

ISLA

MAYOR



AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

P G O M

Documento I-C: MEMORIA DE ORDENACIÓN

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-C. MEMORIA DE ORDENACIÓN.



ÍNDICE.	Páginas
1. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA FORMULACIÓN DEL PGOM.	1
1.1. Introducción. Necesidad de un nuevo planeamiento general	1
1.2. Expectativas respecto al nuevo marco competencial y de procedimiento.	3
1.3. Condicionantes globales para la planificación en tiempos de incertidumbre.	7
1.4. Contexto socio-económico global y español que condicionará el PGOM.	18
1.5. El nuevo PGOM ante los retos tecnológicos y su incidencia en la organización y gestión urbana municipal.	24
1.5.1. Retos del planeamiento y de la ciudad y de la ciudadanía inteligentes.	24
1.5.2. Los retos del acceso a la energía asequible, eficiente y renovable.	26
1.6. Expectativas y aspiraciones que justifican un nuevo PGOM.	29
1.7. Coherencia con los supuestos legales de revisión previstos en el PGOU vigente, y la procedencia de su sustitución por un PGOM	30
1.8. Estado de desarrollo y capacidad operativa del PGOU-AdP vigente.	32
1.9. Conveniencia y oportunidad de la formulación del PGOM.	33

AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR

2.	LOS OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN DEL NUEVO PGOM. ALTERNATIVAS PLANTEADAS	35	2.5.4.	Comparación de alternativas.	80
2.1.	Objetivos generales.	35	2.5.5.	Justificación de la alternativa seleccionada.	82
2.1.1.	Marco de la legislación urbanística.	35	3.	LAS PROPUESTAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA GENERAL. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN.	86
2.1.2.	Marco de la Agenda Urbana de Andalucía.	36	3.1.	El modelo general de ordenación.	87
2.1.3.	Hacia una Agenda propia para Isla Mayor.	38	3.1.1.	La clasificación general del suelo.	87
2.2.	Objetivos y criterios de ordenación del territorio municipal.	40	3.1.2.	La delimitación de los suelos adscritos a las diferentes categorías del suelo rústico.	90
2.2.1.	Integración de objetivos de la legislación sectorial con especial incidencia en Isla Mayor.	40	3.1.3.	Avance de Normativa urbanística de las distintas categorías de suelo rústico.	104
2.2.1.	Integración de los objetivos y criterios básicos de la planificación territorial.	45	3.1.4.	Esquema de los elementos estructurantes del término municipal.	107
2.2.3.	Integración de objetivos de otras planificaciones sectoriales relevantes para Isla Mayor.	49	3.1.5.	Zonas de regulación de usos globales del suelo rústico.	111
2.2.4.	Objetivos y criterios en el TM desde la escala local.	50	3.1.6.	Acciones territoriales.	112
2.3.	Objetivos y criterios de ordenación estratégica de los núcleos urbanos	51	3.1.7.	Medidas tendentes a la evitación de formación de núcleo de población.	113
2.3.1.	Objetivos y criterios respecto a la ordenación estratégica general de la ciudad consolidada.	51	3.1.8.	Identificación de ámbitos de hábitat rural diseminado.	114
2.3.2.	Objetivos y criterios respecto al modelo a medio y largo plazo.	55	3.1.9.	Identificación de las agrupaciones de edificaciones en suelo rústico.	114
2.3.3.	Integración de objetivos de urbanismo y salud.	58	3.1.10.	Identificación de bienes y espacios que deban contar con una “singular” protección.	114
2.3.4.	Integración de objetivos de perspectiva de género.	60	3.1.11.	Identificación de los bienes y espacios en suelo rústico que deban contar con protección ordinaria (no singular) municipal.	115
2.4.	Integración de los objetivos y criterios deducidos del resultado de la participación durante la elaboración del Avance.	61	3.1.12.	Identificación y ordenación de los recursos y áreas de interés paisajístico en suelo rústico.	115
2.4.1.	Objetivos y criterios de la participación de la Administración y Gobierno Local.	62	3.2.	La planificación estratégica de la evolución del modelo de ordenación del núcleo urbano a medio y largo plazo.	116
2.4.2.	Objetivos y criterios deducidos de la encuesta de participación.	62	3.2.1.	Descripción del modelo estratégico de ordenación general de usos del núcleo urbano y directrices de su evolución.	116
2.4.3.	Objetivos y criterios deducidos de las consultas previas a otras Administraciones.	67	3.2.2.	Los elementos estructurantes del modelo estratégico de ordenación general del núcleo urbano.	119
2.5.	Evaluación de alternativas y motivación de la seleccionada.	68	3.2.3.	Criterios para el mantenimiento, la mejora y regeneración de la ciudad existente.	126
2.5.1.	Alternativa 0: Ordenación del planeamiento general vigente de PGOU-AdP-2009	70			
2.5.2.	Alternativa 1: Modelo de PGOM con preferencia de desarrollo Sur.	73			
2.5.3.	Alternativa 2: Modelo de PGOM con preferencia de desarrollo Norte	77			

AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR

3.2.4.	Directrices para los futuros desarrollos a través de actuaciones de nueva urbanización en suelo rústico.	128
3.2.5.	La planificación en materia de vivienda y de vivienda protegida. Objetivo básico del PGOM.	129
3.2.6.	Planificación en materia de movilidad sostenible. .	137
3.2.7.	Directrices para la equidistribución de beneficios y cargas	141
4.	CONCLUSIONES.	143
Anexo 1: AVANCE DE CATÁLOGO.		147
1.1.	Criterios de selección.	1
1.1.1.	Criterios de selección del patrimonio urbano.	1
1.1.2.	Criterios de selección del patrimonio rural.	3
1.2.	Listado.	4

1. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA FORMULACIÓN DEL PBOM.

1.1. INTRODUCCIÓN. NECESIDAD DE UN NUEVO PLANEAMIENTO GENERAL.

La elaboración de un nuevo planeamiento urbanístico general en un municipio es sin duda una de las decisiones más trascendentes, en la medida en que se trata de proyectar el modelo de evolución de la estrategia de ordenación a medio y largo plazo, siendo un proceso dilatado de reflexión, decisión y de participación hasta que llega a formalizarse en el documento que se apruebe definitivamente. Como veremos más adelante, plantear dicha proyección en unos tiempos marcados más que nunca por la velocidad de vértigo de los acontecimientos y por la incertidumbre sobre lo que acontecerá en nuestra vida y nuestro entorno, prácticamente de una semana para otra, en términos que nunca se había dado en ningún momento histórico, o que era inimaginable hace una o dos décadas, sin duda nos sitúa por lo menos ante la necesidad de buscar unos enfoques en la planificación urbanística, muy diferente del mero mecanicismo o declaraciones vacías de promesa de alinearnos con todas las agendas que nos aconseja un sistema, cada vez más alejado de la *Realidad* cotidiana percibida desde el acercamiento a los problemas reales de cada municipio y de su ciudadanía, relacionados con el acceso a la

AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR

vivienda adecuada, al trabajo satisfactorio, y a unos servicios públicos que faciliten hacer comunidad local y accesibilidad general a los mismos. Mención especial en un municipio “rural”, debe merecer el sector primario en nuestro caso prácticamente monocultivo arrocero, por los retos a los que está sometido en los últimos años, en cuanto a compatibilidad entre productividad y sostenibilidad, que fomente el relevo generacional y el consumo de productos locales o comarcales, así como a la competitividad global en un sector especialmente afectado por los acuerdos recientes de la UE con Mercosur e India. Por lo tanto también desde el Urbanismo se debe de indagar con estos sectores acerca de las implantaciones ordinarias o extraordinarias que precisan en sus explotaciones y evitar reproducir regulaciones ajenas y no suficientemente contrastadas con los destinatarios y que supongan obstáculos para el normal desenvolvimiento de dichas actividades.

Por lo tanto, frente a la mayoría de Planes municipales actuales que empiezan por grandilocuentes declaraciones de obediencia acrítica a agendas globalistas en las que la ciudadanía común, e incluso el propio sentido común, han tenido escasa o nula participación, estimamos que se hace necesario recuperar y actualizar desde las técnicas actuales por lo menos el espíritu de aquél Urbanismo de las primeras corporaciones democráticas de las décadas de los 80 y 90 del siglo pasado, un Urbanismo mucho más autónomo y transformador desde la crítica con la realidad y acercamiento a la misma y en el que las aspiraciones vecinales, e incluso las más iconoclastas e inconformistas tenían cabida, en contraste con el aguajirado y entumido Urbanismo actual al que, desde la ebriedad regulatoria que todo lo invade, se pretende reducir y limitar hasta la extenuación la capacidad de decisión municipal y de su ciudadanía, sobre el modelo de ciudad y de territorio al que aspiran, en base más veces de lo deseable y justificado, a vagas apelaciones a supuestos “intereses supralocales”, no siempre “previamente delimitados” con

la justificación y precisión que ha establecido una consolidada jurisprudencia del Tribunal Constitucional y Tribunal Supremo, en los numerosos conflictos competenciales que en las dos últimas décadas ha generado la referida desmesura regulatoria respecto al urbanismo municipal, jurisprudencia en gran parte recogida en el reciente marco de la LISTA.

El vigente planeamiento general, está constituido básicamente por:

- Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal (NNSS-84) de La Puebla del Río, aprobadas definitivamente por la CPU con fecha 01-03-1984. Isla Mayor, al segregarse de La Puebla del Río en 1994, “heredó” el planeamiento general de La Puebla, hasta dotarse de uno propio.

- PGOU Adaptación Parcial a la LOUA de las NNSS, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento con fecha 25-05-2009. La adaptación se limitaba a la “ordenación estructural”.

El análisis más detallado de las características y determinaciones se realiza en el apartado 2 de la Memoria de Información y al mismo nos remitimos. Asimismo en el apartado 1.8 del presente capítulo profundizamos algo más en la cuantificación del estado de desarrollo, en relación con la conveniencia de formular el nuevo PGOM.

En todo caso hay que destacar que estamos ante un planeamiento general de la escala detallada de más de 4 décadas y con el agravante de que desde las limitadas técnicas de entonces, y el hecho de que tanto Isla Mayor como Alfonso XIII eran núcleos secundarios de La Puebla del Río, el mayor esfuerzo planificador se realizaba respecto al núcleo principal. El Ayuntamiento ya intentó formular su PGOU en el marco de la LOUA, que llegó a alcanzar la aprobación inicial (27-

AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR

11-2006), pero que imaginamos que tanto la grave crisis sobrevinida en 2007, como la propia entrada en vigor del POTA a finales de 2006, obligarían a una profunda reconsideración del modelo, que dificultó la continuidad, y buscar una solución de más sencilla tramitación, a través de la “adaptación parcial” a la LOUA antes comentada.

Tras la entrada en vigor de la *Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía* (LISTA), a la obsolescencia antes citada, se abre una ventana de oportunidad de abordar un nuevo planeamiento general adaptado al nuevo régimen urbanístico, decisión altamente meditada y fundamentada en la necesidad material de revisar completamente el modelo urbano-territorial establecido, para ajustar el modelo de núcleos urbanos y de su evolución estratégica a medio y largo plazo a las actuales aspiraciones de política urbanística municipal y, en relación a la ordenación del término municipal, también el PGOU vigente precisa por lo menos aprovechar para reconsiderar las cuestiones analizadas en el apartado 2.3 de la Memoria de Información.

El consenso político-social sobre la necesidad de que el municipio se dote de un nuevo planeamiento general, ha quedado también patente en términos administrativos ya que, puesto que estamos ante un instrumento reglamentario, la decisión formal de política urbanística municipal de formular un nuevo planeamiento general de Isla Mayor, y a la que da cumplimiento preliminar el presente documento de Avance o Borrador del Plan, ha estado precedida del trámite de *Consulta Pública Previa (CPP)*, sobre cuyo resultado nos remitimos con mayor detalle al “Documento I-B Memoria de participación”, proceso en el que quedó plenamente aceptada la necesidad de redactar y formular lo antes posible el PGOM, confirmando gran parte de los objetivos y criterios básicos puestos de manifiesto en la propia resolución de sometimiento a CPP.

La necesidad de ejercer la plena potestad planificadora, sustituyendo el planeamiento general vigente por las figuras que según la LISTA corresponde a nuestro municipio, un **Plan General de Ordenación Municipal (PBOM)** y, en expediente diferente aún no iniciado, un **Plan de Ordenación urbana (POU)** para cubrir las escalas de ordenación “general” y “detallada”, permitirá resolver los problemas vigentes en ambas escalas.

1.2. EXPECTATIVAS RESPECTO AL NUEVO MARCO LEGISLATIVO, COMPETENCIAL Y DE PROCEDIMIENTO.

Las experiencias de planificación urbanística general de las dos últimas décadas, tal y como ha experimentado nuestro municipio en lo que hemos expuesto en el anterior apartado 1.1. nos han puesto de manifiesto que las aspiraciones, retos e ideas-fuerza que motivasen a un Ayuntamiento y a su ciudadanía para embarcarse en un proceso de este tipo debían ser inmensas e intensas ya que, en el anterior y complejo marco de la LOUA, se ha acreditado, en opinión bastante compartida y generalizada, como un proceso extremadamente “incierto”, en sus tiempos de culminación y en que sus resultados finales (cuando raramente se alcanzaba la aprobación definitiva), efectivamente respondieran a alguna de las aspiraciones municipales de las 3 o 4 corporaciones municipales sucesivas que habitualmente se veían involucradas en el proceso; ya que el ansiado resultado final tenía el riesgo bastante probable, cuando se alcanzaba, de responder más a la mezcla de “opiniones” sectoriales inconexas, cuando no distopías, de una serie de Administraciones y organismos afectados ajenos al municipio que, en vez de cumplir con su función de verificar en sus Informes sectoriales de contenido concreto y motivación jurídica reglada sobre si el Plan se ajustaba o no a unos determinados artículos de una ley concreta, aprovechaban la ocasión para opinar

AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR

sobre las cuestiones más diversas e incluso para imponer a los municipios que el Plan urbanístico suplantara todas las carencias de planificaciones sectoriales de todo tipo y que ni siquiera eran de responsabilidad municipal. Esto ocurría a pesar de que la LOUA en su exposición de motivos (apartado II.6) realizaba una destacable declaración al asumir el entonces escasamente divulgado principio jurídico de *subsidiariedad* que se materializaba en que en el Urbanismo, casi todas las competencias eran municipales y, el Estado o la Comunidad Autónoma, a través de sus Informes sectoriales o actos de aprobación definitiva (cuando les correspondía), solo se reservaban dos competencias residuales: *Control administrativo de legalidad* y *de intereses supralocales previamente concretados* por la legislación o planificación sectorial. Este régimen competencial tan claro y preciso, avalado por una amplia jurisprudencia del Tribunal Constitucional y del Tribunal Supremo, anterior y especialmente posterior a la LOUA, quedó prácticamente inédito en su aplicación práctica durante las dos décadas de vigencia de la LOUA, y posiblemente esa era la razón principal de que los procesos fueran tan extremadamente *dilatados* e *inciertos*, aunque desde la competencia autonómica se haya tardado demasiado en reconocer esta acreditada evidencia y plantearse posibles correcciones a partir de 2016 y que culminaron con la entrada en vigor de la LISTA a finales de 2021.

Respecto al régimen competencial, desde el apartado 8 de la exposición de motivos de la reciente LISTA, se nos indica con una voluntad del legislador que parece inequívoca, que **“no puede demorarse el reconocimiento pleno de las competencias locales en el planeamiento urbanístico**. Sin embargo, dichas competencias tienen su límite en los **intereses supralocales**, sobre los cuales la Comunidad Autónoma ostenta competencias exclusivas.....con el convencimiento de que la actividad urbanística es una función pública que corresponde a los municipios.....cabe destacar que la ordenación

de la ciudad consolidada y las decisiones sobre su transformación **deben corresponder prioritariamente a los Ayuntamientos**”. Esperamos que dichos “*intereses supralocales*”, ya con bastante más concreción identificados en cuanto a sus límites, entre otros, en el artículo 2.1 de la LISTA, sea una clarificación suficiente y pacífica, para que este nuevo marco normativo por fin introduzca algo de sosiego en el urbanismo de los municipios, desde el que en las últimas dos décadas de vigencia de la LOUA se venía observando con una creciente preocupación, la insostenible tutela de los denominados por la jurisprudencia “*contenidos discrecionales o de oportunidad del plan*”, de exclusiva competencia municipal, continuamente cuestionados por informes sectoriales o acuerdos de órganos autonómicos, sin una motivación jurídica expresa en el objeto estricto de la competencia autonómica, limitada a los aspectos residuales antes citados de *control administrativo de legalidad* y *de intereses supralocales previamente concretados*.

Sin duda, el que desde la LISTA se reconozca plenamente la competencia municipal para la aprobación definitiva de su planeamiento general, y reafirme la competencia exclusiva sobre los *contenidos discrecionales o de oportunidad* del Plan, es una innovación, o más bien reafirmación respecto a la LOUA, muy relevante que esperamos que permitirá reforzar la capacidad de decisión municipal con plena responsabilidad de sus actos, en unas Administraciones como las locales (al igual que la del Estado), de siglos de tradición en la práctica de los principios de legalidad y desde el más estricto respeto y lealtad institucional hacia los “*intereses de incidencia supralocal*” previamente concretados en el instrumento planificador correspondiente y competencia de otras Administraciones; de hecho es habitual que a los municipios los principios de legalidad y de lealtad institucional emanen de su planes y actuaciones de forma tan natural, que no se nota el mínimo esfuerzo.

AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR

Aunque la aplicación práctica de la LISTA, en el momento de redactar este Avance es todavía muy limitada (muy pocos municipios de la provincia de Sevilla han alcanzado la fase de avance e inicial amparados en este nuevo marco de la LISTA), confiamos en la voluntad del legislador, y que el nuevo régimen competencial y en especial las aclaraciones de los artículos 75 y 78 de la LISTA y, para quienes tengan dudas, de la jurisprudencia del TC y TS sobre el objeto reglado de los Informes sectoriales o de la competencia residual autonómica, permita por fin terminar con la *incertidumbre del resultado* y que los Planes que se aprueben definitivamente respondan de forma efectiva y mayoritaria **a las aspiraciones de la ciudadanía y representantes políticos de los municipios** y no a las simples “opiniones” sin motivación jurídica conocida de órganos ajenos como era habitual en el régimen LOUA. No obstante la claridad de la LISTA, las previsiones de su Reglamento, aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre (en lo sucesivo R-LISTA) nos deja en alguna incertidumbre, ya que si bien en parte notable de sus contenidos se cumple dicha función reglamentaria de “desarrollo y aclaración” de los conceptos de la Ley, hay partes bastante relevantes por su innecesariedad, precisamente sobre los “contenidos discrecionales y de oportunidad del Plan” de competencia exclusiva municipal, que se pueden ver mediatizados por numerosas regulaciones bastante difusas sobre conceptos jurídicamente indeterminados, y sin duda adscribibles a los contenidos de “**oportunidad**” del Plan, y cuya aplicación práctica por ahora incipiente, se puede traducir en un discrecional intercambio de opiniones con Servicios administrativos autonómicos cuando se les otorga carácter vinculante a sus Informes, y que se puede traducir en un claro retroceso de autonomía municipal, no solo respecto a la propia LISTA, sino respecto a la LOUA; dando la impresión de que el reciente Reglamento ha sido redactado por otro equipo técnico-jurídico, e incluso dirigido por una Administración Autonómica absolutamente diferente de la que promovió la LISTA, y que parece

haberse olvidado bastante de los principios que la inspiraron y que constan razonablemente claros en su Exposición de Motivos y en la propia Ley. Hay que recordar que uno de los objetivos principales que justificaban la LISTA (apartado I.2 de Exposición de Motivos) era el de **“reducir la densidad normativa en urbanismo porque, de intensificarla, se reduciría en la misma proporción la competencia local para establecer una política urbanística propia”**. Si bien la Ley quedó en equilibrio razonable con dicho objetivo y con el paso del tiempo se reconozca a la Comunidad Autónoma de Andalucía el mérito de haber formulado posiblemente la Ley urbanística más innovadora desde la primera Ley estatal de Suelo de 1956, si analizamos la *densidad regulatoria* del ya vigente Reglamento respecto al contenido requerido para las figuras de planeamiento general y detallado (PGOM, PBOM, POU), y lo comparamos con el requerido para un PGOU de la LOUA, resulta que se dedican 36 densas páginas para regular algo que en la LOUA se resolvía con bastante precisión con 3 o 4, y ya tenía el problema que daba lugar a PGOU de unas 2.000 pag de media. Ahora se incrementa unas 10 veces la **densidad e intensidad regulatoria** de requisitos del planeamiento general, sometidos a la previsible discrecionalidad del “*control de legalidad vinculante*” autonómico. No solo eso, sino que acaba de llegar lo previsto en la Disposición adicional 7ª de la LISTA, en que se establece que se formularán unas “*Normas Directoras sobre normalización de la documentación electrónica de los documentos de planeamiento, con objeto de unificar la estructura, codificación, nomenclatura y leyendas a utilizar en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística*”. Al parecer los programas universitarios y máster que enseñan, divulgan u orientan la disciplina de Urbanismo no son suficientes, ahora es la Consejería competente a través de sus Servicios administrativos la que nos va a enseñar como se hará, nada menos que hasta el mínimo detalle de la leyenda de los planos y colores a utilizar, en línea con algunos excesos regulatorios ya instaurados en otras Comunidades Autónomas, sin debate disciplinar

AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR

previo alguno acerca de si tan sorprendente proceder regulatorio, que prescinde del principio de “neutralidad tecnológica”, tiene alguna remota utilidad práctica para los municipios o para la propia Administración Autonómica para simplificar la tramitación de los planes y agilizar la producción de suelo urbanizado para el acceso vivienda asequible que hace tiempo es el principal problema de los españoles y andaluces en cualquier encuesta.

Cabe plantearse qué relación de coherencia tienen estos ya vigentes requisitos, con el mandato de la pautas y esfuerzos de los últimos años de la Unión Europea (“Mandelkern Report”) en cuanto al impulso de la “Buena Regulación” (Better Regulation) y de “Regulación Inteligente” (Smart Regulation) y a la obligación según la Unión de legislar **sólo cuando sea necesario**, de conformidad con los principios de *subsidiariedad* y *proporcionalidad* conforme al artículo 5 del tratado de Funcionamiento de la Unión Europea y el principio de **“Hacer menos pero de forma más eficiente”** (“Doing less, More efficiently”). La Ley 2/2011, de 4 de Marzo, de Economía Sostenible incorpora al marco estatal parte de estos principios y como se indica en su Preámbulo, se persigue la promoción de un marco normativo “sin más cargas administrativas para los ciudadanos y empresas que **las estrictamente necesarias para la satisfacción del interés general**”. Posteriormente la Ley 40/2015, de 1 de Octubre, del Régimen Jurídico del Sector Público, en su Preámbulo, al igual que en la norma anterior, se reconoce que “las Administraciones Públicas, lejos de constituir un obstáculo para la vida de los ciudadanos y las empresas, **deben facilitar la libertad individual y el desenvolvimiento de la iniciativa personal y empresarial**”. Por lo tanto, normas contradictorias con los objetivos con los que se formuló la LISTA, normas sin “motivación” conocida y acreditada que impongan limitaciones desproporcionadas a la actividad económica, o a los contenidos discrecionales o de oportunidad de los Planes, de exclusiva competencia municipal (según amplia jurisprudencia del TC

y TS), difícilmente pueden ser coherentes con las pautas de *Smart Regulation* que nos marca la UE y asumidas por el *marco legislativo básico estatal* antes mencionado.

Respecto a la otra gran *incertidumbre* que ha estado lastrando los planeamientos generales las dos últimas décadas, el de la **duración** del proceso, por ahora la experiencia práctica sigue igualmente inédita o poco rodada, aunque confiamos en que, según explica el apartado 10 de la exposición de motivos de la LISTA, se materialice el ansiado objetivo de **“simplificación de procedimientos y racionalización”**, que no se establecerán **“cargas administrativas innecesarias o injustificadas”** y que el mandato de que **“los procedimientos administrativos fijan plazos máximos de duración”**, sean reales y efectivos, en especial los de emisión de Informes sectoriales y en particular los del procedimiento ambiental, en los que sigue persistiendo, tras la vigencia de la LISTA, una dinámica de multiplicar por 4 a 7 veces el plazo reglado de 3 a 4 meses (que ya es *infinito* para estos tiempos) para emisión de las diferentes fases de sus Informes.

Por lo tanto las expectativas generadas por la LISTA de simplificación de los instrumentos de planeamiento y tramitaciones en 2 a 3 años, si no se pone remedio inmediato, se va a convertir sin duda en una de las mayores frustraciones legislativas de los últimos tiempos. Ello no sería ninguna novedad, ya que todas las escalas de gobernanza superpuestas a la municipal, la autonómica, estatal y europea, incurren de forma habitual en la misma práctica de tratar de convencernos mediante leyes con nombres *sugerentes* de aparentes buenas intenciones, dirigidas a la supuesta *racionalidad* y *simplificación* de cargas administrativas, que cuando leemos el articulado o se pretenden poner en práctica, no solo tienen el efecto exactamente contrario, sino que es posible que hayan sido minuciosamente planificadas para ello. Son innumerables los ejemplos

AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR

que nos encontramos todos los días en cualquier boletín oficial, posiblemente el más insólito que nos hayamos encontrado recientemente sea llamar a una Ley *Crea y Crece*, supuestamente dirigida para promover ayudar a la actividad económica de las pequeñas empresas y profesionales, y el efecto práctico, es complicarte hasta la extenuación tu actividad con nuevos requisitos o programas, o tardar 10 veces más en emitir una factura electrónica que una convencional, o que los pequeños empresarios y profesionales tengan que hacer una subcontratación más ante estos niveles de intervencionismo más propios de las peores distopías autócratas imaginadas por George Orwell, que de un sistema democrático occidental. Sin duda Europa camina hacia la total irrelevancia, si se pretende que su economía sea competitiva a escala global, con infiernos regulatorios en los que es imposible tener tiempo para “crear”, e incluso para pensar y menos aún para crecer, tal y como describiremos más adelante en apartado 1.4 al referirnos al contexto socioeconómico actual y previsible que condicionará el futuro PGOM y que sus efectos a escala individual quien mejor y magistralmente los describe es el filósofo coreano-alemán Byung-Chul Han (1) en *La Sociedad del Cansancio*. Según las tesis de Byung el hombre actual está absolutamente sobrepasado por obligaciones y regulaciones banales como las que nos atormentan en Europa, que se asumen dócilmente, autoexplotándonos de manera voluntaria creyendo que nos estamos autorrealizando, según él “*el sujeto moderno es explotador y al mismo tiempo explotado, las víctimas del sistema ya no se distinguen de los verdugos*”. La propuesta de Byung es volver a ser “*homos ludicus*”, en volver a disfrutar de lo que él define como *tiempo sublime* que es el **tiempo pleno**, a diferencia del tiempo laboral dedicado a obedecer regulaciones absurdas, que

(1) Byung-Chul Han, *La Sociedad del Cansancio*. Ed Herder. 2012.

Discurso premio princesa Asturias Comunic. Humanidades 2025.

califica de como **tiempo vacío** y que hay que regresar al conocimiento que procede de la vida contemplativa, como premisa para el trabajo productivo, creativo y consciente.

1.3. CONDICIONANTES GLOBALES PARA LA PLANIFICACIÓN EN TIEMPOS DE INCERTIDUMBRE.

Cualquier planificación y la urbanística en particular, con la capacidad de transformación de la calidad de vida del municipio, por su incidencia en derechos básicos como el acceso a la vivienda, trabajo, equipamientos de todo tipo, estimamos que es imposible de realizarla en términos de objetivos de efectividad y credibilidad práctica, si no parte de una mirada suficientemente crítica del contexto ESG (ambiental, social y gobernanza) en el que debe aplicarse, ya que de lo contrario correríamos el riesgo de caer en la misma falta de coherencia entre “*intenciones*” y “*resultados*” prácticos que acreditan habitualmente otras escalas de decisión supralocal; riesgo que en la escala municipal es en el único que no nos lo podemos permitir ya que, las comunidades locales siguen siendo el único espacio en el que la ciudadanía y sus representantes tienen la cercanía y el control democrático continuado y participativo en la organización y planificación de la vida comunitaria, ya prácticamente desaparecido en las escalas supralocales.

Cabe plantearse qué sentido tiene al iniciar un plan urbanístico en el *ahora* de 2026 pensar en condicionantes nada menos que globales, de tipo geopolítico o socioeconómico. ¿Es que no son suficientes los derivados de centenares de leyes o reglamentos que inciden en nuestro Plan, mas un POTA, un POTAD y un POTAUS, o que la Consejería competente nos pueda regular hasta como se deben elaborar las leyendas y los colores de los planos?. Pues claramente no, porque los condicionantes de la *realidad* actual a la que habría que

AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR

aproximarse estaría muy lejos de ser comprendida por los meros condicionantes de unas determinadas normas *administrativas* de leyes o reglamentos más o menos recientes y unos planes territoriales o sectoriales de más de 15-20 años. La explicación de dicha necesidad de tener en cuenta bastantes más *capas de la realidad*, posiblemente quien mejor la exprese es alguien muy comprometido con la *realidad* sobre la que trabaja como el arquitecto chileno *Alejandro Aravena* que, aunque lo manifiesta para referirse a la actitud con la que se plantea su arquitectura social y para captar los condicionantes muy diversos y singulares de las personas y colectivos desfavorecidos a los que dirige sus proyectos, son sin duda más generalizables aún al urbanismo del *ahora*, ya que los proyectos de Aravena son una de las mejores simbiosis entre arquitectura, urbanismo, sociología y probablemente bastantes disciplinas más, y nos viene a decir que *“nunca los arquitectos nos vimos tan obligados a participar en discusiones que importan a otros que no son arquitectos, a usar el conocimiento de la arquitectura para responder a preguntas que están fuera de la arquitectura, cuestiones políticas, sociales, sanitarias o económicas”*.

Es indudable que la planificación urbanística reciente, ya tuviera su enfoque principal en la ciudad existente, en los nuevos crecimientos, o en ambos, siempre ha sido el marco de referencia para transformaciones más o menos ambiciosas, que obviamente han estado muy condicionadas por el estado de la economía y las crisis periódicas, tanto para las inversiones públicas como las privadas.

Sin embargo lo que caracteriza la crisis actual iniciada a mediados de 2007, con posibles orígenes conceptuales algo antes (2001), es su larga duración y posible perpetuidad endémica, con el cambio de paradigma de geopolítica global, en el que a la ciudadanía se nos trató de convencer, siempre supuestamente *por nuestro bien*, en cambiar libertad por seguridad, y que, aparte de en términos de libertades individuales menguantes, tuvo efectos cada vez más

acentuados en pérdida de libertad de empresa y de emprendimiento, y hemos podido ir comprobando como de forma implacable, las diferentes mechas activadoras de las sucesivas crisis sectoriales (dentro de la crisis endémica global de las dos últimas décadas), ya sea el fraude económico y sistémico masivo de las hipotecas subprime, los modelos de rescates del sistema bancario en determinados países como el nuestro, la crisis sanitaria, energética, alimentaria, de logística, o las sucesivas guerras en Oriente Medio o en Ucrania, siempre han tenido el mismo efecto de concentración sucesiva de poder económico en una docena de multinacionales y fondos de inversión, y detracción paulatina de rentas, cuando no asfixia económica e impositiva a las clases medias y autónomos, y a las pequeñas y medianas empresas que tradicionalmente, en el mundo occidental en que nos encontramos, han constituido los sectores más creativos y generadores de riqueza y empleo de calidad, y que en Europa y en España constituyen más del 95% del tejido empresarial, y que se encuentran en una situación cada vez más precaria y en la que le es cada vez más difícil seguir subsistiendo o manteniendo empleo de calidad, sin en el cual es imposible acceder a derechos básicos como vivienda o, en el sector público, generar los recursos económicos necesarios para ir mejorando servicios públicos y el estado del bienestar, aspectos muy relacionados con los objetivos de cualquier planeamiento urbanístico. En cambio, esa media docena de multinacionales y fondos de inversión, con presupuestos muy superiores a la mayoría de los Estados, y que, en el caso de Europa, nuestros representantes y gestores de la política económica común, son incapaces de conseguir, no ya que su carga impositiva se aproxime al de las pequeñas y medianas empresas del ámbito europeo, sino de evitar que dicha carga impositiva por su ingente actividad económica en cada uno de los países se aproxime a cero. Tal vez, el que paulatinamente con más intensidad las políticas económicas globales se decidan en clubs y foros privados como el de Davos o similares, por la media docena de familias económicas globalistas, junto con supuestos grandes benefactores de la

AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR

humanidad, habitualmente disfrazados de filántropos, tenga bastante que ver con esta situación.

Si leemos con atención el conocido libro *The Great Reset* (2), es inevitable ver un diseño aspiracional, económico y de control social para el mundo occidental, demasiado similar al del régimen chino; no se explica de otra manera la entusiasta acogida habitual del discurso del representante de este régimen, Xi Jinping, en las reuniones del Foro de Davos. Si el análisis de *The Great Reset*, es la radiografía del sistema que le gustaría implementar a las élites económicas y políticas globalistas, sin duda que, para la ciudadanía común y para los gobiernos locales, habitualmente apegados a la "realidad" cotidiana de sus municipios, posiblemente la guía de actuación debería de ser hacer casi todo lo contrario de lo que nos pretende "orientar" Klaus Schwab, es decir exigir la digitalización voluntaria (tal y como se planteó originariamente), consumir productos locales o comarcales, las empresas cuanto más pequeñas e independientes del poder mejor, utilizar dinero efectivo, no utilizar jamás las ya inminentes monedas digitales de bancos centrales CBDC (euro digital), poner límites a las *Smart Cities*, ya que si en vez de para la gestión de los sistemas funcionales de la ciudad, alguien tiene la tentación utilizarlas para monitorear a su ciudadanía con reconocimiento facial, evidentemente no estaríamos ante una ciudad "inteligente", sino otra cosa; etc, etc. El lema de la agenda globalista del Foro de Davos (WEF) impreso sobre el fondo de un treintañero sonriente de "no tendrás nada y serás feliz" (*You'll own nothing, and you'll be happy*), no puede ser más expresivo del mundo distópico al que nos pretende dirigir ese denominado "nuevo orden mundial" del neocapitalismo inhumano, que ya imaginaba *Aldous Huxley* (3) en el que el ejercicio de las libertades de acceso y difusión de información que permite internet, sorprendentemente por

(2) *The Great Reset*, Klaus Schwab y Thierry Malleret, 2020, Foro Económico Mundial.

(3) Aldous Huxley, *Un Mundo Feliz*

los Estados y sobre todo en Europa se está permitiendo y fomentando que en vez del tradicional sistema judicial independiente, sean 4 multinacionales, las que ejerzan el poder de nuevos inquisidores que determinan cual es la verdad políticamente correcta en esta nueva Edad Media, no solo en el campo genérico de contraste de simples ideas u opiniones, sino que dicho sistema está alcanzando incluso al campo científico, tradicionalmente apegado al contraste y libre debate de la experimentación, contraste y demostración de resultados.

Cabe plantearse, tras dos décadas de incertidumbre económica y social global, cómo realizar planificación urbanística, o cualquier otra, coherente con una realidad en la que la mayoría de las pequeñas empresas urbanizadoras o inmobiliarias de escala local o comarcal casi desaparecieron a partir de 2008, y la capacidad económica de la mayoría de la población está lejos de poder destinar menos del 30% de sus ingresos familiares a la adquisición o alquiler de vivienda.

Posiblemente quien mejor describe la situación económica y del sector vivienda del marco general de referencia en la elaboración del presente PGOM sea el INE (4) y Informe Anual del Banco de España (5):

-Según el Instituto Nacional de Estadística (INE), a principios de 2024, el riesgo de pobreza en España afectaba nada menos que al 26,5% de la población. El 9 % de la población se encontraba en situación de carencia material y social severa, el porcentaje más alto desde 2014.

-Según el Informe Anual del Banco de España el esfuerzo medio de los hogares para adquisición de vivienda se

(4) INE, Encuesta de condiciones de vida 2023.

(5) Banco de España. Informe Anual 2024, publicado en abril 2025.

encontraba en 2024 en el 39% de los ingresos brutos.

