas dimensiones distintas a las iniciales y en su mayor parte (salvo el pequeño canal existente) se trata de un suelo más en explotación arrocera, exactamente igual

AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR

que los suelos privados del entorno. Por lo tanto, desde 1888, tal vez va siendo tiempo de plantearse la desafectación total o parcial, como mínimo del tramo del tramo colindante al núcleo urbano de Isla Mayor, dado que es la expansión natural para la generación de un pulmón verde urbano, en los términos en que recientemente se viene proponiendo desde el Ayuntamiento en el marco del Plan de Sostenibilidad Turística de la Doñana Sevillana.

Obviamente estamos ante un procedimiento complejo y “excepcional” según la regulación de la Legislación de Costas y de Patrimonio del Estado, que precisa del siguiente esquema de tramitación según artículos 38 y 39 del Reglamento General de Costas:

-Deslinde previo: La zona debe haber sido deslindada para identificar exactamente qué terreno pertenece al DPMT. Ya lo está, salvo pequeños tramos en trámite.

-Pérdida de características: Se aplica a terrenos que ya no son playa, acantilado o zona marítimo-terrestre, o instalaciones de señalización obsoletas. Obviamente lo es desde 1888, y de hecho no está delimitada la “ribera del mar”, ya que desde que se ejecutó la Corta el pequeño canal existente sería poco relevante el posible efecto mareal.

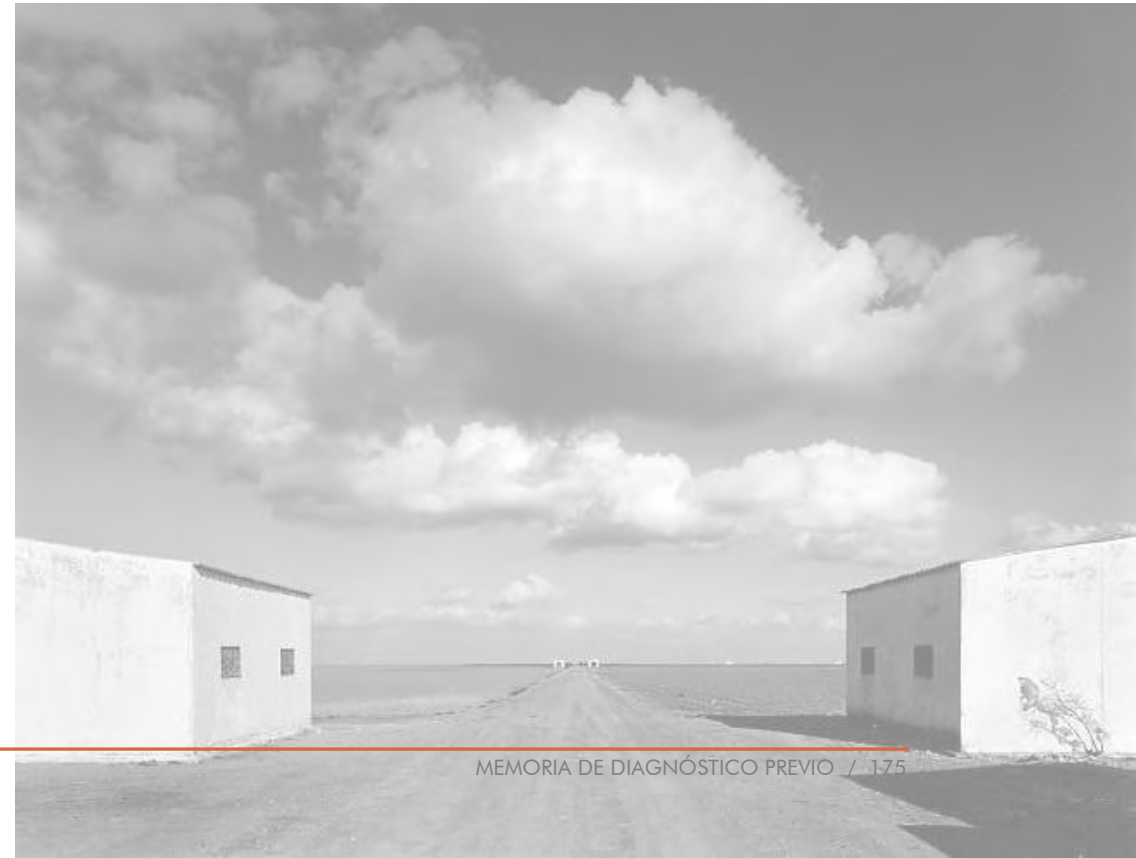
-Declaración de Innecesariedad: Debe justificarse que la zona no es necesaria para la protección o uso del dominio público marítimo-terrestre de forma total o parcial.

-Informes preceptivos: Requiere la aprobación de los Ayuntamientos afectados y la Comunidad Autónoma donde se ubica el terreno.

-Tramitación administrativa: Incoación del expediente, frecuentemente de oficio, ajustándose a la Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

-Resolución: El Ministerio de Hacienda y Función Pública resuelve la desafectación una vez cumplidos los requisitos.

Una vez finalizado el procedimiento, lo razonable es que culminase en los términos previstos en el artículo 39 del Reglamento General de Costas, es decir la cesión gratuita a los municipios afectados y, en su caso condicionado a su destino a fines de interés público municipal, que en el caso del Isla Mayor, obviamente sería para la generación de un espacio verde urbano y regeneración del pequeño cauce existente para usos recreativos.



8. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

8.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS GENERALES.

Los objetivos generales de la ordenación del PGOM y los criterios con los que alcanzarlos, se alinearán y serán plenamente coherentes con los fines de la ordenación urbanística establecidos por el artículo 3.2 de la LISTA:

- a) *Conseguir un desarrollo sostenible y cohesionado del municipio en términos sociales, culturales, económicos, sanitarios y ambientales, con el objetivo fundamental de mantener y mejorar las condiciones de calidad de vida de la población.*
- b) *Vincular los usos y transformación del suelo, sea cual fuere su titularidad, a la utilización racional y sostenible de los recursos naturales, asegurando la adecuación e integración paisajística de las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística y el respeto a las normas de protección del patrimonio.*
- c) *Delimitar el contenido del derecho de propiedad del suelo, conforme a su función social y al interés general, garantizando la igualdad en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes, una justa distribución de beneficios y cargas en el ámbito de cada actuación de transformación, así como la protección del medio ambiente.*



AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR

d) Asegurar la adecuada participación de la comunidad en las plusvalías que se generen, impedir la especulación del suelo y garantizar su disponibilidad para los usos urbanísticos y los adecuados equipamientos urbanos, así como el acceso a una vivienda digna, estableciendo las reservas suficientes para vivienda protegida.

e) Integrar el principio de igualdad de género, teniendo en cuenta las diferencias entre mujeres y hombres en cuanto al acceso y uso de los espacios, infraestructuras y equipamientos urbanos, y garantizando una adecuada gestión para atender a las necesidades de mujeres y hombres en las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística.

f) Integrar el principio de igualdad de oportunidades, sin que pueda prevalecer discriminación alguna por razón de nacimiento, raza, sexo, religión, opinión, discapacidad o cualquier otra condición o circunstancia personal o social.

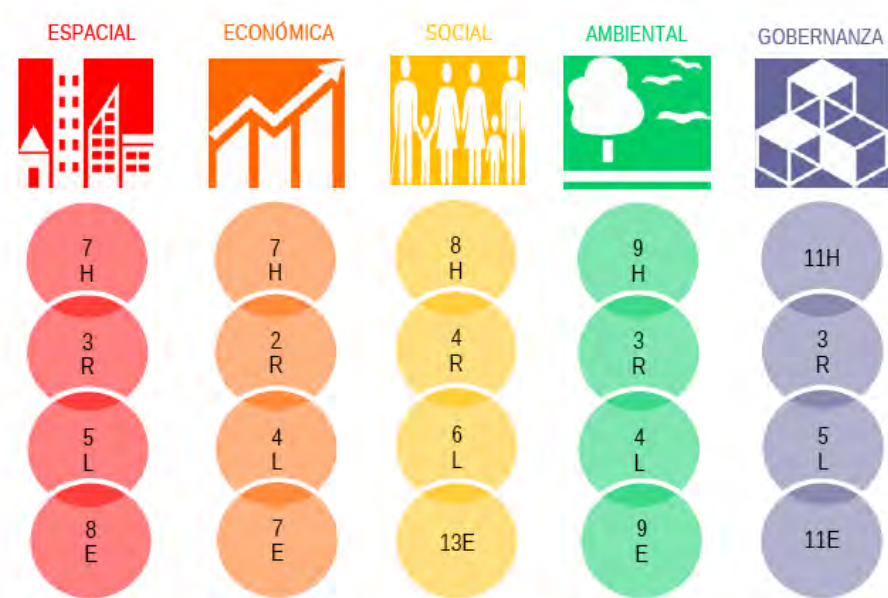
g) Incorporar la perspectiva de la familia, asegurando su adecuado desenvolvimiento en el diseño de las ciudades.

h) Atender a los principios de accesibilidad universal.

En la implementación de todos estos objetivos generales, se toma como referencia y orientación el esquema de la Agenda Urbana de Andalucía, particularizado para la escala de municipio de área marisma que corresponde a Isla Mayor y con la sistemática de abordar las 5 dimensiones adaptadas a la realidad urbana de Andalucía:

- Espacial.
- Económica.
- Social.
- Ambiental.
- Gobernanza.

Figura 8.1.: ESTRUCTURA DE LA AGENDA URBANA DE ANDALUCÍA.



H: Hechos; R: Retos; L: Líneas Estratégicas; E: Ejes de actuación

Cada una de dichas dimensiones gira en torno a los siguientes elementos: “hechos”, “retos”, “líneas estratégicas” y “ejes de actuación”.

Tal y como se indicó en la metodología propuesta en el Programa de Trabajo de la Fase 1, no somos partidarios de que en la metodología de elaboración de un planeamiento general municipal se dé prioridad a la mera reproducción exhaustiva de los objetivos de las agendas globalistas y a la promesa de su cumplimiento, a veces incluso con propósito de enmienda, como si la obediencia acrítica a dichas agendas fuera a priori una garantía incuestionable de calidad del Plan. Estimamos que la metodología más adecuada es ocuparnos de los *problemas* urbanísticos reales de nuestra

comunidad local y establecer unas *líneas de trabajo* para abordarlos consensuadas con los representantes municipales, agentes sociales y resultado de la participación pública y, si como resultado de ello al final resulta que en todo, o en parte, estamos alineados con todas o alguna de las dimensiones de las recomendaciones de las agendas globalistas, pues ello será una satisfacción adicional, pero insistimos en la conveniencia y la prioridad de la percepción local y el respeto de su autonomía de decisión, no solo en los aspectos de estricta competencia y ámbito local, sino que desde los municipios es muy conveniente filtrar y concretar la excesiva generalidad de las agendas supramunicipales, que sin ser normas aprobadas por los parlamentos o gobiernos elegidos democráticamente, pretenden que por la ciudadanía común, ni siquiera nos podamos hacer preguntas, acerca de si las orientaciones y prioridades de dichas agendas responden al efectivo interés de la ciudadanía de nuestro municipio o nuestro país o más bien a los objetivos que interesan a las élites económicas y políticas que se reúnen periódicamente en foros privados como el de Davos. No debemos olvidar la propia intencionalidad de, por ejemplo de la Agenda Urbana de Andalucía, que en su introducción expresa claramente que *“con la aprobación de la Agenda Urbana de Andalucía no se alcanza una meta. Más bien, se inicia un camino. Porque el documento representa el punto de partida de un proceso que se extenderá, al menos, hasta 2030. Durante este tiempo habrá que implementar, en una tarea compartida por numerosos actores y con el claro protagonismo de los municipios, la hoja de ruta propuesta”*. Pues bien, desde el indudable protagonismo y simple ejercicio de nuestra gobernanza en cuestiones de *exclusiva competencia municipal*, es legítimo que desde dicha escala local establezcamos como mínimo las prioridades de nuestra propia agenda y las demandas reales de nuestra ciudadanía y de sus propias *“decisiones”* conscientes y asumidas.

Es patente que desde elementales criterios de mero sentido común, es difícil encontrar a alguien que no se pueda sentir identificado con los 17 objetivos de la Agenda 2030 de Naciones Unidas; pero otra cuestión muy diferente es cómo se pretenden llevar a la

práctica dichos loables objetivos, sobre los que, de entre todas las alternativas posibles, parece que, especialmente desde las escalas de gobernanza nacionales y en particular de las supranacionales, siempre se optan por las peores y más perjudiciales para la ciudadanía común que observa con perplejidad cómo por primera vez en la historia reciente, las nuevas generaciones tienen mucho más difícil que sus padres o abuelos, el acceso a derechos básicos como el trabajo, la vivienda, la sanidad o la libre movilidad o un medio ambiente efectivamente mejor, a pesar de los ingentes presupuestos que a escala nacional y planetaria se están destinando a determinados objetivos de las agendas globalistas, y que dan como resultado condiciones inviables para el sector agro-ganadero tradicional frente a las multinacionales de la alimentación y la consiguiente pérdida de autonomía alimentaria; prácticas de movilidad cada vez más contaminantes, o políticas de urbanismo y vivienda que en vez de incentivar la oferta, la restringen cada vez más, o se limitan a ineficaces incentivos de la demanda mediante ayudas o restricciones al alquiler, y mientras se divaga sobre todo ello el acceso a la vivienda se ha convertido en la mayor emergencia social.

Por lo tanto, sólo desde el sentido común de las políticas locales o del urbanismo municipal es posible paliar por lo menos parcialmente las graves carencias de indeterminación de las agendas globales, que en poco a nada tienen como referencia las aspiraciones reales de la ciudadanía común.

El filtro inicial que proponemos para ir deslindando los objetivos generales a incluir en la agenda propia del PGOM, se centraría en las grandes áreas temáticas que se representan en la Figura 8.2 de la página siguiente:

a) Medio natural: Proteger y mejorar el medio natural, favoreciendo el desarrollo rural sostenible. El Medio natural parte de un cambio de paradigma en el entendimiento del suelo rústico, y más en un municipio que en su borde Oeste dispone de una franja del Parque Natural de Doñana y ZEC Doñana, y el resto del mismo está



Figura 8.2. TEMÁTICAS PRIORITARIAS DE LA AGENDA DEL PGOM

destinado a marismas transformadas el gran valor agrícola y paisajístico y, por lo tanto, el suelo rústico debe dejar de tener una concepción residual y aspirar a un entendimiento conjunto de las áreas urbanas y el suelo rural adyacente como proveedor sostenible de autonomía municipal (alimentación, energía, esparcimiento) en compatibilidad con la protección de valores naturales, ambientales o paisajísticos muy presentes en el municipio; y permitir la coexistencia del desenvolvimiento de las actividades tradicionales y complementarlas con usos turístico-recreativos que contribuyan tanto a fijar población en el medio rural, como a atraer visitantes con los que compartir los valores de nuestro territorio.

b) Distribución espacial de uso: Promover la complejidad funcional, favoreciendo la multifuncionalidad, la diversidad y la mezcla de usos urbanos, segregando exclusivamente los molestos en su incompatibilidad con el residencial.

c) Ocupación y modelo urbano: Minimizar el consumo de suelo y su antropización, favoreciendo en su lugar, la adopción de un modelo urbano compacto. Limitar la ocupación extensiva de suelo

y apostar por el reciclaje de áreas urbanas y vacíos obsoletos; salvo que no exista alternativa a la nueva urbanización.

d) Regeneración urbana: Fomentar la regeneración del tejido urbano existente, priorizando las operaciones de recualificación, revitalización, rehabilitación y reciclaje de la ciudad consolidada; en especial en la mejora del espacio público.

e) Edificación y forma urbana: Adaptar la edificación y los espacios exteriores a los criterios bioclimáticos y de habitabilidad.

f) Metabolismo urbano: Favorecer que las funciones urbanas puedan realizarse con el menor consumo de recursos materiales, agua y energía, así como con la menor generación de residuos posible. Fomento de la autonomía energética del municipio.

g) Movilidad y accesibilidad: Reducir las necesidades de movilidad, fomentando estrategias de proximidad y otras formas de movilidad no motorizadas, así como el transporte público intermunicipal. Especial reflexión con la población acerca de si en áreas rurales como en nuestro municipio puede ser efectiva la viabilidad a corto-medio plazo de la implantación de movilidad exclusivamente eléctrica que pretende la agenda europea e introducción en el debate de la cuestión habitualmente olvidada en dicha agenda, acerca de si el vehículo eléctrico produce menos emisiones de CO₂, en comparación con el de combustión, si evaluamos desde la obtención de los materiales para su fabricación hasta el fin de su vida útil, cuestión que ya está empezando a introducirse en el debate en un número por ahora muy reducido de países.

h) Espacio público: Establecer el espacio público, accesible y cualificado, como eje del desarrollo de la ciudad, adaptándolo a criterios bioclimáticos y de habitabilidad. Si bien el municipio está razonablemente dotado de suelo disponible para sistemas de espacios libres, debe de profundizarse en completar la adecuada

urbanización y funcionalidad de dichos sistemas.

i) Equipamiento: Mejora del sistema de equipamiento como garantía de la calidad urbana y como componente básico de cohesión social. A tal efecto, los esfuerzos deben dirigirse a la mejora asistencial a infancia y a personas mayores, ya que ello es lo más coherente con la evolución de la estructura poblacional.

j) Patrimonio natural y cultural: Profundizar en la protección del patrimonio escaso patrimonio rural y urbano, como medio de reforzar la identidad con la historia local, indagando soluciones de adecuación a usos actuales en compatibilidad con la preservación de su esencia patrimonial.

k) Vivienda: Lograr un parque de viviendas digno, adecuado, asequible y suficiente para satisfacer las necesidades sociales del municipio y su coordinación con el Plan Municipal de Vivienda y Suelo. Dar prioridad a potenciar la vivienda protegida en huecos de suelo urbano existente. Garantizar la armonía social evitando la segregación y garantizando similares estándares dotacionales en las diferentes áreas homogéneas y la accesibilidad a los mismos.

l) Identidad: Propiciar un sentido de pertenencia a Isla Mayor reforzando la noción de identidad con la ciudad y sus barrios, así como con el muy relevante patrimonio natural y paisajístico del municipio.