Respecto al sector vivienda, el mismo Informe Anual 2024 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 (6), 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

(6) Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, Informe de febrero 2025.

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 la modalidad de EAE “ordinaria” en vez de “simplificada”, que estaba regulada con anterioridad.

Por lo tanto, el PGOM debe de ser especialmente riguroso en la evaluación específica para el municipio, no solo de la dinámica económica, demográfica, y de la previsión de generación “mínima” de nuevos hogares, sino de establecer las bases estratégicas para que exista en todo momento una “oferta suficiente”, y valorar la posibilidad real de puesta en el mercado de por lo menos una parte de las viviendas vacías, incentivando su rehabilitación y, respecto al suelo de nueva urbanización en suelo rústico, controlar desde la responsabilidad pública que el componente *suelo bruto aportado* es “rústico” y en ningún caso debe de incidir en el precio final del suelo urbanizado mas allá del precio del suelo en situación “rural” mas la limitada indemnización del “derecho a participar en la transformación urbanística” que establece la vigente legislación del suelo estatal (TRLSRU-2015), ya que con dicho simple control será mucho más viable promover la vivienda protegida que precise el municipio.

AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR

Frente a estas *necesidades mínimas* evaluadas, a las que se ha tendido pensar durante el rígido marco de la LOUA, que el planeamiento municipal debe limitarse a dar respuesta muy restringida, el PGOM ajustado al tiempo y realidad actual, pero proyectado a un futuro de operatividad de 20-30 años, debe de ser suficientemente previsor, y establecer el marco **estratégico** suficientemente **“flexible”**, como para dar respuesta a otras aspiraciones municipales sobrevenidas que puedan suponer una dinamización en un municipio de forma incipiente afectado por el **reto demográfico**, que debería de aprovechar las potencialidades del equilibrio entre conservación y explotación sostenible de sus recursos tradicionales, con el impulso de otros como el turismo rural, la pesca (cangrejo) o la industria artesanal o de primera transformación del sector arrocero, para situarlo en una posición que pueda retener la población e incentivar nuevas oportunidades que puedan atraer habitantes en un municipio que, por su cercanía nodos de redes territoriales de comunicaciones (Aeropuertos de Sevilla y Málaga, autovía A-92 y red ferroviaria de alta velocidad) ofrece grandes potencialidades por sus condiciones ambientales asociadas a la marca Doñana, y posibilidades de las infraestructuras de telecomunicaciones para unos elevados estándares de calidad de vida y de servicios para favorecer y atraer empleo de calidad en los ámbitos citados de aprovechamiento de los recursos locales, turismo de naturaleza y de aventura y de atracción de trabajadores especializados del novedoso campo de los *“nómadas digitales”*.

La lección que deberíamos aprender de las recientes crisis superpuestas a las que aludíamos al inicio de este apartado, es la conveniencia de planificar para que el municipio alcance la máxima autonomía y autosuficiencia económica, alimentaria, energética, y de todo tipo de servicios, como premisa para alcanzar la autonomía personal de sus habitantes; todo ello en coordinación con los servicios y recursos que inevitablemente deban de ser comarcales.

Por lo tanto, en todo lo que dependa de la *“ordenación urbanística”* y de la competencia municipal, somos partidarios que, frente a la dependencia del *globalismo* y de una docena de multinacionales, la mejor receta es potenciar la autonomía y autosuficiencia municipal, como premisa para el logro de una ciudadanía con máximas cotas de autonomía individual para el emprendimiento económico, requisito imprescindible para potenciar una ciudadanía autosuficiente y cooperativa y, en definitiva, libertad de comercio, de pensamiento y de espíritu, que según nos acredita la trilogía de Antonio Escohotado (7), es la que durante siglos ha sido el impulso de la innovación, mejora, libertades y creatividad del mundo occidental y que debería ser referencia y libro de cabecera de cualquier planificación urbanística, sectorial o económica, desde luego como ejercicio intelectual, aporta inmensamente más que las recetas simplistas de cualquier Agenda globalista de cabecera común de la planificación habitual, sin duda textos bienintencionados que es conveniente tener de *referencia genérica*, pero que lo prioritario desde la planificación municipal es dotarse de una **agenda PROPIA** para el mejor bienestar de sus habitantes y, si al final resulta que en todo o en parte, coincidimos con algún lema publicitario de las agendas globalistas, pues mejor aún y además la satisfacción de haber sido partícipes en su formación, frente a agendas ajenas en las que solo participan su comité de expertos redactores.

Mención especial por su incidencia en los últimos años, y en particular en nuestro municipio, debe de tener la denominada *crisis energética*. Según datos de la Agencia Internacional de la Energía, las ciudades, aunque ocupan solo en torno al 3% de la superficie del planeta, son responsables del consumo del 67 % de la energía. España, uno de los países europeos con mejores condiciones para energías renovables, solo

(7) Antonio Escohotado. Trilogía *Los Enemigos del Comercio*. Espasa 2008.

AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR

alcanza un porcentaje de dicha producción del 56,8 % (2024) y que dada su dependencia de condiciones climáticas, en tanto no se resuelva la cuestión de su almacenamiento masivo, deberá complementarse con fuentes más “estables”, y posiblemente de origen nuclear y esperemos que no tengamos que recurrir al carbón como se está planteando en centroeuropa los últimos inviernos ante la crisis del suministro de gas ruso.

En el planeamiento urbanístico general, prácticamente hasta ayer mismo, estábamos habituados a limitarnos a dibujar las grandes infraestructuras territoriales de transporte de energía eléctrica que abastecían a nuestra comarca o municipio, y no nos cuestionábamos cómo y donde se producía dicha energía de la que dependíamos. Incluso en el debate de política energética general como país, en vez de planificar y gestionar con tiempo nuestras necesidades y evolución de las demandas, nos podíamos permitir presumir ser los pioneros en desmantelar antes de tiempo nuestras centrales nucleares, a medio plazo imprescindibles para mantener la estabilidad y calidad del suministro, y al mismo tiempo procurar ocultar el porcentaje de energía que compramos por ejemplo a nuestra vecina Francia que tradicionalmente ha apostado por abastecimiento mayoritario de origen nuclear en torno al 80%.

Con independencia de la falta de coherencia y de liderazgo de la planificación estatal y de la UE en esta materia, en la que aparentemente en vez de la mejor gestión de las cuestiones comunitarias desde el sentido y el bien común, prevalecen los prejuicios ideológicos, desde municipios que aspiramos al compromiso y al trabajo desde la Realidad, de lo que sí debemos ocuparnos en lo sucesivo desde su Urbanismo, es de procurar trabajar por implementar la autonomía energética del municipio, que desde luego para núcleos urbanos de las escalas de Isla Mayor y Alfonso XIII, la solución más idónea es mediante la previsión como

“sistema general” de abastecimiento energético, mediante un parque solar en régimen de **comunidad energética local**, con capacidad suficiente para abastecer a todo el parque residencial (incluida refrigeración-calefacción), alumbrado público y, en la medida de lo posible, sector de actividades económicas, aunque sobre este último es más difícil de concretar el posible nivel de demanda, dada la gran variación que puede haber en función de las imprevisibles tipos de actividades que se puedan implantar. No debemos olvidar que la incipiente *inteligencia artificial* (IA), implica procesos que precisan un alto consumo de energía y, aunque no es previsible que en nuestro entorno municipal o territorial se implanten centros nodales de procesamiento de datos habitualmente asociados a esa ingente demanda energética, sí que debemos estar atentos, a la vista de los déficits de la comarca y municipio, a que la suficiencia y autonomía energética será una cuestión estratégica en el futuro inmediato tanto por su vinculación en términos de competencia entre territorios con la IA, como con el cambio del modelo energético y de transporte, en transición bastante más dilatada de lo planificado, hacia objetivos de reducción de emisiones y hacia el vehículo privado híbrido, de baterías u otras alternativas aún en investigación, pero que sin duda incrementarán notablemente la demanda de energía eléctrica.

La IA añade a futuro casi inmediato un componente adicional al sistema energético y es el requisito de “**estabilidad**”, muy difícil de compatibilizar con objetivos de fuentes exclusivamente renovables (eólica y solar). Los grandes centros modales de datos por los que se esta estableciendo una elevada competitividad entre territorios y exigen una disponibilidad y estabilidad del 99% las 24 horas del día y las fuentes intermitentes están lejos de satisfacer este requisito. La mayoría de grandes operadores de internet se están inclinando por fuentes nucleares SMR (Small Modular Reactor, reactores modulares pequeños), reactores de fisión construidos en fábrica y enviados a sitios operativos, y mucho más seguros que los tradicionales que

AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR

pueden ser una alternativa en tanto llega a la explotación comercial la energía nuclear de “fusión” completamente limpia y que es previsible con los avances recientes que en 10-15 años pueda explotarse comercialmente y que constituirá la gran revolución próxima de que prácticamente un módulo prefabricado del tamaño de una habitación o una vivienda, pueda abastecer a una ciudad de 100 mil habitantes.

En cualquier caso, las previsiones planificadas hace décadas de en 2020 alcanzar en torno al 80 % global de producción energética de origen renovable está lejos de cumplirse en 2050, ni siquiera con el artificio reciente de la UE de considerar la energía nuclear (la tradicional de *fisión*) o de gas “verdes”, que solo pone de manifiesto, una vez más, notable incoherencia e improvisación planificadora, desde posiciones *ideológicas* en vez de *gestoras* del bien común. Sin duda, salvo que la energía nuclear limpia de “fusión” antes comentada se logre próximamente, sería utópico que al horizonte de 2035 o 2050 se pudiera alcanzar un abastecimiento energético neutro en emisiones de CO2 y la no dependencia de combustibles fósiles, de hecho la realidad es que la tendencia mundial es claramente al incremento de dicho consumo, salvo la ligera disminución en Europa por sus políticas claramente en solitario en dicha materia. Asimismo no debemos olvidarnos que el porcentaje de emisiones de CO2 de la UE está en el orden del 7% de las emisiones planetarias, mientras que solo el conjunto de India + China + USA, tradicionalmente escasamente comprometidos en esta materia alcanzan el 35,6%. Por lo tanto está bien el compromiso de Europa en el que hay que procurar seguir siendo líderes en el trabajo de reducción de emisiones, pero para que sea efectivo a escala global, puesto que se supone que el problema climático es global, se deben dirigir los esfuerzos a convencer a los tres grandes emisores citados a posiciones de responsabilidad, ya que de lo contrario, la ciudadanía acabará cuestionándose si realmente tiene efectividad

tanto esfuerzo en Europa, sobre todo económico y de lastre de nuestra competitividad respecto a los irresponsables citados, de promover en solitario un cambio de modelo productivo y de movilidad, si las reglas de juego en cuanto a competitividad económica global no son similares para todos.

Si los problemas y condicionantes son claramente globales, y la ciudadanía europea apuesta por ser pionera en la descarbonización, con un claro esfuerzo económico y de cambio de modelo de vida, son difíciles de comprender, tras la aprobación en noviembre de 2022 de la decisión de la UE de prohibir en su ámbito la venta de motores de combustión a partir de 2035, las declaraciones unos días después del Comisario de Comercio Interior de la UE Thierry Breton, en el sentido de que, dada la previsible pérdida de unos 600.000 puestos de trabajo vinculada a dicha decisión, se seguirá permitiendo fabricar vehículos de combustión en las fábricas europeas, para su venta fuera de Europa. Pero, ¿no quedamos en que era un problema global?, ¿Con qué argumentos se puede tratar de convencer a partir de ahora a China + India + USA de que se tomen en serio el problema? ¿Es que los coches de combustión fabricados en Europa por arte de magia no tendrán emisiones si se venden fuera de Europa? ¿Es que este tipo de decisiones se toman sin tener en cuenta la pérdida de 600.000 puestos de trabajo y a posteriori se cae en la cuenta?. Prácticamente desde entonces, se ha cuestionado con razón, la falta de *neutralidad tecnológica* de la UE en esta materia al pretender imponer casi en solitario para Europa, una única solución y, de hecho, en diciembre de 2025, se ha tomado la decisión liderada por Alemania y cada vez más países, de flexibilizar la prohibición de venta de vehículos de combustión mas allá de 2035 y recuperar por lo menos en parte el citado principio de neutralidad tecnológica y que, tal vez sea más racional favorecer diversas alternativas, incluida la propia evolución de vehículos de combustión hacia emisiones prácticamente irrelevantes, tecnología en la que Europa es líder, que empeñarse en

AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR

vehículos exclusivos de baterías, en que la tecnología y recursos para su fabricación, son dominados en torno al 85% por China.

Ante la fragilidad de ideas de las élites gobernantes europeas (y las nacionales que realizan un seguidismo acrítico de las mismas) se está llegando al extremo de tomar decisiones equivocadas (o por lo menos precipitadas) y prácticamente los mismos promotores erigirse en supuestos salvadores corrigiéndose a sí mismos, lo que a la ciudadanía común les genera por lo menos la duda de si se toman decisiones desde el interés general, por lo menos a la vista del resultado de deterioro social y económico que ha supuesto que en las últimas 3 décadas, este nivel de desorientación y de falta de liderazgo, que ha llevado a que el peso del PIB europeo a escala global haya disminuido nada menos que del 30 al 15%; a desmantelar el liderazgo mundial de la industria automovilística europea, y a de forma inexplicable poner unos aranceles del 10% a los vehículos provenientes de China, mientras que asumen que dicho país imponga el 25% a los vehículos procedentes de Europa. Esta desorientación sistémica del marco de referencia global, económico e ideológico alejado del sentido común, que sin duda afecta a la planificación local o regional y en particular a la urbanística, estimamos que ha sido certeramente descrito en sus orígenes y causas, entre otros por Enmanuel Todd (8), Manuel Pimentel (9) y Emilio Carrillo (10).

De acuerdo con el mandato de la legislación estatal de suelo (artículo 3) y legislación autonómica (artículo 4 de la LISTA), el principio del desarrollo territorial y urbano sostenible debe de impregnar todas las políticas públicas de regulación, ocupación, transformación y uso del suelo, propiciando un uso racional de los

(8) Enmanuel Todd, La derrota de occidente. Ediciones Akal 2023.

(9) Manuel Pimentel, La venganza del campo. Ed. Almuzara, 2023.

(10) Emilio Carrillo, De la distopía a la re-evolución. Ed Adalíz 2022.

recursos naturales armonizando de forma equilibrada los tres pilares que tradicionalmente han fundamentado la **sostenibilidad**: viabilidad **social, ambiental y económica**; y con el objetivo expreso de los apartados I y II.9 de la exposición de motivos de la LISTA de *“búsqueda de la **calidad de vida** de los ciudadanos y en el paradigma de la sostenibilidad desde una perspectiva social, ambiental y económica, puesto que el principio del desarrollo sostenible exige armonizar el uso racional de los recursos naturales con las nuevas condiciones económicas, de empleo, de igualdad de trato, la cohesión social la seguridad de las personas y la protección del medio ambiente”* y *“mejorar la **calidad de vida de la población andaluza a través de una ordenación urbanística inclusiva y sostenible”***.

Por último, respecto a influencias del marco económico global que condicionarán el PGOM y su incardenación con la “sostenibilidad” es obligada la referencia a que especialmente España es donde más se ha incrementado la deuda pública, que ha pasado del 36 % del PIB en 2007 al 104% en 2024, sin duda un incremento ya insostenible tras el cierre de la ayuda ilimitada por parte del BCE y que habrá que recurrir cada vez más a la financiación privada y a la dependencia de la prima de riesgo de como nos califiquen quienes compran nuestra deuda. Es necesario invertir la tendencia lo antes posible ya que no se puede dejar esta herencia envenenada a próximas generaciones a los que estaremos convirtiendo en esclavos de los tenedores de nuestra deuda y que los hombres (y mujeres) de negro de BlackRock o Vanguard decidan los detalles más insignificantes de nuestro modo de vida en esta nueva Edad Media; esto si que es *“insostenibilidad”* con mayúsculas para el futuro de nuestros jóvenes, y además, tal y como ocurrió en 2010, y han tenido la ocasión de experimentar recientemente países europeos como Grecia o Chipre, la esclavitud llegará de un día para otro, bastará que los tenedores de nuestra deuda empiecen a tener la sensación de que no les van a devolver el dinero de tanto festín despilfarrador, o que simplemente los fondos

AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR

buitre quieran aprovechar para acaparar aún más viviendas en nuestro parque residencial o participaciones en nuestras empresas estratégicas. Se hace necesario recuperar la “austeridad”, aparte de como principio vital de extraordinarias cualidades, como eje orientador de cualquier planificación y de la urbanística en particular, y ajustarnos a la *realidad* de nuestros recursos en cuanto a *producción económica real*; frente a desmesuras relativamente recientes e incluso actuales, ya que es difícil encontrar una práctica más coherente con los principios de “sostenibilidad” real. El planeamiento urbanístico debe de favorecer el reciclaje y la regeneración y rehabilitación de la ciudad y asentamientos existentes frente a las actuaciones de nueva urbanización que, en coherencia con el marco legal, se deben de limitar a las justificadas para responder a las demandas *objetivas*. El mundo occidental en el que nos insertamos, hace décadas que vive por encima de sus posibilidades, en una economía ficticia. Es muy contradictorio y paradójico que, al mismo tiempo que desde todas las escalas de gobierno supramunicipal y desde las grandes corporaciones se predica la *sostenibilidad* como paradigma, todo el sistema económico y mediático sea una incitación continuada al consumo y a la compra compulsiva de productos en su mayor parte prescindibles, cuando no inútiles, manufacturados en el otro extremo del mundo, cuya huella ecológica de producción y de transporte son inasumibles y que solo incrementan los beneficios de esas grandes corporaciones globalistas de la producción y la logística. Sin duda generaciones anteriores como nuestros padres y abuelos, que reciclaban, reparaban y remendaban varias veces prácticamente cualquier producto antes de desechar, eran (posiblemente sin saberlo) infinitamente más sostenibles que la generación actual, que presume continuamente de sostenibilidad y sustituye en días o en semanas, por simple consumismo, lo que podría durar años.

El PGOM debe de tener como referencia permanente las

aspiraciones de mejora real de la calidad de vida de la ciudadanía del municipio, contribuyendo a asegurar desde criterios de *austeridad* y *eficacia*, la vivienda, el espacio de trabajo, de la educación, la sanidad y el ocio, fomentando una movilidad sostenible y *sosegada (slow life)* entre dichas funciones y que el espacio público y la calidad del paisaje urbano, en definitiva, la mejora de la ciudad existente, debe estar en el centro de los objetivos, y el recurso a las actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización en suelo rústico, deben de estar justificadas en necesidades y demandas objetivas que contribuyan a complementar y mejorar la ciudad existente y asegurar su viabilidad y sostenibilidad económica. En un municipio de la escala que nos ocupa, la visión estratégica del PGOM a medio y largo plazo, debe de prever diferentes alternativas posibles y viables para dar respuesta flexible a las necesidades sobrevenidas, incluso en términos de sana competitividad en cuanto a eficacia de gestión y de calidad del producto inmobiliario para dar cumplimiento a las demandas en diferentes situaciones y desde la responsabilidad de la gestión municipal garantizar que el acceso a la vivienda es un derecho y no un negocio para los propietarios de suelo bruto aportado que, en términos del TRLSRU-2015 y su Reglamento de Valoraciones, solo aportan suelo en *situación “rural”* y debe valorarse como tal, incrementado exclusivamente en la “*indemnización del derecho a participar*” en los términos reglados en la legislación citada.

Es conveniente desechar prácticas de sostenibilidad mal asimiladas consistentes en que el Plan es más sostenible cuanto más ajustado esté a las necesidades estrictas que detectamos ahora, y una vez en vigor no es descartable que si planificamos una única alternativa donde dar respuesta a esa necesidad mínima o restrictiva, cualquier dificultad de propiedad o de la gestión, implica que el Plan queda obsoleto al poco de entrar en vigor.

El PGOM debe de implementar prácticas de *sostenibilidad* y relacionadas con el cambio climático, compatibles con la *prosperidad*

AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR

económica y bienestar de la población. Son cada vez más las posiciones que desde la centralidad y la socialdemocracia tradicional como por ejemplo el *Tony Blair Institute for Global Change* (11), cuestionan políticas de sostenibilidad y de cambio climático (cero emisiones) que sólo han generado más pobreza en amplias capas de población y que el objetivo “cero emisiones” ha impuesto gastos y sacrificios, cuando los efectos reales de las políticas son muy inferiores a los objetivos perseguidos, abundando en definitiva, en la pérdida de competitividad de Europa frente a la mayor parte de países, en especial respecto a EEUU, China e India que antes comentábamos, con la consiguiente pérdida de credibilidad de las posiciones sensatas y de centralidad que difunde dicho Instituto, favoreciendo claramente los errores de planificación recientes, la reorientación de la opinión pública hacia populismos de uno u otro signo.

Posiblemente desde el ámbito de la arquitectura y del urbanismo, la mejor referencia reciente sobre como abordar los *principios de desarrollo territorial y urbano sostenible* desde el sentido común, la ha expuesto el gran maestro *Souto de Moura* (12), en el sentido de que los buenos edificios o buenas ciudades no pueden calificarse de sostenibles en función de etiquetas verdes o en tecnologías futuristas, sino en la ***experiencia real de mejora de calidad de vida de quienes habitan esos espacios***; sacude la idea de que la sostenibilidad pueda entenderse como un *valor añadido*, sino que para la arquitectura y urbanismo, “sostenible es **un mínimo exigible** desde la honestidad implícita en el oficio, dirigido a crear espacios capaces de acoger con naturalidad, de enraizarse en el paisaje y en la memoria, a la capacidad de dialogar con el tiempo y el lugar”, sin duda el trabajo de transformación de la realidad desde dicha metodología, *llevará implícita la sostenibilidad, cuanto más seamos capaces de mejorar la*

vida de las personas destinatarias de dichos espacios urbanos, sin necesidad de apelar a etiquetas vacías y banales alejadas de las aspiraciones reales de las personas.

Es patente que si en las políticas de aparente sostenibilidad casi siempre se olvidan los imprescindibles componente económico y social y el objetivo que debería ser irrenunciable de ***mejora de la prosperidad y el bienestar de las personas***, y la experiencia práctica es que los jóvenes actuales han disminuido en torno a un 90% su capacidad adquisitiva respecto a cuando sus padres y abuelos tenían su edad y hemos ido pasando sucesivamente de imposibilidad de aspirar a la vivienda en propiedad, a conformarse con alquilar, y actualmente a ver si alcanzan a alquilar una habitación en vivienda compartida, e incluso casos dramáticos de viviendas en garajes o en trasteros, es evidente que si la sostenibilidad en la práctica solamente se traduce en restricciones en su mayor parte cuestionables, que tienen como consecuencia que en España y Europa sea un esfuerzo titánico aspirar a producir suelo urbanizado y nuevas viviendas para escasamente solo un tercio de la demanda de creación de nuevos hogares, es patente que habría que reorientar de forma radical el actual sistema regulatorio del urbanismo y la vivienda y poner alguna inteligencia al frente, aunque sea artificial. A tal efecto en el apartado correspondiente de esta Memoria de Ordenación, nos referiremos entre otros, al documento de *Decálogo para abordar la escasez de vivienda en España* (13), difundido recientemente por el Consejo Superior de Colegios de Arquitectos de España (CSCAE), en el que desde la óptica de la experiencia de este sector profesional se aportan 10 áreas de actuación caracterizadas por el sentido común y a disposición de quien quiera utilizarlas.

Por último, respecto al problema de la vivienda asequible, en especial para jóvenes que permitan su independencia y proyecto vital es

(11) Informe del Tony Blair Institute for Global Change, mayo 2025.

(12) Souto de Moura, entrevista en Arquitectura y Diseño, sep 2025.

(13) Documento “Una mirada constructiva: Decálogo para abordar la escasez de vivienda en España”. CSCAE, abril 2025.

AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR

vital es importante recuperar el objetivo de la estabilidad y tranquilidad que da la vivienda **en propiedad** que ha sido la opción mayoritaria tradicional en España, sin perjuicio de que exista un parque público relevante de vivienda en alquiler, ya que ello favorece la movilidad laboral. Pero no podemos desde cualquier política de vivienda en cualquier Estado que aspire a la cualidad de “bienestar”, infundir a los jóvenes la idea de que la vivienda de alquiler será su solución vital a perpetuidad y que incluso de jubilados van a estar sometidos a dicho incierto régimen y que jamás van a poder acceder a vivienda en propiedad que es la que otorga la saludable “estabilidad” psicológica y emocional. Cualquier política de vivienda que no tenga la aspiración de proporcionar vivienda en **propiedad** a la mayoría de la población que aspire a ello, es una política fracasada de antemano y contradictoria con principios elementales de salud social de su ciudadanía, aunque muy coherente con lema de las élites del Foro de Davos de “no tendrás nada y serás feliz”.

En tal aspecto, una vez más debemos recurrir como referente al pensamiento revulsivo de *Byung-Chul Han*, para el que, frente al vértigo consumista y ritmo acelerado que domina la vida contemporánea, en el que el éxito se mide en función de la productividad, el movimiento y ruido constante y la presencia permanente en el escaparate digital y que, frente al capitalismo actual que odia el vacío y el silencio porque promueve la meditación y la autoconsciencia, Byung nos recomienda abandonar la vida hiperactiva para recuperar más equilibrio y sentido y “*quedarse en casa es la forma más lúcida de resistencia*” y ver la casa propia como un bastión de libertad y de entendimiento de la vida como una defensa del derecho al silencio y a la rebelión ante el mandato de ser productivo permanentemente, ya sea *para trabajar o para consumir* y que cuando nos sumergimos en el tiempo anónimo, improductivo y meditativo, *es cuando más soberanos somos y donde recuperamos el derecho a escucharnos y a simplemente existir sin que nadie mida nuestro rendimiento*. Evidentemente esa sensación será difícil de

alcanzar, si ves que de como pasan los meses no te llega para pagar una habitación de alquiler compartido, o la perspectiva es que el mes siguiente te cumpla el contrato y tengas que buscar un alquiler más precario y más alejado aún de donde quieres vivir.

El mejor y más eficaz medio de conocer las aspiraciones de mejora de la calidad de vida de la ciudadanía es la participación pública efectiva y continuada durante todo el proceso. Los documentos de Información-Diagnóstico o las propuestas iniciales de alternativas de posibles respuestas a los problemas detectados desde un enfoque meramente técnico y disciplinar que se reflejan en el presente Avance, deben de ser complementados con cauces de integración del mayor número de otras opiniones y su contraste con las aspiraciones reales de los ciudadanos y sus representantes políticos. Sin duda, la expresión que mejor definía este enfoque no es nueva, ya se contenía en la exposición de motivos de la LOUA que definía el Plan General como “*el instrumento que planifica su territorio a partir del diagnóstico de sus características, la detección de sus demandas y el modelo de ciudad del que quieran dotarse sus vecinos y responsables políticos*” y, a falta de una definición alternativa mejor en la LISTA, no vemos inconveniente en tomarla prestada de la extinta LOUA, ya que aparte de no ser contradictoria con el actual marco legal, sigue definiendo con gran precisión el modelo de metodología y principios de planeamiento a los que aspiramos.

A tal efecto, aparte del contacto continuado con los servicios y representantes municipales, durante la fase de Información-Diagnóstico anterior al Avance, y durante la elaboración de éste, se ha planteado una amplia encuesta de participación con 71 preguntas sobre un amplio abanico de cuestiones urbanísticas en la que se han obtenido resultados de gran interés para pulsar la opinión ciudadana sobre dichas cuestiones, y abierta a las adicionales que quisieran plantear y sobre cuyo resultado detallado se incluye en la Memoria de participación e información pública. Es importante que durante las

AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR

informaciones públicas regladas, y en particular la del presente Avance, y en los procesos participativos no reglados previstos en el Plan de Participación Ciudadana, se siga fomentando la máxima participación y transparencia del proceso y a tal efecto, animamos a la ciudadanía en general, propietarios, agentes sociales y económicos, a sumarse a este reto, ya por fin, desde la responsable y por lo menos aparente plena autonomía local en materia de Urbanismo que nos otorga la LISTA, para que el resultado sea a satisfacción de una mayoría lo más amplia posible.

1.4. CONTEXTO SOCIO-ECONÓMICO GLOBAL Y ESPAÑOL QUE CONDICIONARÁ EL PGOM.

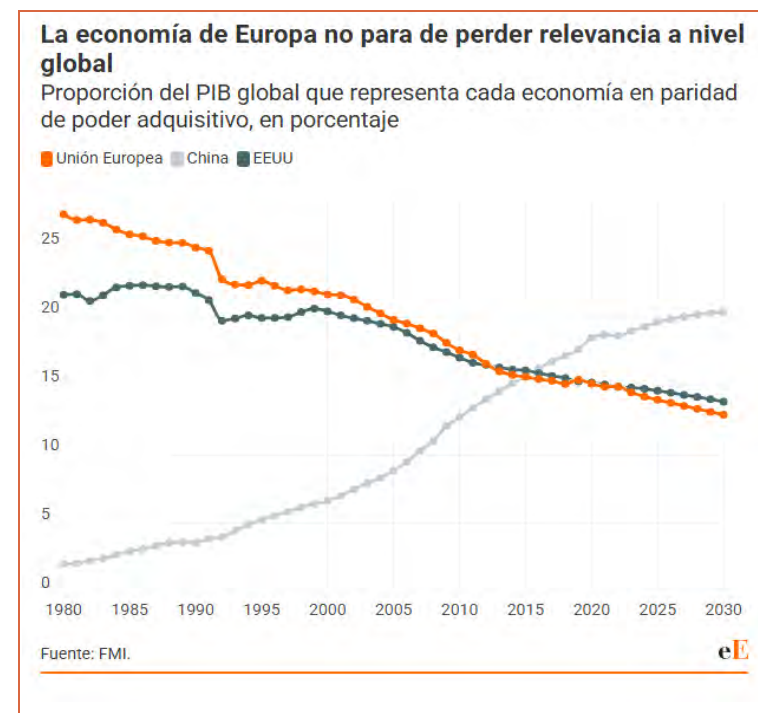
Si bien a algunos aspectos relevantes ya los hemos esbozado en apartados anteriores, estimamos básico indagar sobre algunos otros que consideramos que serán claves en cuanto a la viabilidad de la materialización del modelo estratégico.

Evidentemente, si en un contexto de máxima incertidumbre global y con nuestra dirigencia europea muy ocupada en prepararnos para la guerra, ante una imaginada amenaza rusa que solamente dicha dirigencia con la ayuda del supuesto aliado y amigo USA ha contribuido muy activamente a generar en Ucrania, y presupuestar para ello nada menos que 800 mil millones de €, que en vez de plantearse dedicarlos a la mejora del estado de bienestar europeo, a la innovación para paliar su maltrecha competitividad, al maltratado sector agrario, o a la disminución de la insostenible deuda, se pretenden dedicar a comprar armas solo al amigo USA por imposición consentida o, en lenguaje para consumo en España, traducido a algo así como “*inversión sostenible para mejorar nuestra resiliencia tecnológica y nuestro sistema I+D+I en defensa*”; es posible que si ni siquiera las grandes estructuras del FMI o del Banco

Mundial sean capaces de predecir con rigor las expectativas socio-económicas para el mes o el año próximo, mucho menos las vamos a poder *imaginar* nosotros para las dos o tres décadas de previsible funcionalidad del PGOM.

Lo único que sí podemos hacer, porque son datos objetivos, es analizar cual ha sido la evolución económica del estado del bienestar europeo o de la OCDE en las dos o tres últimas décadas, las políticas que han contribuido a ello, e intuir como evolucionarán si se continua favoreciendo dichas mismas políticas que nos han traído hasta aquí, y sobre todo que trascendencia tendría para la viabilidad de la materialización del modelo estratégico del PGOM.

Figura 1.1.



AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR

El primer aspecto que deberíamos analizar es la evolución del contexto económico de Europa a escala global. En este aspecto todos los análisis coinciden en que Europa ha perdido aproximadamente algo más de la mitad de su peso en el PIB global desde 1980, tal y como refleja el gráfico anterior (FMI y El Economista), donde pasa del 28% (1980) al 13% (2025).

Respecto a las causas, a primeros de diciembre de 2025 se ha difundido el Informe elaborado por Mario Draghi y Christine Lagarde, así como del nobel de economía Bent Holmström y Luis Garicano, en el que hacen una especie de llamada desesperada a que Europa actúe y corrija de inmediato el rumbo, lo cual, en el caso de los dos primeros, que han ocupado casi todas las escalas de responsabilidades de gobierno en el establishment europeo en las últimas décadas y aparentemente haber contribuido al actual estado de cosas, llama la atención que ahora se sorprendan de dicho estado. Respecto a las causas de dicho declive, coinciden casi todos ellos en el análisis de que las economías europeas han dedicado buena parte de las últimas décadas a **construir el mayor Estado de Bienestar del mundo, y un marco regulatorio** en el que todo lo que sea *regulable*, e incluso más, esté *regulado* y que, aunque lo primero tiene una obvia parte positiva, todo el tiempo dedicado casi en exclusiva a dichos dos pilares, ha restado tiempo al pilar básico del que se alimentan, que no puede ser otro que el **crecimiento económico**, y que cuando el mismo es escaso, no puede sustituirse indefinidamente por generación de deuda, ya que como dijimos en apartados anteriores eso solo puede generar herencia envenenada y esclavitud a las futuras generaciones que no son responsables de dichos errores recientes y actuales.

La deuda a su vez tiene siempre efecto inflacionario más o menos intenso, y su mantenimiento en el tiempo, a su vez tiene dos efectos, ambos malos, aunque el segundo no lo parezca:

-La inflación, principal consecuencia de generar **dinero deuda** ficticio y sin ningún soporte económico real, conlleva una pérdida de poder adquisitivo y empobrecimiento paulatino de la población al que ya nos hemos referido anteriormente, y la mayor transferencia de rentas conocida a las élites económicas, desde que se abandonó el patrón oro.

-La inflación hace que la deuda pública vaya también perdiendo valor con el paso del tiempo, lo que puede llevar a la paradoja de animar a los gobiernos manirroto a generar más deuda. Por otra parte si la inflación no se acompaña de corrección inmediata de los tramos de IRPF, el incremento de los salarios en porcentajes aproximados con la inflación puede llevar a la paradoja de que los crecimientos salariales incrementados, les sean aplicables tramos de IRPF superiores, generando una carga impositiva incluso superior al incremento de salarios y el empobrecimiento adicional de la población; pero este proceder maquiavélico es un maná recaudatorio para el Estado, con record de ingresos por IRPF e IVA, que efectivamente desde el optimismo gubernamental llevan a la banalidad de que la macroeconomía pase sucesivamente de ir como una moto a ir como un cohete, mientras que nada menos que el 26% de la población, su microeconomía doméstica ya está en riesgo de pobreza según INE.

Respecto a como se encuentra la deuda pública española respecto al resto de Europa, es muy representativo el gráfico que se incluye en la Figura 1.3 de la página siguiente, al que nos remitimos, que si bien no es la más alta de Europa, si lo sería si se le añaden los “derechos de pensión” acumulados, lo que inevitablemente, por más que se demore por el coste político que supone tomar decisiones impopulares, la Realidad siempre se acaba imponiendo, de hecho hace ya varios años que se van buscando artificios en tal dirección.

Figura 1.2.