8.2. OBJETIVOS Y CRITERIOS ESPECÍFICOS POR ÁREAS TEMÁTICAS QUE SE ESTIMAN RELEVANTES PARA EL MUNICIPIO.

Todos los aspectos generales anteriores, sin perjuicio de que hayan podido ser identificados con mayor o menor acierto por el equipo redactor, serían cuestiones vacías si no se modulan y adaptan a las aspiraciones reales de la población de Isla Mayor y Alfonso XIII, expresadas directamente en las participaciones públicas habilitadas o a través de sus representantes y servicios municipales. No se trata de alcanzar un modelo urbano teórico o de aspiraciones de agendas ajenas, sino de conseguir indagar las aspiraciones cotidianas de la población local y de sus diferentes sectores poblacionales, para lo cual el tratamiento del espacio público y dotacional debe de ser una prioridad, en la medida de que es la parte más representativa como indicador de calidad de vida, y orientador de las deficiencias existentes y aspiraciones a conseguir, de las que damos especial relevancia a los siguientes grupos temáticos:

A) URBANISMO E INFANCIA:

El apartado 3 del Anexo del Pliego de Prescripciones Técnicas de la Diputación para la elaboración del PGOM, entre los contenidos nos habla del *impacto normativo en la infancia y adolescencia*. No se trata de que el PGOM, aparte de no estar obligado legalmente, realice las vacuas declaraciones formales habituales de cumplimiento que nos encontramos en los expedientes de las tramitaciones de cualquier norma legal de otras escalas de las Administraciones estatal y autonómica, sino que efectivamente desde el Urbanismo hay una gran capacidad para incidir en el bienestar de la infancia, en generar espacios para que puedan vivir

y jugar en la calle de forma segura e implicación en la vida comunitaria. Es necesario revertir lo antes posible el disparate de niños aislados en sus casas, sobreprotegidos, adictos a dispositivos móviles. Somos partidarios de integrar en el urbanismo los trabajos del pensador y pedagogo Francesco Tonucci (1) que, en definitiva constata que la ciudad actual ha sido pensada exclusivamente desde la perspectiva de adultos y sus coches, olvidando completamente a los niño(a)s, apuntando a la responsabilidad de políticos y urbanistas por no integrar la perspectiva de la infancia.

El tema viene de lejos, ya el gran maestro Fernando Chueca Goitia en su *“Breve historia del urbanismo”* (2), afirmaba que *“la ciudad es una organización física con alma, los ciudadanos tenemos el derecho y el deber de aportar esa alma, alimentada desde la sensibilidad humana. ¿Y la infancia? Su papel en la ideación de la ciudad es muy conveniente, aunque históricamente haya sido menospreciado”*. Es necesario aplicar metodologías que fomenten la identidad de ciudadanía de los niño(a)s como miembros activos y comprometidos, y un agente más de la planificación urbana, fomentando un enfoque más inclusivo y sensible a sus necesidades, y que la ciudad vuelva a ser su escenario de convivencia y de juegos, en el que puedan moverse con autonomía y desarrollen conductas responsables y se involucren en eventos e iniciativas que dinamicen la comunidad y contribuyan a establecer una conexión sólida con su entorno y de pertenencia al mismo, premisas necesarias para formar futuros ciudadanos librepensadores y no meros consumidores acrílicos y domesticados por el sistema.

(1) Francesco Tonucci, *La ciudad de los niños, un nuevo modo de pensar la ciudad*.

(2) Fernando Chueca Goitia, *Breve historia del urbanismo*. Alianza Editorial.1977

B) URBANISMO Y MAYORES:

Ya desde las primeras indagaciones de la Fase 1 de Programa de Trabajo, detectamos una clara evolución de la estructura poblacional actual (5.748 hab) y que, sus proyecciones a 10 años (5.668 hab), tenía las siguientes implicaciones:

-La población actual en edad escolar en sus diferentes niveles (0-18 años) pasará de 977 hab actuales a 751 (reducción del 23,13%) en la proyección a 2035.

-La población de mayores de 65 años pasará de 1.091 hab actual a unos 1.537 en 2035 (incremento del 40,88%).

Por lo tanto desde un Urbanismo pensado en las necesidades de las personas, deberemos ser previsores y orientar la calificación urbanística de las dotaciones actuales para dar respuesta a las muy diferentes necesidades dotacionales que se pueden producir, así como mejorar los servicios sociales atención a personas mayores ya que desgraciadamente, en especial en municipios pequeños y medianos, es en la mujer en la que siguen recayendo habitualmente la atención a personas mayores y a la infancia y, por lo tanto, la primera obligación desde un Urbanismo con perspectiva de género debe ser reforzar las dotaciones y servicios sociales dirigidos a la infancia y asistencia a personas mayores ya que es la mayor contribución que se puede realizar a la mejora de las condiciones de igualdad y acceso al trabajo y al ocio de las mujeres.

Por otra parte, es conveniente superar la concepción tradicional de equiparar personas mayores a clase *“pasiva”*, ya que la mejora de calidad de vida otorga múltiples opciones de mantenimiento de mayores *“activos”*, en especial en profesiones autónomas y

AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR

creativas, hasta mucho más allá de la edad teórica de jubilación, e incluso hay países como Portugal con políticas fiscales de atracción tanto de jubilados activos como de los denominados “nómadas digitales”, y que empiezan a ser incipientes en España tanto a escala nacional como autonómica. Municipios de los valores naturales y paisajísticos de Isla Mayor y con la accesibilidad cercana a los aeropuertos de Sevilla, Málaga y Faro, tienen grandes posibilidades estratégicas de acoger estos sectores singulares de población de larga temporalidad, y que es una alternativa interesante a la denostada “segunda residencia”, con mucha menor aportación socioeconómica y cultural a la comunidad local. Desde el PGOM se debería de indagar sobre estas potencialidades, junto con la incentivación del turismo rural, como medio de reactivación demográfica y económica frente al fenómeno del estancamiento poblacional de este tipo de municipios. Para ello se debe de propiciar la existencia de un parque de viviendas de alquiler de calidad y de la mejora de los estándares municipales en materia de calidad de las telecomunicaciones.

C) URBANISMO Y PERSPECTIVA DE GÉNERO.

Nuestras ciudades y pueblos han sido planificadas y diseñadas de modo que reflejan los roles de género tradicionales y la división por géneros del trabajo. La segregación espacial y la infraestructura inadecuada crea una carga de tiempo desproporcionada para quienes se encargan de los cuidados de personas, que son mayoritariamente mujeres, y a las que marginan en su desarrollo, problema que está agudizado en los entornos rurales. Es universalmente conocido que las mujeres, niñas, personas con discapacidad, y minorías sexuales y de género

PATRONES DE MOVILIDAD



Fuente: elaboración propia. Ilustración: Inés Novella Abril

afrontan desventajas económicas relevantes.

La planificación y el diseño urbano dan forma al entorno que nos rodea, y ese entorno, a su vez, da forma a cómo vivimos, trabajamos, compartimos, utilizamos, nos movemos y descansamos. Como tales, al incidir en los comportamientos que definen nuestras sociedades, a menudo refuerzan las desigualdades existentes. En este sentido, existen aspectos claves del entorno urbano, relacionados con el acceso, movilidad, seguridad y ausencia de violencia, salud e higiene, resiliencia climática, que crean cargas desproporcionadas para las mujeres y otros colectivos desfavorecidos.

Cada una de estas dimensiones clave que se propone para el Plan tiene profundas consecuencias socioeconómicas para las mujeres y el resto de mencionados colectivos, y especialmente en los medios rurales. Como tales, cada una representa una oportunidad para realizar avances sustanciales hacia la igualdad de género y la cohesión social en la planificación urbana.

Por tanto, se propone como objetivo en el PGOM avanzar en la igualdad de género y abrir la puerta a un desarrollo socioeconómico más inclusivo que facilite y consolide la cohesión social. Para lograr este objetivo, se han de incluir a mujeres, minorías sexuales y de género, de todas las edades y capacidades, en los procesos de toma de decisiones, y trabajar para luchar contra los desequilibrios de género en los espacios urbanos, que impiden su plena inclusión socioeconómica.