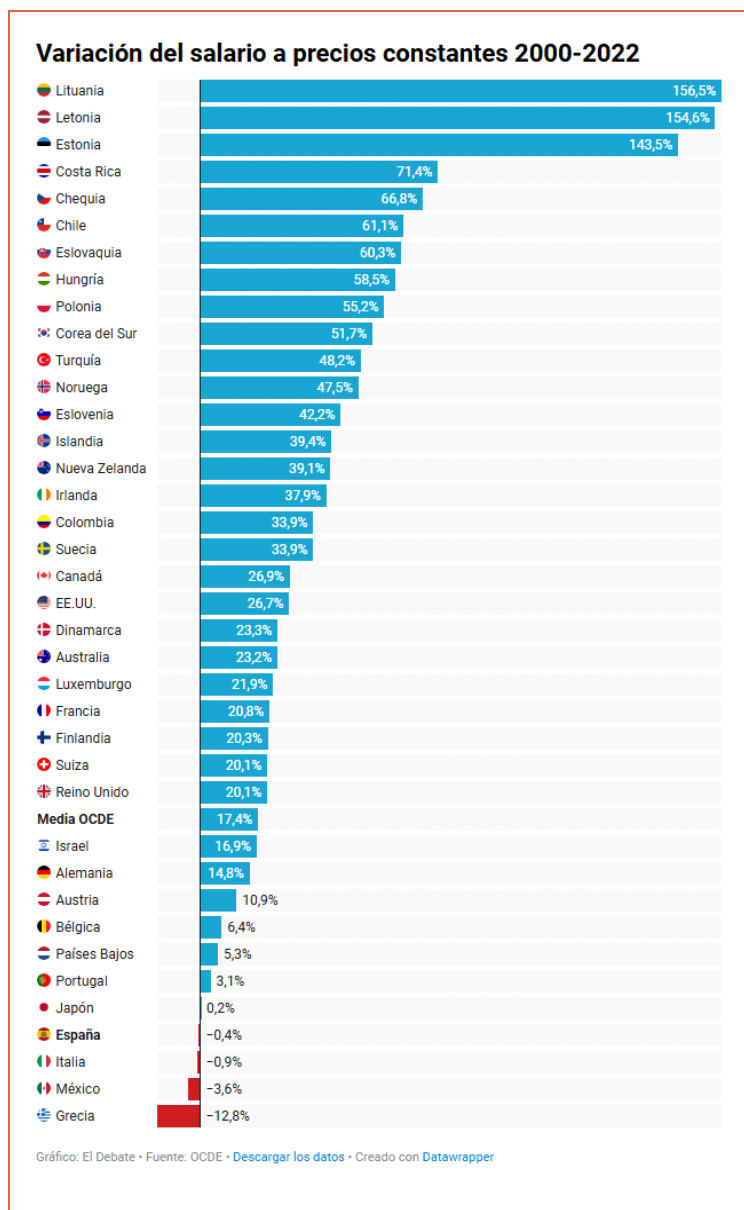
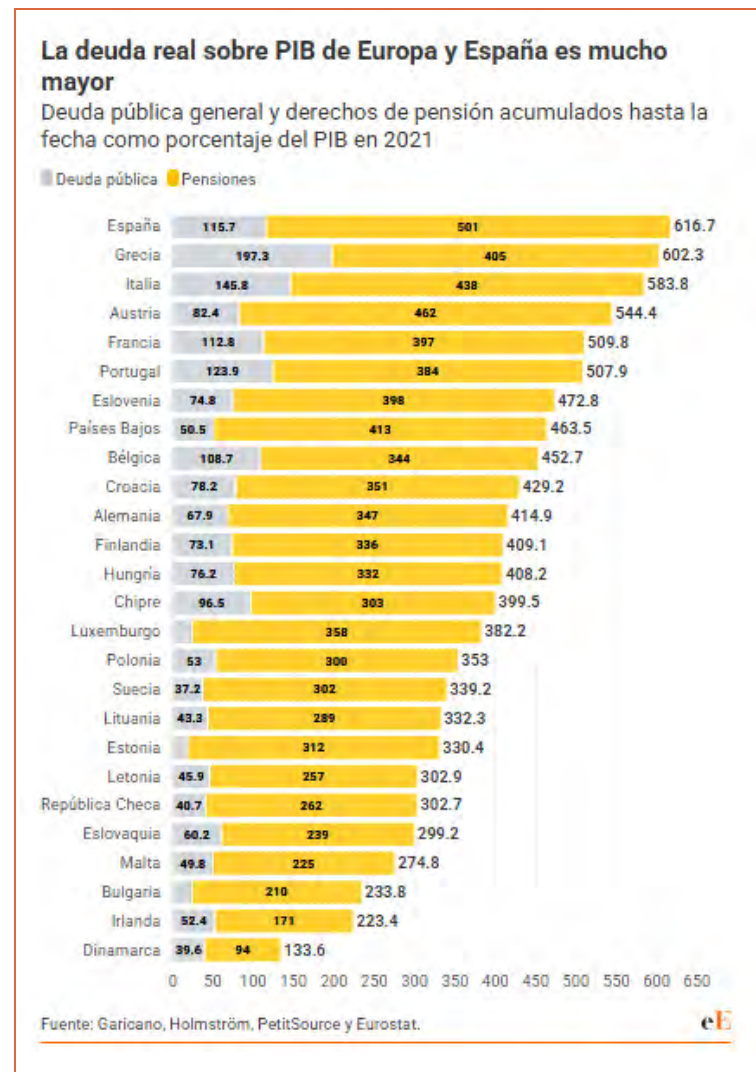


Figura 1.3.



Respecto a la idea de intentar buscar una explicación adicional al efecto inflacionario en la pérdida de poder adquisitivo de los salarios,

AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR

la Figura 1.2 de la página anterior es muy representativa de la posición de España respecto a la OCDE, en que a precios constantes, los salarios han disminuido un 0,4% en el periodo 2000-2022, frente a la media de la OCDE en que se han incrementado un 17,4%. Aparte de que algunos países que formaban parte del bloque del Este y que partían de un nivel muy bajo y que la integración en la UE les ha supuesto una revitalización substancial que explica sus posiciones en los primeros lugares, estimamos que la posición de España debe de explicarse también en una excesiva dependencia de actividades con escaso valor añadido como el turismo, el hecho de que seamos el país con más alta tasa de paro de la OCDE y el desmantelamiento de un sector industrial que no ha sabido reconducirse hacia nuevas tecnologías de alto valor añadido, o simplemente el fomento del emprendimiento autónomo y startups y atracción de multinacionales de la economía innovadora. El ejemplo más claro a seguir es Irlanda e Islandia, que sufrieron una crisis de 2007 inmensamente más traumática y, al contrario que nosotros, decidieron no rescatar a su sector bancario irresponsable y han sabido adoptar políticas económicas de fomento de los sectores indicados, mientras que en España se opta por expoliar a impuestos y regulaciones a autónomos y pymes, el sector más creativo y principal motor económico de nuestra sociedad y, el resultado de los dos gráficos anteriores no puede ser más expresivo.

Sin duda esta evolución de los salarios de las actuales generaciones “Y-Milenials” y “Z-Zoomers”, mucho mejor formadas, respecto a las dos anteriores “Boomers” (61-79 años) y X (45-60 años), sea la que mejor explique porqué éstos últimos, hace 3 o 4 décadas, no tuvieron ningún problema en el acceso a la vivienda a la que aspiraban y en adscribirse desde el progreso social y desde el esfuerzo a la clase media o media-alta en cuanto a capacidad adquisitiva, actualmente masacrada en las generaciones Y y Z.

Respecto a la cuestión de qué hacer ha escala europea, española-

autonómica y municipal para revertir esta situación, o por lo menos indagar de forma aproximada en qué ámbito socioeconómico se va a desenvolver el futuro PGOM, vamos por partes:

a) Respecto a la escala supramunicipal, europea y nacional-autonómica:

Respecto a la apelación de los acomodados expertos Draghi, Lagarde, Holmström y Garicano que citábamos al comienzo de este apartado que llaman desesperadamente a actuar drásticamente ahora, ya nos manifestamos que los dos primeros, tal vez tengan algo de responsabilidad cuando ocuparon cargos de gobierno; no obstante, sintetizamos sus expresiones: Para Lagarde, el gran problema del Viejo Continente *“es tener un modelo de crecimiento orientado a un mundo que está desapareciendo...el mundo no se detendrá por Europa, pero podemos decidir cómo avanzar...Europa necesita jugar un papel clave en el mundo de la inteligencia artificial...probablemente llegará antes de lo que nuestras instituciones y normativas estén preparadas para afrontar”*; es decir, lo que aparentemente más sigue preocupando a Lagarde es *“normativa reguladora”*, como si los ciudadanos europeos fuéramos, frente a estadounidenses, chinos, indios o neozelandeses, por citar a competidores relevantes, una especie de adolescentes perpetuos que precisamos unos cuidados y regulaciones particulares para que no nos descarriemos.

Por su parte Draghi concluye que *la competitividad en Europa ha caído tanto que ahora requeriría un cambio radical para sobrevivir*. Por su parte Garicano y Holmström, son más optimistas aún, *“si Europa no actúa, para mediados de este siglo, podría seguir el camino de Argentina, su enorme prosperidad un lejano recuerdo, sus estados de bienestar en bancarota y sus pensiones impagables; sus políticos atrapados entre extremos que hipotecan el futuro para salvarse en el presente...estos no son accidentes históricos, son consecuencias de nuestras decisiones, la Unión y los Estados miembros han confundido*

*regulación con progreso y burocracia con integración...si la Unión Europea sigue estancada, nuestros países no podrán mantener lo que sus ciudadanos dan por sentado, como son las prestaciones por desempleo, atención médica gratuita, pensiones vitalicias y educación asequible, el crecimiento es necesario para cumplir con los compromisos existentes y la reciente avalancha de nuevos; **el estancamiento convertirá el estado de bienestar europeo en una utopía del pasado***” y junto a estas aseveraciones incluyen el gráfico incluido en la Figura 1.3, sumando deuda pública y derechos de pensiones, ranking en el que España ocupa el primer lugar y que no puede ser más expresivo.

El conjunto de los cuatro expertos que suscriben el Informe consideran que *“para lograr la necesaria prosperidad, necesitamos que la Unión recupere su propósito original, que es llegar a ser un organismo federal **dedicado al desarrollo económico a través de un mercado común y libre**. Denuncian que la UE ha desviado su misión hacia una **multitud de agendas políticas y regulatorias que saturan su capacidad**, olvidando que sólo una Europa próspera puede financiar el Estado de bienestar”*. Para reconstruir el mercado único, plantean reformas legales profundas, en primer lugar proponen eliminar el uso de directivas, sustituyéndolas por reglamentos que garanticen reglas uniformes, porque según ellos *“**las empresas se enfrentan a 27 versiones distintas de unas supuestas reglas comunes**”*. Obviamente a ello desde España debemos añadir que la trasposición española de la directiva se puede traducir en 17 versiones regulatorias diferentes en cada Comunidad Autónoma. Finalmente concluyen el Informe afirmando que *“Europa puede renacer **si abandona la obsesión regulatoria**, recupera la integración económica y confía en la capacidad innovadora de sus ciudadanos...una Europa mejor es posible **si deja de construir muros de regulación y se centra, por encima de todo en la prosperidad**”*.

De dicho Informe tuvimos amplia referencia en la prensa económica

a principios de diciembre de 2025, no sabemos aún la acogida que tendrán estas ideas por parte de D^a Úrsula y la Comisión Europea.

Tal vez, en el marco de nuestra neutralidad como redactores, de recopilar opiniones objetivas razonadas y solventes sobre las materias con incidencia en la futura materialización del modelo estratégico del PGOM, sea conveniente una breve referencia a la opinión del divulgador Marc Vidal en reciente publicación (14), sobre el estado y problemas de la economía de la UE. Nos viene a decir, en referencia al estado económico de Europa en el contexto global:

Según Marc, Europa se está desindustrializando, su miopía geoestratégica hace que nuestras fábricas paguen la energía mucho más cara que nuestros competidores, dependen de insumos importados y pierden competitividad a un ritmo alarmante. Se está rompiendo el eslabón perdido de nuestro tejido productivo, ese know-how, ese conocimiento industrial y ecosistema de proveedores que tardó muchas generaciones en construirse. Una vez se quiebra esa cadena de producción y cierran talleres especializados, desaparecen proveedores locales.

Reconstruirla es casi imposible y Europa está corriendo el riesgo real de convertirse en importadora neta de tecnología y de bienes manufacturados, perdiendo soberanía productiva y quedando a merced de decisiones foráneas. En términos estratégicos estaríamos entregando toda nuestra prosperidad en bandeja, dependencia estratégica en estado puro. Ahora bien, ¿cómo hemos llegado hasta aquí? Es fácil culpar a la globalización o a la competencia asiática, pero debemos mirar también puertas adentro.

Europa sufre un déficit de liderazgo democrático. Muchos de quienes

(14) Marc Vidal. “Bruselas nos ha vendido”. Artículo y video de su Blog publicado en diciembre de 2025.

AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR

toman las decisiones cruciales resulta que no han sido realmente elegidos por la ciudadanía sino por pactos entre una euroaristocracia endogámica. El resultado, **políticas en su mayor parte desconectadas de la realidad productiva del continente** porque las élites aristocráticas políticas y económicas están a lo suyo, viviendo en una burbuja regulatoria, ignorando las aspiraciones y el bienestar de la ciudadanía común, que es a la que se deben.

Pero si hasta ahora hemos visto cómo Europa ha minado su propia fortaleza industrial con políticas imprudentes y liderazgos miopes, ¿qué pasaría si seguimos por ese camino sin cambiar nada? La respuesta es un secreto a voces. **Si nada cambia, Europa se va a empobrecer tanto, cada vez más y perderemos relevancia tecnológica, económica y las próximas generaciones van a vivir en un continente pobre y peor que sus padres.** Ya lo estamos notando hace tiempo, alto desempleo juvenil en muchos países, fuga de talento, los jóvenes formados emigran buscando oportunidades que aquí ya escasean, estancamiento económico.

¿Qué pasaría si no reaccionamos?, según Marc Vidal pasará que en 10 o 15 años Europa se convertirá en un museo industrial viviente, un lugar donde se muestra al turista las glorias del pasado, primeros coches, viejas fábricas, todo oxidado, pero donde ya no se construye el futuro. Seríamos como un parque temático de la revolución industrial. Entraremos en pabellones a ver máquinas de vapor, por ejemplo la de Wat o motores, como reliquias.

Mientras fuera de Europa, otros países diseñan los robots, los satélites, los algoritmos que dominarán el mundo moderno, **aquí todo son límites, regulaciones, normas, costes añadidos y eso sería nuestro epitafio.** Algún sitio, algún día alguien verá una tumba que pondría ***aquí yace Europa, cuna de la industria y fallecida por desidia y sobrerregulación.***

Suena duro pero a este ritmo no es fantasía distópica sino que es una posibilidad real. Aunque la historia no está escrita del todo y Europa podría y debe recordar sus lecciones. En Europa fuimos líderes del mundo cuando combinamos innovación, pragmatismo, visión de futuro y cultura. Fuimos revolucionarios y aún tenemos talento, capital, mercados para resurgir. Ese declive no es irreversible si actuáramos. Necesitamos un golpe de timón valiente, reconocer errores, ajustar los plazos irreales, combinar la ambición climática, frenar algunas cosas, ser realistas con lo tecnológico y lo industrial. Significa invertir en energía competitiva, en formación, en I + D e IA, colaborar con nuestra industria, pymes y autónomos en vez de asfixiarlos con normas y regulaciones absurdas, exigir reciprocidad de nuestros socios. No podemos ser el único mercado abierto ingenuamente y debemos democratizar más nuestras instituciones europeas para que respondan al interés de los ciudadanos de a pie y no sólo a los burócratas y a sus lobbies. ***Lo que pasa que seguramente pedir que lideren esa aventura a los que nos han metido en este lodazal es entre absurdo y suicida.***

La pregunta clave para Marc Vidal es si nosotros como sociedad vamos a permitir que Europa firme su sentencia de muerte económica, sin más, porque la responsabilidad final recaerá en todos nosotros, en exigir cuentas a la forma de gobernanza que nos ha traído hasta aquí. Podemos seguir dormidos hasta la decadencia o despertar. Podemos dejar que otros escriban las reglas o participar en el juego. *Europa está a tiempo de evitar ser sólo la cuna gloriosa de la industria pasada o convertirse también en el protagonista de un futuro brillante que se está preparando.*

b) Respecto a la escala municipal:

Respecto a qué hacer desde la planificación escala local y en particular el PGOM, respecto al negro panorama y contexto globalista o supramunicipal antes descrito:

AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR

Pues en primer lugar ser conscientes de la realidad y, al contrario que en Europa, en que los propios analistas “oficiales” del *stablishment* del Informe de las élites económicas antes citado ven la realidad, pero desde la gobernanza de los poderes no se hace nada; desde los municipios como último refugio de democracia participativa real, fomentar que la ciudadanía común sea cada vez más consciente de la realidad, y se apueste por una planificación en la que la **sostenibilidad**, tal y como se concibió en su origen, vaya acompañada de la imprescindible **“prosperidad”** de la población, y a facilitar desde el PGOM, desde los principios básicos de **“flexibilidad”** y **“simplificación”** orientadores de la LISTA, su puesta en práctica real, tratando por todos los medios a nuestro alcance de revertir y de no contagiarnos de la epidemia de discordancia cognitiva que caracteriza desde hace décadas a toda la gobernanza supralocal, y que a escala autonómica hemos tenido oportunidad reciente de comprobar, con la promulgación del Reglamento de dicha LISTA, el más hiperregulador y contradictorio con los principios que justificaron la promulgación de la Ley, reproduciendo las discordancias entre los objetivos buenistas y resultados indeseados de su implementación práctica característicos de la gobernanza europea y nacional que nos ha llevado hasta aquí y que hemos descrito en el anterior apartado a).

Por lo tanto desde un municipio como Isla Mayor, muy condicionado por la planificación supramunicipal, debemos de poner en práctica un PGOM coherente con una **Agenda municipal de sostenibilidad PROPIA** para la mejora de los derechos básicos de su ciudadanía en cuanto a acceso a la vivienda adecuada y asequible, mayoritariamente en *propiedad*, a espacios de trabajo, de educación, cuidados y de ocio, en condiciones de prosperidad y de mejora para las nuevas generaciones respecto a las anteriores, aún reconociendo que ello sea una labor hercúlea por los condicionantes de las acreditadamente inadecuadas regulaciones supralocales sobre las que debemos de fomentar en la ciudadanía una actitud lo más

consciente y crítica posible, como recurso imprescindible para desde los municipios, como casi el último reducto de espacio participativo democrático de decisión que queda, poner en marcha la revolución para que la gobernanza de Europa vuelva a poner en primer plano **los intereses reales y cotidianos de la ciudadanía europea** en vez de los de las élites económicas y políticas que anualmente se reúnen en el Foro de Davos, cuyo lema de referencia (excepto para ellos) es una sociedad para 2030 en la que **“no tendrás nada y serás feliz”**, y que los tradicionales derechos elementales a disfrutar de una vivienda propia, vehículo o acceso a servicios públicos, pasen a ser gestionados por multinacionales y fondos de inversión que nos permitirán bajo suscripción para todo (los que puedan pagarlo) acceder a dichos derechos tradicionales que se pretenden convertir en un bien de consumo más.