En esta materia es conveniente tener en cuenta las investigaciones pioneras de la arquitecta e historiadora Dolores Hayden (3) que venía a concluir que la perspectiva de las mujeres en el diseño de la ciudad no siempre la tenemos tan presente como deberíamos y que el urbanismo desempeña un papel determinante en la felicidad de las personas. Hayden nos recuerda que en demasiadas ocasiones olvidamos que los problemas personales, aunque puedan parecer estrictamente individuales (mi trabajo, mi salud, mi familia, mi economía), hunden sus raíces en una disfuncionalidad colectiva que es resultado directo del espacio físico en el que vivimos. *“Es mucho más habitual quejarse del tiempo o del dinero que protestar contra el diseño urbano”*, sintetiza Hayden que fue pionera en *“incorporar el punto de vista de las mujeres, así como el de los niños, el de las personas mayores, el de las personas con discapacidad y el del crisol de minorías que se integran en nuestras ciudades en la manera en la que proyectamos y construimos las viviendas, los edificios públicos, las plazas y las calles, puede contribuir a avanzar hacia la plena igualdad entre las personas y a*

(3) Dolores Hayden. *The Grand Domestic Revolution: A History of Feminist Designs for American Homes, Neighborhoods, and Cities*, publicado por The Massachusetts Institute of Technology (MIT).1981. Trabajo de investigación traducido al castellano en 2023, "La gran revolución doméstica", Puente Editores.

eliminar cualquier modalidad de discriminación o violencia”. También cree que hace falta mucho más, y que *“si de verdad queremos plantear soluciones para mejorar nuestras casas, vecindarios y ciudades, creo que debemos seguir desafiando a la gente a explorar el mundo a través de una perspectiva diferente. Acabar con la discriminación de género es un asunto político, social y económico que va más allá de la arquitectura y de la planificación urbana”*, concluye. *“Es un gran cambio cultural que realmente vale la pena entender y aprender no solo para ser un buen profesional de la arquitectura: es fundamental para ser una buena persona”*.

D) ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES COMO PREMISA PARA CIUDAD SALUDABLE.

Son muchos los análisis que desde la disciplina del Urbanismo nos han alertado en los últimos años de la importancia de los espacios libres como índice de calidad urbana y de su incidencia en la salud, y hemos tenido oportunidad de comprobarlo durante la reciente pandemia.

Respecto a la incidencia de la disponibilidad **“cercana”** de zonas verdes para la salud; la OMS recomienda que debe haber espacios verdes de al menos 0,5 has accesibles a una distancia lineal máxima de 300 metros desde cada domicilio. El Instituto de Salud Global de Barcelona (ISGlobal) ha utilizado el denominado *Índice de Vegetación de Diferencia Normalizada* (NDVI por sus siglas en inglés) en su Estudio de Salud Urbana de mil ciudades europeas para medir dicho índice de vegetación NDVI, llegando a conclusiones muy relevantes incluso en cuanto a diferencia entre mortalidad de unas ciudades y otras relacionadas con la calidad y accesibilidad del espacio libres disponible en las ciudades.

Asimismo, el simple sentido común en cuanto a la calidad del espacio urbano, en las olas de calor cada vez más frecuentes, debería de llevar a profundizar en la calidad de la dotación de arbolado, no solo de los espacios libres (evitando las plazas “duras”), sino en el viario urbano de anchura suficiente, y tratar de generar recorridos viarios o peatonales a la “sombra” capaces de interconectar los recorridos peatonales más habituales entre residencia, trabajo, dotaciones y comercio básico.

E) PROYECTAR CON LA NATURALEZA.

Como complemento o como paliativo en tanto no se logra un mínimo sistema continuo e integrado de SG de espacios libres, sería conveniente dejar constancia de la conveniencia de coordinar nuestros núcleos urbanos con los sistemas de espacios libres naturales de cauces y canales próximos al núcleo, caminos e itinerarios ciclables hacia el Guadalquivir y la generación de corredores verdes que unan los principales sistemas generales o locales y su posible continuidad con caminos rurales, y dominio público de cauces próximos y servidumbre de tránsito de Costas.

Por lo tanto la ordenación del sistema de espacios libres del municipio debe de enfocarse en especial coordinación con los objetivos de la reciente *Orden PCM/735/2021, de 9 de julio, por la que se aprueba la Estrategia Nacional de Infraestructura Verde y de la Conectividad y Restauración Ecológicas*, porque sin duda la misma es la mejor síntesis de cual debe de ser la estrategia de coordinación del desarrollo rural en compatibilidad con los objetivos de la *Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad*. En tal sentido, aparte de preocuparnos por la imprescindible gestión de nuevos espacios

libres “urbanos” debemos pensar en potenciar la accesibilidad a los espacios libres “naturales o rurales” de que disponemos en el municipio, y en la mejora de la conectividad a través de caminos públicos, carriles bici, o vías pecuarias también existentes y en su adecuación o mejora; en definitiva “**soluciones basadas en la naturaleza**”, en términos literales de la citada *Orden PCM/735/2021*.

Según la Comunicación de la Comisión Europea «*Infraestructura verde: mejora del capital natural de Europa*» (2013), la *infraestructura verde se define como «una red de zonas naturales y semi-naturales y de otros elementos ambientales, planificada de forma estratégica, diseñada y gestionada para la prestación de una extensa gama de servicios de los ecosistemas. Incorpora espacios verdes (o azules en el caso de los ecosistemas acuáticos) y otros elementos físicos de espacios terrestres (incluidas las zonas costeras) y marinos. En los espacios terrestres, la infraestructura verde está presente en los entornos rurales y urbanos.»*

La **infraestructura verde** y las **soluciones basadas en la naturaleza** se conciben, por tanto, como una red ecológicamente coherente y estratégicamente planificada compuesta por un conjunto de áreas naturales y semi-naturales, elementos y espacios verdes rurales y urbanos, que en conjunto mejoran el estado de conservación de los ecosistemas y su resiliencia, contribuyen a la conservación de la biodiversidad y benefician a las poblaciones humanas mediante el mantenimiento y mejora de las funciones que generan los servicios de los ecosistemas y facilitan la conectividad ecológica de los ecosistemas y su restauración. Por lo tanto, para las características del municipio, sería esencial la búsqueda de soluciones de gestión que permitieran conseguir esta transición entre espacios libres “urbanos” y “naturales-rurales” del suelo rústico.

F) URBANISMO Y SALUD.

Como complemento de los apartados C) y D) anteriores y en relación al objetivo de **“ciudad saludable”**, y la integración de la evaluación del impacto en la salud en el urbanismo en Andalucía desde hace algo más de una década a través de la *Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía (LSPA)*, y su desarrollo mediante el *Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía*, en los que por primera vez, el planeamiento urbanístico general y sus modificaciones quedan sometidos a evaluación del impacto en la salud. Si bien aproximadamente desde una década antes estas cuestiones ya venían siendo objeto de preocupación desde la ciencia del Urbanismo y se empezaba a tomar en consideración en la evaluación ambiental, es importante que desde el marco sectorial de la Salud, se reconozca en la exposición de motivos de la *Ley 16/2011*, entre otros aspectos los siguientes:

-Entre los objetivos de la Ley **“sería la preservación de un entorno físico para el desarrollo de una vida saludable que afecte a los espacios públicos donde se desarrolla la vida humana”**, siendo sin duda el planeamiento urbanístico general municipal que tenga en cuenta esta perspectiva el ámbito donde más capacidad de incidir en la mejora de la salud y bienestar de la población.

-Se indica que **“Igualmente toma como referencia un nuevo paradigma de lo que es la promoción de la salud, situando a la ciudadanía informada y responsable en el centro de las decisiones sobre su salud y su forma de vivir, y otorga el protagonismo a las personas, superando la visión de la ciudadanía como sujetos pasivos receptores de mensajes sobre cómo vivir una vida más saludable....fortalecer la posición de la ciudadanía en**

*relación con la salud pública colectiva y constituye la parte esencial del texto normativo. Este título viene a situar a la **ciudadanía como protagonista esencial de la salud pública**, estableciendo la salud pública como bien público relevante y ordenando la efectiva participación de la ciudadanía en la buena administración de la salud pública.”*

En los apartados D) y E) anteriores, hemos hecho leve referencia a la importancia de los espacios libres de cercanía a las viviendas para la salud y, con motivo de la reciente pandemia hubo un amplio debate disciplinar sobre cómo mejorar las viviendas y las ciudades para dar mejor respuesta a futuras situaciones de este tipo, de las que destacamos el número 205 de la revista *Ciudad y Territorio* (4) que dedico varios artículos a este tema de gran actualidad entonces y que nos ofrece visiones de interés acerca de esta materia de especial incidencia urbanística.

Respecto a la gestión de dicha pandemia y su incidencia en el urbanismo y en la calidad de vida de la ciudadanía, ha habido una novedad muy relevante con la publicación en diciembre de 2024 del resultado de una Comisión de investigación en el Congreso de EEUU (5) que ha durado dos años y que se sintetiza en un documento de unas 500 pag que, en expresión de la propia introducción del mismo, es la investigación más detallada que se ha realizado a escala mundial sobre la gestión de dicho proceso y que sin duda nos ofrece una visión autocrítica de cómo se gestionó este asunto que posiblemente es plenamente extrapolable a Europa y España.

(4) *Revista Ciudad y Territorio* nº 205, otoño 2020. Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

(5) *After Action Review of The Covid-19 Pandemic: The Lessons Learned and a Path Forward* (Revisión de la Pandemia de Covid-19: Las lecciones aprendidas y el camino a seguir). Select Subcommittee del Congreso USA. Diciembre 2024

Este muy relevante Informe del Congreso USA, es conveniente complementarlo con información igualmente de interés deducida de la Comisión de investigación relativa a la gestión del Covid-19 en el Congreso de los Diputados de España, en el que fue muy clarificadora la intervención del especialista en farmacia hospitalaria *Francesc Puigventós Latorre* (6) (Hospital Universitario Son Espases y de gran experiencia en diversos organismos y entidades nacionales e internacionales relacionadas con la gestión de la salud), de cuya intervención se dedujeron importantes deficiencias sistémicas en la gestión de la pandemia y ante las compañías farmacéuticas sobre las que no nos consta que se hayan adoptado medidas correctoras en previsión de que en próximas situaciones por lo menos la gestión pública esté a la altura que se espera ante este tipo de emergencias.

Curiosamente sobre estas anomalías en la gestión de la salud de la población ya nos advirtieron desde el principio algunos investigadores y científicos independientes y que, al igual que en EEUU, se procuró hacer todo lo posible por silenciar cualquier opinión que cuestionaba el relato oficial de entonces. Sin duda no puede haber una actitud más contraria a la **“ciencia”** que no fomentar el libre contraste y debate de hipótesis, experimentación y acreditación de resultados.

Por lo tanto, desde el ámbito local-municipal cualquier enfoque de incidencia en la salud de su planeamiento urbanístico, por supuesto, debe de tener en cuenta las investigaciones y propuestas de mejora de la ciudad y de la vivienda que, entre otros, se recogieron en el nº de la Revista Ciudad y Territorio antes citado, de gran interés; pero tal vez, en expresión de la exposición de motivos de la LSPA, la prioridad debiera ser, **“situando a la ciudadanía informada y responsable en el centro de las decisiones**

(6) *Puigventós Latorre*, datos expuestos en su intervención en la Comisión de investigación de la gestión del Covid-19 en el Congreso de los Diputados, y que consta en el Diario de Sesiones, Sesión nº 9 de 8-2-2022.

sobre su salud y su forma de vivir”, y no en el interés de las multinacionales farmacéuticas.

8.3. OBJETIVOS Y CRITERIOS ESPECÍFICOS EN RELACIÓN CON LOS PROBLEMAS URBANÍSTICOS DETECTADOS.

En los apartados 6 y 7 de esta Memoria hemos realizado un detallado inventario de los principales problemas urbanísticos objeto de su consideración por el PGOM, así como de las líneas de trabajo con las que abordarlos.

Por lo tanto, desde el punto de vista técnico-urbanístico, un PGOM que aspira a dar prioridad a los problemas urbanísticos reales y cotidianos de nuestra comunidad local, debe de plantearse como *objetivo* elemental dar solución a todos y cada uno de dichos problemas, e incluso plantearse no olvidar procurar no generar problemas nuevos.

Respecto a los criterios con los que abordar dichas soluciones, nos remitimos igualmente a las líneas de trabajo especificadas para cada uno de ellos en el apartado 7 de esta Memoria.

Todos estos objetivos y criterios en relación a los problemas detectados, deben de complementarse con la percepción de los representantes y servicios municipales sobre dichos problemas e incluso añadir otros en los que desde el diagnóstico meramente técnico-urbanístico no es posible detectarlos; así como contrastar dichos objetivos y criterios con el resultado de la participación pública, especialmente en fase de Avance.

Como resultado de este proceso participativo simultáneo o posterior al presente documento de Diagnóstico Previo y en especial durante la exposición del Avance, es cuando se llegarán a configurar los objetivos y criterios con los que se deberá formalizar

AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR

el documento completo del PBOM para su fase de aprobación inicial, añadiendo a los objetivos formulados el resultado de la participación y es ahí en la futura Memoria de Ordenación, donde se deberán implementar los objetivos y criterios finales a adoptar.



9. ESTRATEGIAS PREVIAS PARA LA INCORPORACIÓN Y EL DESARROLLO DE LOS INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN EN EL MERCADO DEL SUELO.

9.1. INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN.

Los instrumentos o caja de herramientas que el actual marco legal de la LISTA pone a disposición del planeamiento urbanístico y Planes Municipales de Vivienda y Suelo (PMVS) para la intervención en el mercado de suelo, aporta pocas novedades respecto a los anteriores de la LOUA, y se regulan en los artículos 127 a 131 de la LISTA:

-**Los patrimonios públicos de suelo**, tanto autonómicos como municipales, con los sistemas de adquisición-gestión que se regulan en los artículos 127 a 129 de la LISTA.

-**Reservas de terrenos**, de posible adquisición para la constitución o ampliación de los patrimonios públicos de suelo, según artículo 130 de la LISTA.

-**Derechos de superficie**, según regulación del artículo 131 de la LISTA.

-**Derechos de tanteo y retracto**, sobre áreas previamente



AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR

delimitadas desde el PGOM, o mediante procedimientos específicos, con dicha finalidad, según artículo 131 de la LISTA.

Asimismo, también puede indirectamente incidir como instrumento de intervención el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas (RMSER), regulado en el artículo 136 de la LISTA, en la medida en que la implementación de dicha figura puede incentivar edificación y rehabilitación en todo el núcleo urbano o en áreas concretas en las que se estime prioritario.

Si bien el RMSER si ha tenido amplia difusión práctica en todo tipo de municipios, en cambio las propias de intervención en el mercado de suelo ha sido escasa, incluso en poblaciones de gran entidad.

El instrumento que debe de concretar, en coordinación con la evolución del Registro de Demandantes, la existencia de suelo y vivienda suficiente a las necesidades, y la prioridad de unas e las herramientas indicados sobre otras, es el PMVS, figura aún no existente en el municipio, y que ya sería conveniente coordinar con el nuevo PGOM + POU. El momento idóneo sería cuando los instrumentos urbanísticos hayan superado la fase inicial, de modo que el conjunto de instrumentos urbanísticos y de planificación en materia de vivienda alcance aprobación definitiva de forma simultánea garantizando su plena coordinación de cara a un horizonte de una década.

9.2. INSTRUMENTACIÓN RECOMENDADA PARA NUESTRO MUNICIPIO.

Ya desde el enfoque metodológico que proponíamos en la “Fase 1 Programa de Trabajo y Plan de Participación Ciudadana”, en su apartado 2.1.1. al que nos remitimos poníamos de manifiesto la

conveniencia de implementar, en coherencia con la exposición de motivos de la LISTA, un planeamiento con los objetivos de máxima *flexibilidad* y *simplificación*, si bien en éste último aspecto argumentábamos la dificultad de su implementación a la vista de las determinaciones del R-LISTA que incrementaban de forma exponencial los contenidos y requerimientos justificativos respecto al régimen de la LOUA.

Estimamos que para pequeños núcleos rurales como Isla Mayor y para la capacidad de gestión de sus Ayuntamientos, puede ser complicado implementar de forma real cualquiera de las herramientas citadas y que, salvo mejor criterio desde los servicios y representantes municipales, estimamos que la mejor intervención en el mercado de suelo que cabe para Isla Mayor es realizar un PGOM + POU que en lo que respecta a sus actuaciones urbanísticas (AU) y de transformación urbanística (ATUs), se habilite la menor complejidad urbanística posible en orden a facilitar su desarrollo futuro preferentemente por la iniciativa particular, “cuando sea efectivamente necesario”.

Como estrategia previa del PGOM, se propone que se intente en los huecos de suelo urbano (función del POU) o de suelo rústico inmediato, incluir propuestas de delimitación de ATUs para las necesidades mínimas de crecimiento diagnosticadas, a ser posible de forma concertada con los propietarios y recurrir solo excepcionalmente a la previsión de sistemas de gestión pública (cooperación), cuando sea necesaria la declaración de incumplimiento de la iniciativa privada (compensación) y, cuando sea el Ayuntamiento el que tenga que intervenir en sustitución de la iniciativa privada, fomentar que lo realice de forma “indirecta” a través de la figura del “agente urbanizador”, o bien delegando la gestión en la Diputación o entres instrumentales autonómicos (AVRA). No obstante en apartados siguientes se exponen a título orientativo las medidas que se podrían habilitar, como Directrices para el planeamiento de la escala de detalle.

9.3. DETERMINACIONES RELATIVAS A GARANTIZAR EL SUELO SUFICIENTE PARA VIVIENDAS SOMETIDAS A ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA.

Se deben de identificar en el futuro documento completo del PGOM para aprobación inicial (salvo en lo que corresponda al POU), como Directrices para la planificación en materia de vivienda protegida de conformidad con el artículo 61 de la LISTA y 76.4 del R-LISTA, como determinaciones propias de la planificación estratégica de la evolución del modelo general de ordenación, las siguientes:

- a) Determinaciones para su localización de acuerdo con el principio de cohesión social.
- b) Determinaciones para la reserva de vivienda protegida en actuaciones de transformación urbanística.
- c) Determinaciones para la minoración o exención de vivienda protegida en ciertas actuaciones y previsiones de compensación en otras, si es lo que procede.