1.5. EL NUEVO PGOM ANTE LOS RETOS TECNOLÓGICOS Y SU INCIDENCIA EN LA ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN URBANA MUNICIPAL.

1.5.1. RETOS DEL PLANEAMIENTO Y DE LA CIUDAD Y DE LA CIUDADANÍA INTELIGENTES.

A medida que la tecnología avanza, el planeamiento puede aprovecharla y asimismo poner las bases de la *“ciudad inteligente”* en la planificación urbanística y en la gestión de todos sus servicios.

La revolución del Big Data y la analítica urbana está transformando el planeamiento urbanístico de maneras que apenas estamos comenzando a comprender. En un mundo donde la cantidad de datos generados por las ciudades es abrumadora, el desafío y la oportunidad para los urbanistas es cómo aprovechar estos datos para crear entornos urbanos más eficientes, sostenibles y habitables.



La integración de datos y la inteligencia artificial en el urbanismo no es solo un paso hacia ciudades más eficientes, sino también hacia sociedades más sostenibles y equitativas. Al aprovechar estas tecnologías, podemos transformar nuestras ciudades en modelos de sostenibilidad que no solo enfrenten los desafíos del presente sino que también pavimenten el camino hacia un futuro más verde y próspero. En esta revolución urbana, los datos y la IA son, sin duda, los protagonistas.

Tal y como quedó acreditado en la Memoria de Información-Diagnóstico, especialmente la tecnología SIG, nos permite un conocimiento muy detallado de la morfología de la ciudad existente y de territorio, y lo que es más importante la distribución y características de la población, lo que permitirá dar respuesta muy personalizada desde la ordenación, no solo para establecer

ordenanzas coherentes con las preexistencias y los objetivos que se pretendan respecto a su evolución, sino a orientar la ubicación de los equipamientos más adecuados y cercanos a las necesidades y vulnerabilidades de las personas y construirles un entorno que les facilite su cotidianidad vital.

La participación urbana digital también proporciona una valiosa fuente de datos que pueden ser analizados para entender mejor las necesidades y comportamientos de los ciudadanos. A través de encuestas en línea, mapeo participativo y otras formas de retroalimentación digital, los planificadores pueden recoger datos bastante detallados sobre cómo la gente utiliza y percibe los espacios urbanos, lo que permite tomar decisiones basadas en dichas referencias para mejorar la calidad de vida en la ciudad. A tal efecto al inicio de la elaboración de los trabajos del PGOM, se difundió una encuesta web en Google Forms, que permitió pulsar la opinión de la ciudadanía sobre en torno a medio centenar de temáticas de interés urbanístico, que han sido de gran utilizar al equipo redactor para complementar la visión y aspiraciones facilitada en diversas reuniones con los Servicios y representantes municipales. Durante los periodos de consulta y exposiciones públicas durante la tramitación restante, se seguirán ensayando mecanismo de participación promoviendo una mayor inclusión, transparencia y colaboración en la elaboración y tramitación del PGOM.

A su vez, en la gestión posterior del Plan y de la ciudad, aunque estemos en un pequeño municipio rural de 5 mil habitantes, cualquier tamaño, con las lógicas diferencias de escala, es susceptible de evolucionar hacia un modelo de ciudad inteligente, promoviendo una mayor eficiencia, sostenibilidad, y mejora de la prestación de servicios públicos y de la calidad de vida urbana. La evolución hacia estos modelos dependen de una red compleja de tecnologías de la información y comunicación (TIC) para su funcionamiento. Si bien estas tecnologías ofrecen numerosos beneficios, también presentan



vulnerabilidades. A medida que los servicios urbanos se digitalizan, es fundamental garantizar que la privacidad de los ciudadanos no se vea comprometida y también asegurar que los ciudadanos tengan control sobre qué información se recopila sobre ellos y cómo se utiliza.

Pero el uso de las TIC, SIG o de IA no pueden ser ni una obligación ni un fin encerradas en sí mismas, sino que tienen que tener utilidad efectiva y práctica en los resultados, tanto en la planificación del propio PGOM, como en la gestión posterior del Plan. Es conveniente recordar que la digitalización empezó siendo voluntaria y respetuosa con quienes no quisieran o no pudieran digitalizarse, y ha pasado en la última década a clara vocación de imposición regulatoria y a generar graves problemas de exclusión y de accesibilidad a los servicios públicos, especialmente de mayores y sectores más vulnerables. Por lo tanto, se hace necesario abandonar la sublimación de la digitalización obligatoria mientras sigan habiendo, aunque sean residuales, personas que no tengan acceso o dificultades de relacionarse con las Administraciones por dichos

medios.

Frente a Europa y Canadá, donde se sigue viendo la IA como una amenaza a la que poner barreras y regulaciones, o se utiliza la digitalización como sistema de control o de exclusión ciudadana, en EEUU y Asia la prioridad es **implementar** la IA en todo el tejido productivo **en lugar de regularla**, *fomentar* en vez de *imponer* la formación de su ciudadanía en habilidades digitales y en IA, desde el convencimiento de que la IA no es el fin del mundo sino el principio de un nuevo mundo y una oportunidad para potenciar la innovación y ser un motor de cambio en el mercado laboral, trayendo consigo tanto desafíos como oportunidades. Intentar regular o desincentivar esta tecnología enfocándose solo en sus aspectos negativos nos podría relegar a un segundo o tercer plano en la competitividad mundial. Adaptarse a esta nueva realidad es clave para aprovechar sus ventajas y mitigar sus efectos negativos. Es patente que muchas profesiones, especialmente los trabajos más rutinarios o administrativos quedarán obsoletos, pero se abre al mismo tiempo el camino a nuevos empleos y formas de interactuar con la tecnología, el reto es cómo imaginamos el espacio laboral del futuro inmediato, donde previsiblemente el trabajo no te lo va a quitar un robot, sino personas que sean capaces de llevarse mejor que tú con los robots o dirigir más adecuadamente las labores a delegar en la IA o aprender a hacerle las preguntas o instrucciones adecuadas para automatizar procesos.

1.5.2. LOS RETOS DEL ACCESO A LA ENERGÍA ASEQUIBLE, EFICIENTE Y RENOVABLE.

Continuando con el hilo de la IA, y las ingentes cantidades de energía que consume cualquier centro o nodo de datos, es conveniente plantearse los retos a los que estará sometido el desarrollo de la ordenación estratégica del futuro PGOM, desde el ámbito de la

AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR

sostenibilidad energética y el origen de las fuentes a utilizar, especialmente para el municipio de Isla Mayor, lastrado en los últimos años como la mayor parte de la provincia, por la dificultad o imposibilidad de acceso a nuevas demandas relevantes de potencia, por incapacidad de las actuales infraestructuras territoriales, cuando curiosamente cada vez más vemos noticias de sobreproducción de fuentes de origen renovable (solar y eólica) en determinados tramos horarios por falta de infraestructura de almacenamiento o de infraestructura de transporte. Está claro que aquí subyace un problema de planificación energética a escala estatal.

El problema no es nuevo ni exclusivo de Isla Mayor, hace unos meses, la Asociación de Empresas de Energía Eléctrica (Aelec), puso de manifiesto en un informe, 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*.

Los datos ponen de manifiesto el enorme potencial en inversiones que el país está desaprovechando en diversos sectores, como los Centros de Procesamiento de Datos (CPD), el almacenamiento, los planes urbanísticos o el sector industrial, el cual muestra de manera particular un notable "apetito" inversor, cuestión especialmente grave dada su capacidad para generar empleo cualificado y estable y crecimiento sostenible.

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 la comarca, por lo que, sería conveniente, en la medida en que administrativamente se esté a tiempo, a realizar esfuerzos de coordinación de los municipios de la comarca para que se pudieran implementar desde dicha planificación mejoras necesarias, en un momento en que la mayoría de municipios se encuentran tramitando sus planeamientos generales, en el marco del programa de apoyo de la Diputación de Sevilla.

Otro de los retos, aunque en el Plan 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.

AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR

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.

-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 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.

Estimamos que el futuro claramente será la energía de *fusión*; no obstante, en tanto madura en términos de explotación comercial dicha previsión tan esperanzadora para la humanidad, seguramente deberemos convivir durante 2 o 3 décadas con la nuclear de *fisión* y los SMR referidos como única solución técnica que dé estabilidad a un sistema de producción discontinua como las renovables, en un panorama geoestratégico en el que la UE, desde su habitual ingenuidad ha tenido la extraña habilidad de prescindir del gas ruso, y España del ruso y del argelino, a cambio de pagarlo 10 veces más caro al supuesto amigo USA, al que lo único que le importa y guía es su geoestrategia económica depredadora de recursos ajenos, ya sea en Ucrania, Venezuela u Oriente Medio. En marzo de 2026 por parte de D^a Úrsula se ha reconocido el grave error estratégico alemán de prescindir de la energía nuclear, como si ella no hubiera tenido ninguna responsabilidad en dicha decisión como ministra de los gobiernos de A. Merkel de los que formó parte, y ahora pretende tener credibilidad para impulsar en la UE la energía nuclear SMR a través de la comisaria responsable de energía D^a Teresa Ribera que es de todos conocido su entusiasmo por dicha fuente energética

calificada de “verde” y sostenible e inocua según convenga o imponga la realidad o el sentido común.

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 y de distribución 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.

En cualquier caso, el criterio de cautela que se ha trasladado al municipio, es la conveniencia de intervenir desde el PGOM desde la competencia urbanística municipal en dos líneas de actuación:

-Por una parte, la planificación como un sistema general más de posibles alternativas de ubicación de un parque solar en régimen de comunidad energética local para autoabastecimiento del municipio de todo su parque residencial y parte de actividades económicas, para lo que bastaría una implantación de unas 10-15 has.

-Por otra parte, establecer un límite de saturación del término municipal, en torno a 4 a 5 veces (unas 60 has) de sus necesidades de autoabastecimiento, en asunción de solidaridad en cuanto a contribución a disminución territorial de emisiones globales, en términos que estimamos que serían compatibles con la preservación del paisaje y actividad primaria arrocera de nuestro término municipal y que constituye su seña de identidad.

1.6. EXPECTATIVAS Y ASPIRACIONES QUE JUSTIFICAN UN NUEVO PGOM.

Una vez acreditado el consenso sobre la necesidad de un nuevo PGOM y que las *incertidumbres* de la experiencia reciente sobre lo que supone afrontar dicha labor, y que ni siquiera los condicionantes del contexto socio-político-económico, intimidan (de momento) ni a los representantes municipales, ni a la ciudadanía, ni menos aún al equipo redactor, cabe plantearse cuáles son esos retos y aspiraciones tan intensos o ilusionantes como para, no solo afrontar de cara las incertidumbres, sino estar convencidos de que vamos a colmar por lo menos una buena parte de las expectativas y aspiraciones más relevantes, no solo para plasmarlas en el PGOM, sino para poner los medios para su materialización a corto, medio y largo plazo, porque estamos trabajando desde la “Realidad” objetiva actual para su transformación en una nueva realidad que pensamos que integrará los retos y resolverá los problemas más patentes actuales.

La definición del proyecto urbano-territorial sostenible para Isla Mayor, a través de nuevo PGOM, tiene por objeto establecer los elementos básicos para la organización y estructura del término municipal, vertebrándolo territorialmente con el entorno, y que se constituya en referente de todos los demás instrumentos de planificación sectorial y municipal. La nueva LISTA nos orienta a que el planeamiento general municipal sea concebido (en contraste con el determinismo del anterior marco de la LOUA) desde una perspectiva más *estratégica y flexible*, orientada a sintetizar e integrar las actividades territoriales en un proyecto coherente y diferenciando diferentes escalas de vinculación (*normas, directrices y recomendaciones*) que a su vez sean coherentes y compatibles con el modelo de la planificación territorial antes comentado.

Es conveniente dejar constancia que, aparte del espacio protegido Parque Natural de Doñana por el Oeste del TM y el espacio litoral

de la corta de los Jerónimos, el municipio carece de otros espacios naturales de protección supralocal salvo determinados dominios públicos (DPMT, vías pecuarias, montes públicos, DPH). No obstante, desde la escala de decisión local-municipal, se estima conveniente preservar el fuerte componente paisajístico de la llanura de arrozal de todo el TM, mediante la incorporación de la referencia del paisaje en cualquier implantación ordinaria o extraordinaria en suelo rústico.

Igualmente, habrá que tener en cuenta que dicha llanura arrocera forma parte del sistema de protección territorial del POT AUS como espacio agrario de interés, cuyos condicionantes se analizaron en el apartado 4 de la Memoria de Información-Diagnóstico, y que previsiblemente iniciará pronto su revisión-adaptación a la LISTA y es posible que se pueda coordinar con alguna fase de tramitación final del PGOM.

A escala de núcleo urbano, el mayor reto será profundizar en la mejora de la ciudad existente, que es en la que se produce una mayor obsolescencia o nuevas aspiraciones de política urbanística municipal, así como la necesaria visión global e integradora propia de la escala de ordenación general del PGOM, si bien la labor de completar la ordenación de los escasos huecos existentes en la malla urbana corresponderá legalmente a la escala de ordenación detallada del POU, aunque desde el PGOM se establecerán algunas directrices. Asimismo deberá merecer especial atención la relevancia de áreas industriales vinculadas al sector de la primera transformación de la actividad arrocera, o de la posible diversificación agrícola que pudiera conllevar el Proyecto de Modernización de la Zona Arrocera de Sevilla, si el mismo se materializa a medio plazo.

Respecto al suelo rústico colindante al núcleo urbano, dada la dinámica demográfica, en principio y hasta el momento son escasas las iniciativas detectadas de demandas de incorporar “*Propuestas de delimitación de ATUs*” de carácter residencial, estando casi todas

AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR

dirigidas a suelo para actividades económicas que es donde hay más iniciativas, en coherencia con las necesidades detectadas en la Memoria de Información. Aparte de estas iniciativas concretas, se estima muy conveniente la integración en el **modelo de ordenación estratégica a medio y largo plazo** de aquellos suelos con capacidad de acogida idónea para que se pueda dar respuesta a necesidades de desarrollo sobrevenidas durante un horizonte temporal de operatividad del PGOM, estimado en unas 2 a 3 décadas, en las que es imposible en este momento, y más en el contexto socioeconómico de incertidumbre y de retos tecnológicos descritos en los dos apartados 1.4 y 1.5 anteriores, ni siquiera intuir la evolución de dinámicas por ahora indiciarias de revertir la despoblación, incentivando las condiciones de implantación de actividades económicas y de mejora de la calidad de vida en un entorno rural con relevantes valores ambientales y paisajísticos, que puede atraer a sectores específicos de población que puedan ver atractivo el teletrabajo desde el medio rural muy bien comunicado con redes de transporte muy diversificadas dese Sevilla; o de nuevas actividades económicas que consigan revertir el proceso de estancamiento poblacional.

1.7. COHERENCIA CON LOS SUPUESTOS LEGALES DE REVISIÓN PREVISTOS EN EL PGOU VIGENTE, Y LA PROCEDENCIA DE SU SUSTITUCIÓN POR UN PGOM.

Las Normas Urbanísticas (NNUU) de las Normas Subsidiarias vigentes, carecen de regulación de los supuestos de modificación y de revisión, desde hace tiempo habituales en cualquier planeamiento general, por lo que no podemos apoyarnos en dichas determinaciones, lo cual es por otra parte bastante irrelevante, ya que la justificación objetiva de la necesidad de la revisión está sobradamente motivada hace mucho tiempo, tal y como se ha

argumentado en el apartado 1.1 de esta Memoria.

No obstante, a la vista de lo dispuesto en la Disposición transitoria 2ª de la LISTA, *“Desde la entrada en vigor de la Ley, no será posible iniciar la revisión de los Planes Generales de Ordenación urbanística.....debiendo procederse a su sustitución por los instrumentos que en esta Ley se establecen”*.

Por lo tanto, aunque estemos en términos “prácticos” en supuesto de que es necesario “sustituir” el planeamiento general vigente por simple agotamiento y obsolescencia en los aspectos analizados en el apartado 3 de la Memoria de Información, no es posible jurídicamente emplear el concepto “revisión”, sino que, en virtud de la DT 2ª de la LISTA antes citada, lo único que cabe si el planeamiento general vigente está obsoleto o no es adecuado para los actuales objetivos de política urbanística municipal, es “sustituirlo”, por la figura prevista en la LISTA, y que para un municipio de las características de Isla Mayor, aunque inferior a 10.000 habitantes, al pertenecer a la Aglomeración Urbana de Sevilla, las figuras procedentes son las de **Plan General de Ordenación Municipal (PGOM)** y **Plan de Ordenación Urbana (POU)** para la escala de la ordenación detallada.

La LISTA, al contrario de todas las nuevas leyes urbanísticas o de suelo, es más realista y no se establece ni plazo ni obligatoriedad alguna de que el planeamiento general vigente, sea del régimen LOUA, o mucho anterior, deba adaptarse al nuevo marco urbanístico. Lo que ocurre es que su complejo régimen transitorio, en especial el apartado 3 de su DT 2ª especifica respecto a las modificaciones del planeamiento general vigente que *“no pudiendo delimitar actuaciones de transformaciones urbanísticas en suelo no urbanizable hasta que se proceda a su sustitución conforme a lo previsto en el párrafo anterior”*. Con lo cual, en el caso como en nuestro municipio, aunque ha tenido escaso desarrollo, en el caso de que se quisiera innovar el PGOU-AdP

AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR

vigente, para establecer cualquier posible desarrollo diferente del previsto, no sería posible vía modificación del PGOU-AdP vigente incorporar nuevo suelo actualmente rústico para su transformación urbanística, por lo que, aunque aún existe algo de capacidad y sería remota esa posibilidad, tampoco sería posible responder a hipotéticas nuevas necesidades de suelo para uso residencial o de actividades económicas que precisen tipologías de implantación diferentes de la oferta existente hasta que no esté aprobado el nuevo PGOM.