Será competencia de los planes de ordenación detallada (POU, Planes de Reforma Interior, de Mejora Urbana, Planes Parciales), la identificación como un uso urbanístico el de "vivienda protegida", que se configuraría como una subcategoría del uso pormenorizado de vivienda definido en las normas urbanísticas.

También tendrían esta consideración los *alojamientos* que, de acuerdo con lo establecido reglamentariamente, sean calificados como protegidos por la Consejería competente en materia de vivienda, que se integren en conjuntos que constituyan fórmulas intermedias entre la vivienda individual y la residencia colectiva, en los términos en que se establezca. En este sentido, el Plan detallado debería prever que los suelos con la calificación dotacional de la modalidad asistencial y/o social, sean susceptibles de albergar

alojamientos de promoción pública.

Se debe de garantizar que en ningún caso el uso de vivienda protegida podrá ser sustituido por el de vivienda libre, sin prever la compensación en otro lugar de la misma idoneidad.

Igualmente será competencia de los planes que establezcan la ordenación detallada de áreas de reforma interior o sectores, que en su labor de concreción de la localización de la reserva de vivienda protegida, que ésta se ajuste a los siguientes criterios:

- a) Procurarán asignar la calificación de vivienda protegida al menos a una manzana independiente con capacidad para materializar la edificabilidad y número de viviendas suficiente que corresponde al Ayuntamiento conforme a su derecho de participación en las plusvalías. Si el derecho municipal es superior, se debe de procurar, igualmente, la asignación de manzana o parcelas independientes localizadas en posiciones diversas a fin de evitar la segregación social.
- b) La calificación de viviendas protegidas se debe establecer en parcelas con tipologías adecuadas para que puedan materializarse proyectos acogidos al Plan de Vivienda vigente, en el momento de aprobarse el planeamiento de detalle.
- c) Preferentemente la calificación de viviendas protegidas se asignará a las parcelas localizadas en las proximidades de redes de transportes públicos, los equipamientos y los servicios terciarios.

9.4. MEDIOS ECONÓMICOS PARA POTENCIAR LA REHABILITACIÓN DEL PARQUE RESIDENCIAL Y LA ELIMINACIÓN DE LA INFRAVIVIENDA.

Para potenciar las actividades de conservación, mantenimiento y rehabilitación de aquellos edificios residenciales de Isla Mayor y Alfonso XIII que, con una antigüedad superior a los 20 años, estén ocupados por familias con ingresos medios y bajos, así como para el establecimiento de medidas tendentes a la eliminación de la infravivienda, se propone la consideración de los siguientes medios económicos:

- a) Las inversiones directas de las administraciones del Estado y Autonómica.
- b) La inversión directa municipal y, en especial, los recursos del Patrimonio Municipal del Suelo, vinculados a la recuperación de plusvalías de terrenos.
- c) La concertación de actuaciones entre la Administración del Estado y/o Autonómica y el Ayuntamiento de Isla Mayor.
- d) Los recursos propios aplicados para la rehabilitación residencial por los propietarios, titulares de derechos o poseedores de éstos.
- e) Las subvenciones de las administraciones del Estado y/o Autonómica a los propietarios, titulares de derechos o poseedores de los mismos y/o inquilinos.
- f) La subvención, con medios propios o concertados con otras administraciones, del Ayuntamiento de Isla Mayor a los propietarios, titulares de derecho, o poseedores de estos, y/o inquilinos.

9.5. ORDENANZAS DE AYUDA A LA REHABILITACIÓN.

Con el objetivo de propiciar la mejora de las condiciones de vida de la población residente en edificios de una antigüedad superior a 20 años, se propone que se desarrolle una ordenanza municipal específica para fomentar la rehabilitación residencial mediante el otorgamiento de ayudas y la prestación de asistencia técnica y jurídica necesaria, y que pueda articularse con las que puedan obtenerse en aplicación de la legislación estatal y autonómica vigente en la materia en cada momento.

9.6. MEDIDAS QUE MEJOREN LA EFICIENCIA DE USO DEL PARQUE DE VIVIENDAS VACÍAS.

Como consecuencia de la crisis económica la situación en España en materia de acceso a la vivienda ha pasado a ser crítico y una de las mayores preocupaciones y prioridades de la población, por la incapacidad de ésta para acceder a la vivienda libre, y ante la falta de stock de vivienda social que pueda absorber las necesidades de esa creciente población en situación de vulnerabilidad, mientras persiste un elevado número de viviendas vacías.

Isla Mayor no es ajena a esa situación, según se expuso en el apartado 1.9 de esta Memoria. Por ello se estima conveniente fomentar la salida al mercado de la vivienda vacía para facilitar su alquiler, recomendándose medidas de fomento más que medidas coercitivas de escasos resultados prácticos.

9.7. REHABILITACIÓN Y REGENERACIÓN URBANA EN LOS FONDOS EUROPEOS DE RECONSTRUCCIÓN.

Desde la Administración del Estado se busca aprovechar los Fondos Europeos de Reconstrucción para ejecutar un ambicioso plan de rehabilitación de edificios y entornos urbanos, de impulso de la eficiencia energética y el aumento del parque de vivienda social en alquiler. El proyecto, que movilizará hasta 6.820 millones de € del mecanismo de recuperación y resiliencia apuesta por la colaboración público-privada, y se pretende llevar a cabo a través de un modelo de cogobernanza con las Comunidades Autónomas y las Entidades Locales, a las que se les transferirán fondos. El componente está formado por varios programas, de los que los Ministerios de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (MITMA) gestiona directamente cuatro con una dotación de 5.520 millones de € y que están destinados a propietarios de viviendas, comunidades de vecinos, empresas privadas, municipios, provincias y gobiernos autonómicos.

a) Programa de rehabilitación para la recuperación económica y social en entornos urbanos:

Se articula en tres líneas de actuación focalizadas a municipios, propietarios y comunidades de vecinos: Actuaciones de rehabilitación a nivel de barrio; rehabilitación integral de edificios y creación de un entorno favorable a la actividad (desgravación de IRPF y líneas ICO). Los fondos se gestionarán a través de las CCAA, que se encargarán de gestionar las inversiones directas en el caso de los barrios y de publicar las convocatorias para la aplicación de las ayudas en sus respectivos boletines oficiales.

Se plantean los siguientes subprogramas:

- Programa de ayuda a las actuaciones de rehabilitación a nivel de barrio.

- Programa de ayuda a las actuaciones de rehabilitación a nivel de edificio.

- Programa de ayuda a las actuaciones de mejora de la eficiencia energética en viviendas.

- Programa de apoyo a las oficinas de rehabilitación.

- Programa de ayuda a la elaboración del libro del edificio existente, para la rehabilitación y la redacción de los proyectos de rehabilitación.

b) Programa de construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes.

El objetivo de esta iniciativa es que, mediante la aportación de suelo público y de subvenciones, sea finalmente viable la construcción de un parque público de vivienda de alquiler social. Los mil millones de € asociados a este programa se destinarán a la inversión directa por parte de las distintas Administraciones territoriales para cubrir total o parcialmente los costes asociados al desarrollo de las operaciones de construcción de un número estimado de 20 mil viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes, pudiendo desarrollarse a través de fórmulas de colaboración público-privadas.

c) Programa de impulso a la rehabilitación de edificios públicos.

La iniciativa está destinada a las administraciones públicas territoriales con edificios susceptibles de ser rehabilitados.

d) Programa de ayudas para la elaboración de proyectos piloto de planes de acción local de la Agenda Urbana Española.

Recoge ayudas directas a las Entidades Locales y CCAA, para el impulso de proyectos piloto que faciliten la implementación de la Agenda Urbana Española.

9.8. PROGRAMA DE LA DIPUTACIÓN DE SEVILLA DE APOYO A LOS MUNICIPIOS PARA LA PROMOCIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA.

La Diputación de Sevilla ha promovido recientemente un programa que tiene como objetivo incentivar la promoción de viviendas protegidas pero con una condición: los precios de alquiler no pueden superar los 350 euros de renta mensual y en el caso de las operaciones de venta el máximo está fijado en 115.000 euros.

El objetivo, en términos cuantitativos, es llegar a 2.000 nuevas viviendas en la provincia de Sevilla (excluyendo la capital) y que a la inversión de 100 millones de la institución provincial se sume una aportación de otras administraciones de otros 150 millones. Pero en términos cualitativos, el planteamiento es conseguir que en aquellos municipios que estén habituados a construir viviendas protegidas intervengan en el precio final en venta y aquellos que no suelen promover por falta de recursos se lancen a desarrollar iniciativas aprovechando el respaldo económico de la Diputación.

Hasta el momento, una veintena de municipios han mostrado su interés a la Diputación Provincial en participar en este programa, la mayor parte de ellos ayuntamientos de menos de 20.000 habitantes, que quieren ejecutar pequeños proyectos de rehabilitación aprovechando la posibilidad de una financiación del 50% de los trabajos o ejecutar nuevas promociones usando la

ayuda de 50.000 euros por vivienda.

Se trata de un programa innovador desde la Diputación de Sevilla que está consiguiendo de momento que ayuntamientos que no están habituados, por falta de recursos, a realizar promociones de VPO se lancen a elaborar propuestas, muchas de ellas de rehabilitación de edificios sin uso. Siempre introduciendo un límite de renta de alquiler y de precio de venta indicado, ya que el objetivo principal de este plan es intervenir en los precios que estaban alcanzando las VPO en toda la provincia debido al encarecimiento de los costes de construcción y de los precios del suelo.

En el ejercicio 2025 se seleccionarán proyectos hasta agotar un presupuesto de 30 millones de euros en este primer ejercicio pero que continuará durante los próximos años hasta alcanzar los 100 millones de euros.

Cuando lanzó este programa, el primero en materia de vivienda diseñado por la Diputación, se hizo un llamamiento a otras Administraciones a que se sumarán a este modelo de trabajo para incrementar los recursos disponibles y sumar esfuerzos para frenar la escalada de precios de la VPO.

De momento, la Diputación Provincial ya ha ofrecido a la Junta de Andalucía que incorpore esta línea de trabajo dentro de su estrategia autonómica de forma que el plan para aumentar la oferta de viviendas con precios máximos en alquiler o en venta cuente con más recursos.

El plan cuenta con dos líneas; la primera está destinada a promociones de vivienda protegida que se desarrollen sobre solares de titularidad municipal y que tenga un modelo de gestión 100% pública. Se ofrece a los municipios una aportación de 50.000 euros por cada nueva vivienda que se construya con la

AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR

condición de que el precio final no supere los 115.000 euros. Del mismo modo, se habilita la posibilidad de que se ejecuten las actuaciones sobre proyectos de rehabilitación de edificios y en ese caso la subvención alcanzará un máximo del 50% del coste de las obras. En una segunda línea se ofrece una vía de financiación para promociones de viviendas en alquiler con la condición que los pisos no tengan rentas superiores a los 350 euros mensuales.



10. ESTRATEGIA A PROPONER PARA LAS DISTINTAS FASES DEL PROCESO DE PLANEAMIENTO.

10.1. ESTRATEGIA PARA LAS FASES DEL PROCESO DE PLANEAMIENTO.

La organización y contenidos prioritarios de cada una de las fases en coherencia con el Pliego y ajustado a las características del municipio, se desarrolló en detalle en el apartado 2.3 de la “Fase 1 Programa de Trabajo y Plan de Participación Ciudadana” y al mismo nos remitimos, en el que se establecían las 8 fases siguientes, con el contenido allí referido, salvo las novedades producidas que se indican:

Fase 0: Consulta pública previa:

Puesto que no se había realizado antes de la contratación del equipo redactor, se ha recomendado y acordado su implementación inmediata, y el resultado de la misma se incorporará a la futura Memoria de participación e información pública.

Fase 1: Programa de Trabajo y Plan de Participación Ciudadana:

Ya cumplimentada y con aceptación formal municipal.



AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR

Indicar que en esta fase, a propuesta del equipo redactor, por el Ayuntamiento se ha realizado ya la consulta a los Organismos titulares de intereses públicos más directamente afectados por el PBOM y a fecha de hoy ya se han emitido los siguientes:

a) **16-11-2023. Delegación Provincial de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul**, en relación con afecciones autonómicas en materia de Costas, en las que se aporta la normativa sectorial aplicable.

b) **10-11-2023. Delegación Territorial en Sevilla de la Consejería de FATV**: Ante la solicitud municipal de creación de la Mesa de Trabajo conjunta con la Delegación Territorial para seguimiento y concertación de las competencias autonómicas sobre el PGOM, se comunica el nombremiento del personal de la Delegación que formará parte de la Mesa de Trabajo, sobre la que se celebró días desùes la primera reunión constitutiva y de contraste de primeros criterios.

b) **16-11-2023. Delegación Provincial de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul**, en relación con afecciones autonómicas en materia de vías pecuarias, en las que se limita a indicar que se ha remitido la petición al Servicio competente.

c) **15-02-2024. Aljarafesa**: Indica que en la información pública emitirá Informe sobre la documentación que se le remita. Con posterioridad se remitió directamente al equipo redactor la información vectorial sobre infraestructuras de abastecimiento de agua y saneamiento, que gestiona Aljarafesa para el municipio.

Asimismo indicar que se realizaron otras consultas dirigidas a los siguientes Organismos y de los que a la fecha de redacción del presente documento no se ha obtenido respuesta:

-Aguas, CHG: No se ha dado aún respuesta expresa a las

cuestiones específica solicitadas en materia de riesgo de inundación, criterios que se proponían desde el municipio ante la ausencia de cartografía de zonas inundables, y sobre disponibilidad de recursos hídricos asignados al municipio.

-Costas estatal. Información sobre criterios de la Administración del Estado para el municipio en materia de Costas.

-Delegación Territorial de Cultura: Patrimonio histórico inventariado en el municipio desde criterios y competencia autonómica.

-Aljarafesa: Información vectorial sobre infraestructuras de abastecimiento de agua y saneamiento, que gestiona Aljarafesa para el municipio.

-Consejería de Justicia, Administración Local y Función Pública (Secretaría General de Administración Local): Consulta acerca de discrepancias entre el límite oficial del TM que consta en el IGN y el límite real asumido por Isala Mayor con municipio de La Puebla del Río. Se trasalada consulta similar al Ayuntamiento de La Puebla del Río.

-Delegación Territorial de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul, Servicio de Vías Pecuarias: Informe sobre las vías pecuarias del municipio, con carácter previo al inicio de los trabajos del PGOM, según dispone el artículo 41.1 del Reglamento de Vías Pecuarias de Andalucía.

La falta de respuesta a la solicitud realizada, según el artículo 76.1 de la LISTA "facultará a la Administración peticionaria para continuar con la elaboración del documento de Avance, de acuerdo con la información de que disponga". Asimismo dejar constancia que, según el citado artículo 76.1, ningún Organismo

AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR

que no ha respondido ha propuesto de forma justificada la necesidad de ampliación del plazo por otro mes adicional “a la vista de la complejidad de la información solicitada”.

Fase 2: Diagnóstico Previo:

Se corresponde con la fase ya cumplimentada y aceptada por el Ayuntamiento y que ya incorpora un importante grado de elaboración de la futura “Memoria de Información-Diagnóstico” de la futura fase inicial.

Fase 3: Documento de Avance y Documento inicial estratégico.

Es la Fase en la que nos encontramos y que se pone a disposición del Ayuntamiento para tras su supervisión someter a consulta pública y solicitar ante el Órgano Ambiental el inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica en la modalidad “ordinaria”, a efectos de que por la Delegación Territorial se emita el Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico en el plazo máximo de 3 meses, según dispone el artículo 38.2 de la LGICA.

En el caso de que no se produzca en dicho plazo se recomienda proceder según dispone el artículo 78.4 de la LISTA.

Fase 4: PBOM para aprobación inicial + EsAE y demás estudios sectoriales.

Se procederá a su elaboración, según Programa de Trabajo y Pliego de Prescripciones Técnicas, una vez finalizada la exposición pública del Avance y aceptado por el Ayuntamiento el Informe del equipo redactor sobre el resultado del proceso y los criterios con los que debe de redactarse el PGOM inicial.

En esta fase y en el Informe del equipo redactor, tendrá especial importancia la valoración acerca de si se proponen cambios sustanciales respecto al PGOM aprobado inicialmente, que pudiera requerir nueva información pública, referida exclusivamente a los aspectos modificados.

Fase 5: Información pública y resumen explicativo de modificaciones.

Se elaborará una vez transcurrida la información pública y el plazo de emisión de los informes sectoriales a través de la Comisión Provincial de Coordinación Urbanística (CPCU). Una vez transcurrido el plazo de tres meses, el Ayuntamiento debe activar a través de la CPCU, la reactivación del requerimiento al Órgano superior, en el caso de los Informes que no se hayan emitido.

Una vez emitidos todos los Informes, se elaborará la Versión Final del PGOM para solicitar la Declaración Ambiental Estratégica, según Fase 6 siguiente.

Fase 6: Solicitud de Declaración Ambiental Estratégica (DAE) e integración de su resultado.

El plazo de emisión de la DAE, según el artículo 38.6 de la LGICA es de 4 meses desde la solicitud, que podrá prorrogarse por 2 meses adicionales por el Órgano Ambiental por causas *debidamente motivadas* previamente comunicadas.

En términos similares a fases anteriores, desde el Ayuntamiento se deberá ser especialmente vigilante del cumplimiento de los plazos máximos establecidos y así se comunicará y propondrá por parte del equipo redactor.

Fase 7: Aprobación definitiva del PGOM.

El objetivo de esta fase es elaborar la versión para aprobación definitiva del PGOM, integrando el resultado de la DAE, para someterlo a ratificación de Informe de la Delegación Territorial de la Consejería competente en materia de Urbanismo que, si se ha producido la coordinación a través de la Mesa de Trabajo conjunta antes aludida, esperamos que no habría ningún problema pendiente en esta fase tan avanzada del PGOM.

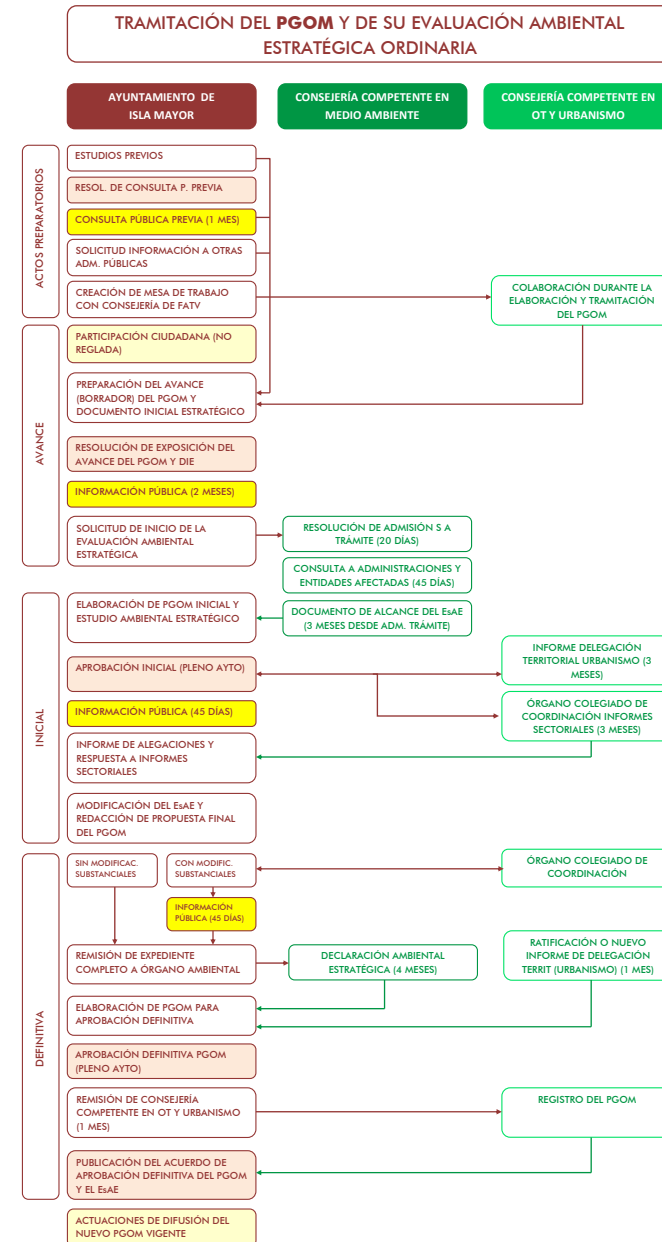


Figura 10.1. ESQUEMA DE TRAMITACIÓN DEL PBOM.

11. ANEXOS CON LA INFORMACIÓN RECOPIADA DURANTE LA FASE.

11.1. INFORMACIÓN RECOPIADA DURANTE LA FASE 2.

Durante la elaboración de la Fase 2, hemos procedido en primer lugar a recopilar toda la información disponible en fuentes públicas tanto la facilitada por el propio Ayuntamiento sobre las iniciativas en curso, como en sedes electrónicas de la Junta de Andalucía y de la Administración del Estado, de las que destacamos las siguientes:

- Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (IECA).
- Bases cartográficas de referencia.
- Datos Espaciales de Referencia de Andalucía (DERA).
- Base vectorial urbana.
- Cartografía Histórica de Andalucía.
- Andalucía pueblo a pueblo. Fichas Municipales.
- Red de Información Ambiental de Andalucía (REDIAM).
- Sede Electrónica del Catastro.
- Patrimonio histórico:
 - Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz.



- Guía Digital del Patrimonio Cultural de Andalucía.
- Caracterización patrimonial del mapa del paisaje.
- Paisajes de interés cultural de Andalucía.

-Centro de Estudios Paisaje y Territorio:

- Catálogo de paisaje de la provincia de Sevilla.

Con dicho material, según proponíamos en la “Fase 1 Programa de Trabajo”, hemos procedido a configurar la “Memoria de Diagnóstico Previo” con un contenido que en muchos casos se aproxima a las necesidades del futuro documento completo de memoria de Información y Diagnóstico para aprobación inicial, salvo actualizaciones necesarias derivadas del proceso de Avance, de consultas realizadas que pudieran responder con posterioridad o de completar las temáticas en los aspectos que proceda por verse enriquecidos los contenidos como resultado del proceso continuado de actualización de la información.

Ya indicamos en nuestra metodología que preferimos que la información urbanística de un PGOM, salvo estudios sectoriales muy especializados como Estudio de Inundabilidad o Estudio Acústico, sea un documento unitario y coherente, en vez de una colección de Anexos sectoriales elaborados por especialistas internos o externos al personal de nuestro equipo profesional, con los que se correría el riesgo de falta de coordinación y de conexión entre sí..

Asimismo, en esta Fase 2 se ha incorporado con bastante alcance y ya muy próximo a los contenidos cartográficos del futuro PGOM inicial, la documentación de Planos de Información, elaborados sobre la cartografía actualizada del término municipal y de los dos núcleos urbanos.

Por último como único Anexo sectorial que tenemos previsto para

la próxima fase de Avance, se está adaptando para el municipio el resultado del Estudio de Inundabilidad que hemos elaborado desde nuestro equipo para el PGOM del municipio vecino de La Puebla del Río, en el que, según nos indican desde los Servicios técnicos de CHG, para la escala del análisis de riesgo del término municipal sería válida la evaluación ya realizada, pero para los núcleos urbanos, es conveniente realizar una simulación más detallada, con la misma metodología que realizamos para el núcleo de La Puebla del Río. Este trabajo especializado está ya realizado y se incorpora como Anexo del Avance.



12. PROGRAMA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA A DESARROLLAR EN LAS FASES POSTERIORES.

El Programa de Participación Ciudadana (PPC) se incluyó en el documento de la *"Fase 1 Programa de Trabajo y Plan de Participación Ciudadana"*.

Dicho PPC está lógicamente abierto a las posibles observaciones que se deseen realizar por parte del Ayuntamiento y a la adaptación a las dinámicas de participación que se vayan produciendo.

Mientras tanto, nos remitimos a la estructura y contenido detallado de dicho PPC incluido en la Fase 1, y que era el siguiente:

- Definición y naturaleza del Programa.
- Marco jurídico.
- Fases y contenido del proceso de participación:
 - Fase 1: Participación no reglada previa a la redacción del Avance del PGOM. Esta fase se abrirá a primeros de enero de 2024, cuando por los Servicios y representantes municipales se conozca el presente documento de Diagnóstico Previo, y se recomienda acompañar de la difusión de una Encuesta web y demás actos de difusión

previstos para que por la ciudadanía se esté suficientemente informada de los pasos del proceso. El resultado del mismo se integrará en el documento de Avance.

-Fase 2: Participación tras la exposición pública del Avance.

-Fase 3: Participación tras la aprobación inicial del PGOM.

-Fase 4: Participación tras la aprobación definitiva del PGOM.

No obstante lo anterior, el PPC se plantea como una programa abierto con los objetivos a conseguir propuestos en el mismo, que debe de irse adaptando a las necesidades que se puedan ir detectando durante la redacción y tramitación pendiente.

En Isla Mayor, a 18 de marzo de 2026

Fdo.: Alfredo Linares Agüera
ARQUITECTO

TABLA SÍNTESIS DE ACCIONES PARTICIPATIVAS.

FASE	TRAMITACIÓN PGOM	PROGRAMA PARTICIPACIÓN
FASE 1	Resolución inicio	Aceptación PPC
		Acto público de inicio
	Redacción AVANCE	Encuesta previa: Formulario web
		Jornadas temáticas abiertas por sectores
		Entrevista concejalías
FASE 2	Resolución exposición AVANCE	Publicar acuerdo en web municipal
		Plazo 2 meses de sugerencias-alternativas
	Acciones no regladas	Acto público apertura exposición pública
		Exposición paneles en locales municipales
		Asistencia consultas equipo redactor
		Jornadas explicativas a colectivos
		Reuniones de coord. municipios vecinos
FASE 3	Acuerdo aprobación INICIAL	Publicar en BOP y en web municipal
		Plazo alegaciones 45 días
	Acciones no regladas	Acto público apertura información pública
		Exposición paneles en locales municipales
		Asistencia consultas equipo redactor
		Jornadas explicativas a colectivos
		Convenios urbanísticos
FASE 4	Acuerdo aprobación DEFINITIVA	Publicar en BOP y web municipal
		Registro instrumentos de planeamiento
	Acciones no regladas	Según Sobre C de nuestra oferta