Por otra parte, a la vista del diagnóstico de la situación actual, se dan los siguientes supuestos adicionales asimilables a los del artículo 86.2 de la LISTA (y artículo 120 R-LISTA), que suponen supuesto de *revisión* y la procedencia del ***ejercicio de la plena potestad planificadora*** a través de la sustitución del planeamiento general vigente por un PGOM:

-Es necesaria la adopción de nuevos criterios respecto a la ordenación y la clasificación del suelo, y un nuevo “*modelo de ordenación estratégica*” como consecuencia de nuevos objetivos de política urbanística municipal.

-Desde la aprobación del PGOU-AdP-2009, han aparecido bastantes “*circunstancias sobrevenidas*” que si bien aisladamente no incurrir en supuesto de *revisión*, o de necesidad de nuevo Plan, en su conjunto son indicadores de apreciables desajustes y obsolescencia del modelo actual, y debe aprovecharse el nuevo Plan para una mayor adecuación a las circunstancias actuales, dentro del marco de una reflexión general sobre la vigencia del modelo global y de detalle del planeamiento general vigente, sustituyendo un modelo de planificación propio del régimen LOUA (o muy anterior en el caso de las NNSS-84), extremadamente determinista, inflexible y caracterizado por su complejidad;

por una planificación, especialmente en suelo rústico y huecos de suelo urbano, caracterizada por su carácter “***estratégico***”, por la flexibilidad y simplificación de determinaciones, aprovechando todas las potencialidades del régimen LISTA.

Asimismo es patente que nos encontramos prácticamente en todos los supuestos del apartado 2 del artículo 120 del R-LISTA para la *revisión íntegra* del modelo vigente y, a través de la ***sustitución*** del mismo del mismo, el ejercicio pleno de una nueva potestad planificadora municipal:

“2. Los instrumentos de ordenación urbanística general deberán ser revisados, en todo caso, cuando se produzca alguna de las siguientes circunstancias:

a) Por el agotamiento de sus previsiones cuando suponga la imposibilidad de satisfacer las nuevas demandas de la población o de las actividades económicas.

b) Por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico, territorial, ambiental, patrimonial o económico que incidan de forma sustancial sobre la ordenación urbanística establecida, provocando que el modelo de ordenación haya dejado de responder al interés general o que hayan quedado de imposible ejecución la mayor parte de sus determinaciones.

c) Por encontrarse el instrumento manifiestamente desfasado, bien por haber transcurrido el plazo fijado en el mismo para su revisión y, en todo caso, cuando la suma de la superficie de las actuaciones de transformación urbanística que no hayan sido propuestas en el instrumento de ordenación urbanística general conlleve un incremento de la superficie del suelo urbano superior al cincuenta por ciento.”

Al darse en mayor o menor grado casi todos los supuestos anteriores,

AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR

estimamos plenamente coherente con el régimen general de toda innovación que determina el citado artículo 86 de la LISTA y que estamos, por lo tanto, ante un mero ejercicio plenamente responsable de la potestad de innovación del planeamiento para su mejora y adaptación a nuevos objetivos de política urbanística municipal propuestos por los responsables políticos en coherencia con las actuales aspiraciones de sus vecin@s. Tal y como han confirmado numerosas STS, *“la potestad para revisar o modificar el planeamiento es discrecional (ius variandi), de modo que, dentro de los márgenes establecidos en la normativa aplicable, el planificador urbanístico dispone de libertad para escoger, entre las distintas alternativas posibles, la que considere más conveniente para la satisfacción del interés público. Libertad de criterio -no condicionada por derechos adquiridos, ni por compromisos anteriores de la Administración- que no puede ser sustituida, en el núcleo de oportunidad, por la distinta opinión o voluntad de los particulares”*. Asimismo según la STS de 20-04-2011 *“La potestad para establecer, reformar o cambiar la planificación urbanística no es solo una potestad, sino que constituye, además, un deber administrativo de inexorable cumplimiento cuando las circunstancias del caso lo exijan...estas circunstancias del caso vienen representadas por la satisfacción de los intereses generales, que puedan demandar los cambios precisos para mejorar y perfeccionar la ordenación del suelo. En definitiva, la potestad de planeamiento incluye la de su reforma o sustitución, para realizar los ajustes necesarios a las exigencias cambiantes del interés público”.*

Por lo tanto, dado el nivel de obsolescencia del planeamiento general vigente por simplemente responder al caducado régimen LOUA o anteriores, estimamos que más que ante una posibilidad, estamos claramente ante el supuesto de *“deber administrativo de inexorable cumplimiento”* al que se refiere la STS citada.

1.8. ESTADO DE DESARROLLO Y CAPACIDAD OPERATIVA DEL PGOU-AdP VIGENTE.

Según se dedujo del análisis realizado en los apartados 1.7 y 2 de la Memoria de información, el grado de desarrollo alcanzado, a pesar de la crisis económica y las propias complejidades del régimen LOUA, ha sido elevado, quedando muy poco suelo disponible, en especial tras algunas innovaciones recientes que no culminaron la tramitación.

La capacidad del modelo vigente en ambos núcleos con suelo urbanizado o por lo menos “ordenado” es la siguiente:

-Viviendas existentes:	2.813 viv
-Solares:	172 viv
-Sectores con Planeamiento aprobado:	191 viv (*)
Total:	3.176 viv

(*) Esta capacidad no es real ya que el Ayuntamiento tiene previsto destinar este suelo a uso dotacional.

Por lo tanto la capacidad real actual se limita a la de 172 viviendas en solares (ninguna de vivienda protegida), cifra que supone un porcentaje de solo el 6,11 % del parque residencial existente, muy inferior al mínimo recomendado del 10% de oferta para que en el mercado local no esté tensionado e incida en sobrepuestos injustificados e inaccesibles para la mayoría de los demandantes de vivienda. En términos *cuantitativos* la demanda de vivienda protegida y asequible es a la que hay que dar respuesta ordenada y prioritaria.

En cuanto al suelo para actividades económicas la capacidad más relevante ordenada y urbanizada existente es el Sector SUO-2 (PP-3) con unas 40 parcelas libres. En este momento hay bastantes iniciativas esperando al PGOM porque necesitan suelo urbanizado de características diferentes a la escasa oferta existentes.

AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR

En términos *cualitativos*, posiblemente el mayor reto sea por una parte la obsolescencia del planeamiento vigente respecto al nuevo marco de la LISTA, y la necesidad de profundizar en la recualificación de los núcleos existentes en especial en sus bordes urbanos con los canales o con el litoral en el caso del borde Este de Isla Mayor.

El agotamiento cuantitativo y cualitativo del PGOU-AdP vigente y la incertidumbre sobre lo que se puede reducir el tiempo de tramitación en la nueva LISTA, aconseja que por el Ayuntamiento se acometa la formulación del mismo, desde una elemental prudencia planificadora y que a medio-largo plazo se vaya recuperando y conformando una ordenación más integrada, sostenible y coherente, en compatibilidad con la aplicación del PGOU vigente en la limitada capacidad pendiente, sobre el que desde el Avance, no se propone de momento ninguna necesidad de suspensión de licencias durante la tramitación del Avance del PGOM.

Este horizonte temporal de planificación, aconseja fomentar no solo la cantidad suficiente de producción de suelo urbanizado para las necesidades específicas diagnosticadas, sino la diversidad tipológica, así como la flexibilidad para que las futuras operaciones de transformación urbanística, se puedan ir adaptando a las aspiraciones sociales de cada momento y a la evolución del mercado inmobiliario, en el que nuevas formas de residencia, de ocio, de espacio de trabajo y de actividad, cambian con una mayor rapidez que la respuesta para adaptar los planes generales a dichas circunstancias, aspecto plenamente integrado en la nueva LISTA, en la que el planeamiento de detalle (POU, Plan Parcial, Plan de Reforma Interior) tienen una capacidad equiparable, evitándose jerarquías de planeamiento que tantos problemas ha generado durante los modelos legislativos anteriores.

Mención especial merece el acceso a la vivienda, dado que tanto la

LISTA como el TRLSRU, dan continuidad a las previsiones de la reforma de la LOUA desde la *Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda protegida y el Suelo*, y posterior *Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la vivienda en Andalucía*, en el sentido de que la reserva para vivienda protegida en el planeamiento urbanístico debe ser algo más que la mecánica reserva mínima del 30% de la capacidad residencial, y debe de configurarse como un instrumento que coadyuve a que los municipios puedan hacer efectivo ese derecho de acceso a la vivienda de sus ciudadan@s, teniendo en cuenta criterios de distribución equilibrada y de cohesión social y ser muy coherente con las necesidades efectivas diagnosticadas y recogidas en el Registro de Demandantes y en el futuro Plan Municipal de Vivienda y Suelo. Asimismo el PGOM debe de aprovechar las posibilidades adicionales de la reciente *Ley 5/2025, de 16 de diciembre, de Vivienda de Andalucía*.

1.9. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA FORMULACIÓN DEL PGOM.

Como conclusión de lo expuesto en apartados anteriores, se deduce claramente la *conveniencia y oportunidad* de acometer la formulación de un nuevo PGOM, en sustitución del planeamiento general vigente, por tres razones principales:

- a) Por coherencia con los supuestos normativos de *revisión* previstos en la LISTA para el ejercicio de la **plena y completa potestad planificadora municipal**, por ser necesaria la adopción de nuevos criterios respecto a la estructura general, la clasificación del suelo, y necesidad de nuevos suelos para vivienda, espacio productivo y dotacional para dar respuesta a demandas de suelo urbanizado a medio-largo plazo, o de

AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR

suelo específico para vivienda protegida en coordinación con el PMVS.

- b) Por **agotamiento cuantitativo y cualitativo** del modelo de desarrollo del planeamiento general vigente y en particular de la planificación excesivamente deterministas de los sectores previstos y la reorientación hacia un modelo de ordenación estratégica, muy necesario para vertebrar los dos núcleos urbanos.
- c) Por necesidad de adaptarse a los múltiples cambios operados en la última década tanto en la legislación urbanística básica, como en la legislación y planificación sectorial con incidencia en el planeamiento y en particular al muy reciente marco normativo del urbanismo y ordenación del territorio en Andalucía (LISTA).

Por todo ello, el Ayuntamiento de *Isla Mayor*, tras el preceptivo trámite de consulta pública previa, ha adoptado la decisión de acometer la sustitución de su planeamiento general, por un nuevo PGOM, que junto con futuro POU, son los instrumentos que corresponden a nuestro municipio. Para la financiación de estos trabajos el Ayuntamiento dispone de la subvención y colaboración del Área de Cohesión Territorial de la Diputación de Sevilla.

El presente Avance tiene por objeto la fijación de los objetivos y criterios generales, utilizando como base la Alternativa nº 2 seleccionada por la Comisión de Seguimiento del Plan, como la más idónea, y también servir como Borrador del PGOM para la solicitud de inicio del procedimiento de *Evaluación Ambiental Estratégica* en su modalidad *ordinaria*.

A tal efecto, el presente Avance es un contenido sintético previo a la

elaboración del posterior documento para aprobación inicial, que se ajusta a lo dispuesto en el artículo 77 de la LISTA, en los siguientes términos:

-La descripción del objeto y ámbito de actuación, y las principales afecciones territoriales, ambientales y sectoriales, se enumeraron en el *Documento I-A Memoria de Información-Diagnóstico*.

-Los objetivos y criterios sobre los diferentes condicionantes y afecciones, y las alternativas planteadas, se sintetizarán en el apartado 2, siguiente, justificando la alternativa seleccionada.

-En el apartado 3 de la presente Memoria se describirá y justificará adicionalmente, en los términos previstos para el instrumento del PGOM por el artículo 65 de la LISTA, las propuestas de ordenación urbanística general, como mínimo las necesarias para cumplir los objetivos descriptivos y justificativos del artículo 77 de la LISTA, así como fomentar el debate de la ciudadanía y representantes municipales sobre los principales objetivos y propuestas del PGOM.



2. LOS OBJETIVOS Y CRITERIOS DEL NUEVO PGOM. ALTERNATIVAS PLANTEADAS.

2.1. OBJETIVOS GENERALES.

2.1.1. MARCO DE LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA.

Una vez acreditada la necesidad de formular un nuevo planeamiento general para Isla Mayor, los condicionantes del contexto socioeconómico de incertidumbre en que nos encontramos y las principales aspiraciones que se quieren conseguir desde criterios de política urbanística municipal, manifestadas a través de sus representantes en la Comisión de seguimiento del Plan, por Servicios Técnicos municipales, y de las aspiraciones ciudadanas y agentes económicos y sociales que han realizado aportaciones hasta la fecha, procede concretar algo más en términos técnico-urbanísticos que **objetivos** se pretenden conseguir en relación a dichas aspiraciones y con qué **criterios**, para compaginar las aspiraciones municipales con el marco legal previsto para cada instrumento urbanístico, en este caso el PGOM. Asimismo debemos evaluar si los objetivos se pueden alcanzar con diferentes posibles **alternativas**, incluida la alternativa cero (mantener el planeamiento general vigente) y justificar la motivación de la alternativa seleccionada.

AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR

Desde el nuevo planeamiento general se asumen los principios de *desarrollo territorial y urbano sostenible*, en los términos del artículo 3 del TRLSRU y artículos 3 y 4 de la LISTA, en orden a conseguir los siguientes objetivos generales:

- 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. Es importante no perder de vista el sentido común y que cualquier planificación que no tenga como objetivo y resultado favorecer las condiciones para el progreso económico y bienestar en todos los órdenes de la mayoría de la población es difícil que se traduzca en mejora efectiva de la calidad de vida y que los principios de sostenibilidad sean conscientemente asumidos.
- 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 una justa distribución de beneficios y cargas en el ámbito de cada actuación de transformación, así como la protección del medio ambiente.
- 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

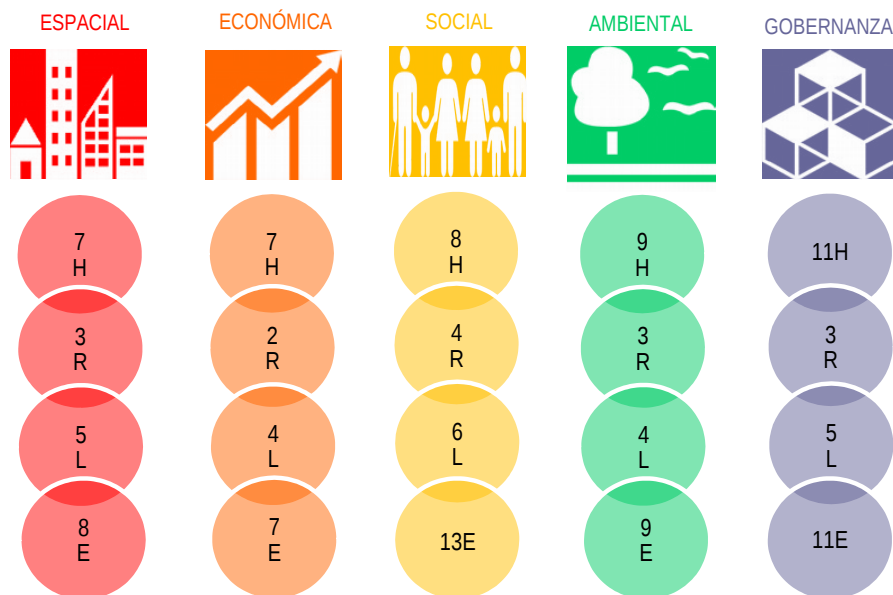
adecuados equipamientos urbanos, así como el acceso a una vivienda digna estableciendo las reservas suficientes para vivienda protegida.

- 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.

2.1.2. MARCO DE LOS OBJETIVOS DE LA AGENDA URBANA DE ANDALUCÍA.

En la implementación de los anteriores objetivos generales de la LISTA, se toma como referencia y orientación el esquema de sistematización de la Agenda Urbana de Andalucía, particularizado para la escala de municipio de área rural de la Ribera del Guadalquivir de Sevilla que corresponde a Isla Mayor y con la sistemática de abordar las 5 dimensiones adaptadas a la realidad urbana de Andalucía:

Figura 2.1.: ESTRUCTURA DE LA AGENDA URBANA DE ANDALUCÍA.



H: Hechos; R: Retos; L: Líneas Estratégicas; E: Ejes de actuación

- Espacial.
- Económica.
- Social.
- Ambiental.
- Gobernanza.

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 especificada en el Programa de Trabajo de la Fase 1, se proponía que en la elaboración de un planeamiento general municipal más que dar prioridad a la reproducción exhaustiva de los objetivos de las agendas globalistas y a la promesa de su cumplimiento, como si la obediencia acrítica a dichas agendas fuera a priori una garantía incuestionable de calidad y sostenibilidad 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 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, en especial las que sin ser normas aprobadas por los parlamentos o gobiernos elegidos democráticamente, pretenden que por la ciudadanía común, como si se tratara de dogmas de fe de un nuevo fundamentalismo cuasi religioso, que 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 de 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, cuyo modelo de vida no es precisamente un paradigma de austeridad, sostenibilidad, o simple responsabilidad, ni menos aún es posible vislumbrar algún indicio de que en dichos foros alguna vez se hayan alcanzado medidas u orientaciones que en la práctica real sirvan para la mejora y la prosperidad económica de la mayoría de la población.

Es patente que desde elementales criterios de mero sentido común, es

AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR

difícil encontrar a alguien que no se pueda sentir identificado con los 17 objetivos genéricos 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 siempre se opta 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 ajustado a su formación, la vivienda, la sanidad, a 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 agrario 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 de suelo urbanizado y de vivienda asequible, la restringen cada vez más, o se limitan a ineficaces incentivos de la demanda mediante ayudas o restricciones al alquiler.

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 y efectos prácticos no deseables de las agendas globales.

2.1.3. HACIA UNA AGENDA PROPIA PARA ISLA MAYOR.

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 2.2 de esta página:



Figura 2.2. TEMÁTICAS PRIORITARIAS DE LA AGENDA DEL PGOM

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 con muy limitados espacios protegidos, reducidos a una pequeña franja de borde Oeste del TM afectada por el **Parque Natural y ZEC Doñana**, lo que junto a la potencia paisajística de la Marisma transformada de arrozal del resto del término, cuya apariencia visual va evolucionando a lo largo del año según fases del cultivo; aconseja que el espacio rural deje de ser “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) y protección de valores naturales y paisajísticos presentes en el municipio, y que de forma tan magistral logró captar el ojo mágico de la cámara de Afín Aya.

b) Distribución espacial de uso: Promover la complejidad funcional, favoreciendo la multifuncionalidad, la diversidad y la mezcla de usos urbanos, salvo productivos incompatibles con la proximidad de áreas residenciales.

AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR

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. Es conveniente dejar claro que desde la reforma de la Legislación estatal de suelo de 2007 (vigente TRLSRU-2015) y especialmente desde la entrada en vigor de la LISTA, ya no existe el suelo "urbanizable", sino exclusivamente el urbano y el rústico de su entorno inmediato susceptible de incorporarse al "**modelo estratégico de evolución urbana a medio y largo plazo**". No debemos de caer en la simplificación de incluir en dicho "modelo", exclusivamente el suelo para posible transformación de nueva urbanización a corto-medio plazo, sino que para abordar el ya grave problema de escasez de vivienda asequible en la percepción de la ciudadanía, es necesario que existan diversas alternativas posibles dentro del "**modelo estratégico**" propuesto para que, cuando sea necesario, se puedan tener varias opciones y optar por la de mayor viabilidad o simple inmediatez por su facilidad de gestión o sana competitividad de ofrecer un producto mejor en cuanto a precio del suelo urbanizado y calidad urbana, en unas tramitaciones urbanísticas cada vez más complejas.

d) Regeneración urbana: Fomentar la regeneración del tejido urbano existente, especialmente sus tramas originarias, priorizando las operaciones de recualificación, revitalización, rehabilitación y reciclaje de la ciudad consolidada. La recuperación del limitado patrimonio arquitectónico y urbano existente, se ha revelado como una de las potencialidades para reforzar la identidad con la peculiaridades históricas de núcleos de origen muy reciente vinculados a la explotación arrocera, siendo conveniente dotarles de una normativa urbanística que regenere dicho patrimonio y el maltratado paisaje urbano de algunas áreas degradadas; así como aprovechar las potencialidades de dicho patrimonio y el paisaje rural

en el que se inserta y reforzar el turismo de rural y las posibilidades del municipio para el nomadismo digital por su situación estratégica en la Aglomeración urbana de Sevilla y su aeropuerto y estación de FFCC de alta velocidad.

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: En cuanto a movilidad interurbana, el municipio por su posición geográfica tiene muy limitada la comunicación con la comarca a solo la A-8053 que conecta con La Puebla del Río, y la conexión con Villamanrique por el Oeste que está en trámite su categorización como carretera provincial. Respecto al ámbito urbano y su entorno, reducir las necesidades de movilidad, fomentando estrategias de proximidad y otras formas de movilidad no motorizadas, especialmente con el otro núcleo de Alfonso XIII, que dista solo 3,5 km de Isla Mayor.

h) Espacio público: Establecer el espacio público, accesible y cualificado, como eje del desarrollo de la ciudad, adaptándolo a criterios bioclimáticos y de habitabilidad. En los núcleos urbanos, si bien se parte de un estándar formal planificado razonable, la dotación efectiva dista mucho de acercarse al estándar mínimo de 5 m²/hab de sistemas generales, por lo que desde el PGOM se deberán de poner las bases estratégicas para resolver esta situación. Asimismo en sistemas locales también debe de profundizarse en la adecuación efectiva de dichos espacios con las condiciones de vegetación, mobiliario urbano o dotaciones necesarias para su funcionalidad. El

AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR

núcleo de Isla Mayor, con la cercanía de la Corta de los Jerónimos, ofrece grandes posibilidades de coordinación con el sistema verde natural a través de caminos rurales con la ribera del Guadalquivir, en coherencia con los objetivos de la *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* y la propia regeneración para usos recreativos del pequeño canal que actualmente discurre por la Corta de los Jerónimos.

i) Equipamiento: Mejora del sistema de equipamiento como garantía de la calidad urbana y como componente básico de cohesión social. A tal efecto y de acuerdo con el diagnóstico, los esfuerzos deben de dirigirse a la mejora asistencial a personas mayores, ya que ello es lo más coherente con la evolución de la estructura poblacional. En cuanto a dotaciones actuales, debe ponerse atención en la posible ampliación del cementerio (muy justo para la población actual), así como la dotación de centro de salud.

j) Patrimonio natural y cultural: Profundizar en la protección del patrimonio arquitectónico y urbano, ya que se detecta la conveniencia de reforzar la memoria histórica local mediante la preservación de diversos inmuebles y espacios urbanos a través del instrumento del Catálogo del PGOM, dado que actualmente dichos bienes carecen de cualquier protección, razón por la que el Ayuntamiento decidió en 2025 anticipar la tramitación independiente del Catálogo. Habilitar vías de apoyo a la rehabilitación fomentando usos turístico-recreativos, especialmente en el patrimonio rural.

k) Vivienda: Lograr un parque de viviendas digno, adecuado, asequible y suficiente para satisfacer las necesidades sociales del municipio y su coordinación con el futuro Plan Municipal de Vivienda y Suelo en sustitución del vigente, que se debería activar su coordinación con el PGOM en la fase final de su tramitación. Dar

prioridad a potenciar la vivienda protegida en escasos huecos de suelo urbano existente y en transformaciones urbanísticas de nueva urbanización colindantes. Garantizar la armonía social evitando la segregación y garantizando similares estándares dotacionales en las diferentes áreas homogéneas y la accesibilidad a las mismas.

l) Identidad: Propiciar un sentido de pertenencia a Isla Mayor y Alfonso XIII reforzando la noción de identidad con la ciudad y sus barrios, así como especialmente la transición de los mismos con el espacio rural y natural, de elevado valor paisajístico.

2.2. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO MUNICIPAL.

2.2.1. INTEGRACIÓN DE OBJETIVOS DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL CON ESPECIAL INCIDENCIA EN ISLA MAYOR.

Es objetivo del PGOM de Isla Mayor la integración y concreción desde la cooperación para su ámbito municipal de todas las planificaciones supra-municipales que le afectan y en particular las siguientes:

A) PLANIFICACIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES.

El único espacio natural protegido que afecta al 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

AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR

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 % 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.

Por lo tanto estamos ante un espacio sometido a la máxima categorización protectora por parte del PORN, como *Zona A de Reserva*, por lo que desde el PGOM solo cabe asumir y remitir a la regulación y compartir los objetivos del PORN expresados en su apartado 6 y sus prioridades de conservación, así como los criterios y directrices generales para la ordenación que se reflejan en su apartado 7.1. y en particular las de “turismo de naturaleza” (apartado 7.1.5) y patrimonio cultural y etnográfico (apartado 7.1.6.).

Se integrarán igualmente los criterios del apartado 7.1.8.1. referentes a “régimen del suelo y la ordenación urbana y territorial”, y 7.1.9 referentes a “construcción, mejora y rehabilitación de edificaciones”,

así como su mayor concreción en la Normativa del PRUG, en especial las de su apartado 6.3. que, de acuerdo con los criterios habituales de los instrumentos de ordenación de los recursos naturales de Andalucía (solo ocurre en nuestra Comunidad Autónoma), estimamos que, especialmente en la Normativa del PRUG, se incide en la regulación de parámetros netamente “urbanísticos”, lo que puede ser contradictorio con los artículos 19 y 20 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, que aluden a “Establecimiento de los **criterios de referencia orientadores** en la formulación y ejecución de las diversas políticas sectoriales que inciden en el ámbito territorial de aplicación del Plan, para que sean compatibles con los objetivos de conservación del patrimonio natural y la biodiversidad” y, por lo tanto, no se debería de suplantar la competencia urbanística municipal, estableciendo directamente los parámetros **urbanísticos** en instrumentos de ordenación de los “**recursos naturales**”, tal y como ha establecido al respecto la jurisprudencia de diversos Tribunales Superiores de Justicia autonómicos (entre otras STSJA de 17-02-2014), en el sentido de que las determinaciones de los PORN y PRUG que se excedan del límite de “*criterios de referencia orientadores*”, no pueden ser “*vinculantes*” sobre el planeamiento urbanístico municipal, en la medida en que se excedan de su competencia instrumental.

En cualquier caso dicho debate jurídico competencial tampoco tiene especial relevancia en nuestro municipio, ya que la totalidad del pequeño espacio afectado del TM es “Zona A de Reserva” y desde la competencia local tampoco se tiene una aspiración contradictoria con la regulación del PORN y PRUG, sino que al contrario, desde la ordenación del PGOM, se deberían adoptar cautelas específicas en la franja a determinar (100 a 200 m) de suelo rústico común colindante a la ZEC, en orden a evitar cualquier afección a la fauna, ya que especialmente la avícola, previsiblemente se desenvolverán habitualmente en un espacio algo más allá del límite administrativo de

AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR

la ZEC, por lo que deberían limitarse las implantaciones ordinarias y extraordinarias cercanas a la ZEC, contribuyendo a que la actividad agraria y sus necesidades de implantaciones ordinarias y extraordinarias no interfieran en ningún caso en la biodiversidad de la ZEC Doñana una de las cualidades identitarias del municipio, comprometido con los valores de la sostenibilidad y la conservación de su espacio natural. En cualquier caso, esta cautela sería coincidente o superpuesta a la “zona de servidumbre de protección” de Costas.

B) 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 apartado 4.2 de Memoria de Información) 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 coordinar al respecto con el Órgano Ambiental. En cualquier caso, desde la normativa del PGOM se regulará que cualquier actuación extraordinaria en el suelo rústico común evalúe cualquier posible afección sobre las especies objeto de los citados Planes de Recuperación y Conservación.

C) 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, ya protegido por coincidir con la ZEC Doñana enumerada en apartado A).

D) MONTES PÚBLICOS.

En el término municipal existen los siguientes montes públicos, todos dentro de la ZEC Doñana:

-*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.

Como se puede apreciar, los objetivos y criterios de ordenación sobre

AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR

los mismos se limitarán a integrar de forma “superpuesta”, este régimen de protección sobre los de la ZEC Doñana y el DPMT cuando coinciden en el mismo espacio.

E) COSTAS:

Como síntesis de la evaluación desarrollada en el apartado 4.5 de la Memoria de información, en suelo rústico actualmente afectado por la legislación de Costas proceden las siguientes consideraciones (en núcleo urbano lo abordamos en el apartado 2.3):

- Tanto en el Brazo de la Torre como el del los Jerónimos en la información descargable del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, no consta el límite de la ribera del mar, lo que genera dudas sobre el efecto mareal real, en especial en el Brazo de los Jerónimos.

- En el tramo colindante por el Este del núcleo urbano, podría ser de interés la valoración de la posible alternativa de desafectación parcial o total del DPMT vigente y reducirlo al tramo que en la realidad actual desde el desvío del Guadalquivir en 1888, tenga efecto mareal. Somos conscientes que según la legislación de Costas es un procedimiento excepcional, pero que sería una gran oportunidad para generar un amplio espacio verde al Este del núcleo, tal y como se ha venido planteando recientemente por el Ayuntamiento en el marco del Plan de Sostenibilidad Turística de la Doñana Sevillana.

No obstante, mientras dicha posible desafectación total o parcial no se materialice, desde el PGOM se parte de la situación jurídica de la actual delimitación del DPMT y sus zonas de protección asociadas, dado que somos conscientes de la complejidad y excepcionalidad del

procedimiento que, estimamos que en ningún caso se podría materializar antes de la aprobación definitiva del PGOM.

F) AGUAS Y RIESGO DE INUNDACIÓN:

Toda la hidrología del TM coincide en su afección con la legislación de Costas, por lo que, en aplicación de los criterios recientes de Confederación Hidrográfica del Guadalquivir en sus Informes, prevalece el DPMT y la Legislación de Costas sobre el DPH y la Legislación de Aguas.

Respecto al riesgo de inundación, según se deduce de la consulta de la Web del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, aguas abajo de Coria del Río no está delimitado el riesgo de inundación con periodos de retorno de 50, 100 y 500 años ni la zona de flujo preferente, sin perjuicio de que puedan existir referencias de Estudios de riesgo de los años 90 del siglo pasado, ya desfasados y que suponemos que serán los que avalan la información sobre este riesgo que consta en el POTAD y el POTAUS, de mera identificación de “zonas cautelares ante el riesgo de inundación”.

En el marco del PGOM se ha elaborado el *Estudio hidrológico e hidráulico* aguas abajo de Coria del Río hasta la desembocadura del Guadalquivir (ver Anexo 2 del Avance del PGOM), en coordinación con los Servicios Técnicos de CHG, en el que queda cartografiado el riesgo con periodos de retorno T-50, T-100 y T-500 años, así como la zona de flujo preferente, concluyendo:

-Prácticamente todo el TM de Isla Mayor está en zona de riesgo T-500.

-Una mínima parte del TM está en zona de flujo preferente (ZFP).

AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR

Dicha evaluación es claramente suficiente para la categorización del riesgo en el TM y en el núcleo urbano, y establecer las determinaciones de ordenación coherentes con el mismo.

G) VÍAS PECUARIAS:

La afección al municipio se reduce a una pequeña porción de la Cañada Real de Medellín a Isla Mayor, que discurre por el borde N del término municipal y que actualmente no está deslindada.

De acuerdo con los criterios tanto de la Consejería titular de dicho dominio público, como del criterio ya manifestado por la Consejería competente en materia de urbanismo y de clasificación del suelo, a estos bienes, aunque no estén deslindados, se les debe de aplicar el criterio de clasificación de suelo de máxima protección por legislación sectorial del artículo 14.1.a) de la LISTA.

Todo ello sin perjuicio de poner de manifiesto la opinión municipal de que la experiencia práctica nos acredita que dada la imprecisión de la información actual de trazado de las vías pecuarias no deslindadas de Andalucía que consta en la REDIAM, son habituales los supuestos prácticos en que una vía pecuaria tras la materialización del deslinde, resulte situada a 250 metros o más del trazado simplemente “inventariado” por la REDIAM, lo que por sí mismo, es contradictorio con el principio jurídico de “no regresión” (*Stand Still*) aplicable al régimen de protección del artículo 14.1.a) de la LISTA y que, por elemental seguridad jurídica, solo se debería aplicar a los dominios públicos “deslindados”, es decir en los que se pueda establecer con precisión su ámbito físico o virtual mediante coordenadas, tal y como se estableció por la Consejería competente en clasificación de suelo y en numerosos acuerdos sobre aprobación de Planes urbanísticos durante la vigencia de la LOUA que, en

nuestra opinión, y con más acertado rigor jurídico se determinaba que las vías pecuarias no deslindadas, simplemente deberían “preservarse o protegerse” exclusivamente por el planeamiento urbanístico, el ahora criterio equiparable al artículo 14.1.c) de la LISTA en vez de al 14.1.a).

H) PATRIMONIO HISTÓRICO:

De la propia información recabada durante la elaboración del PGOM y de la consulta realizada y no respondida a la Consejería competente en Cultura al inicio de los trabajos, deducimos que en el ámbito del término municipal de Isla Mayor, no hay ningún bien patrimonial declarado BIC, o incluido en el CGPHA o en el IBRPHA que el municipio esté obligado a proteger por su interés “supralocal” autonómico, desde los denominados “criterios absolutos”.

Por lo tanto, los bienes que desde el PGOM se decidan incorporar al Catálogo urbanístico, de acuerdo con una consolidada jurisprudencia del Tribunal Supremo sobre esta materia (entre otras STS de 24-10-1990, 27-04-2004, 15-11-2011, 15-11-2012 y 51-11-2013), su selección se realizará desde los denominados “criterios relativos” de la jurisprudencia citada, es decir, desde el ámbito exclusivo de decisión de la competencia local-municipal, desde el Avance se han establecido unos criterios de selección de aquéllos bienes que pueden tener interés para la memoria colectiva de los isleños, y una vez fijados dichos criterios, la selección de los que finalmente se incluyan en el Catálogo será el resultado de simplemente verificar que en los bienes seleccionados se cumplen o no los criterios de interés patrimonial desde el exclusivo criterio local-municipal.

2.2.2. INTEGRACIÓN DE OBJETIVOS Y CRITERIOS BÁSICOS DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL.

A) IDENTIFICACIÓN DE INSTRUMENTOS Y ASPECTOS GENERALES DE VINCULACIÓN.

El municipio de Isla Mayor está afectado por los siguientes instrumentos de planificación territorial:

-Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA).

-Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla (POTAUS).

-Plan de Ordenación del Territorio del ámbito de Doñana (POTAD).

De dichos instrumentos, el POTA se encuentra en proceso de revisión y adaptación a la LISTA, y es previsible que de los otros instrumentos se inicie igualmente un proceso similar que pueda coincidir con la tramitación del PGOM y permita la coordinación con los mismos. Mientras tanto, procederá el ajuste a sus determinaciones, interpretadas a la luz de la LISTA y su Reglamento, según los criterios ampliamente difundidos por los máximos responsables políticos y técnicos de la Consejería competente, durante la tramitación y tras la entrada en vigor de la LISTA.

Tal y como analizamos en el apartado 4.11.1 de la Memoria de Información, estimamos que el régimen transitorio de la LISTA, en sus DT 1ª y 2ª, se presta a una interpretación que desde los principios de **flexibilidad, simplificación y subsidiariedad**, tan ampliamente defendidos por la LISTA en su Exposición de Motivos, lógicamente desde la posición municipal interpretamos a la luz de la LISTA y de

hecho de que, según el apartado II.8 de su Exposición de Motivos, **“No puede demorarse el reconocimiento pleno de las competencias locales en materia de urbanismo”**, con el único límite de los **“intereses supralocales”**, sobre los cuales la Comunidad Autónoma ostenta competencias exclusivas. Los aspectos de **“incidencia supralocal”**, han quedado muy certeramente identificados de forma reglada por el artículo 2.1 de la LISTA y correspondientes del R-LISTA.

Por lo tanto, tal y como detalladamente argumentamos en el apartado 4.1.1. de la Memoria de Información y de la armonización de las DT 1ª y 2ª de la LISTA, y dado que ambas DT deben de aplicarse sin perjuicio de lo dispuesto en la otra, está claro que todas aquellas determinaciones de los POTs vigentes que incurran en contenidos de la escala netamente **urbanística**, o ya impropios de dichos instrumentos según se regula en el Título III de la LISTAS para cada uno de ellos, puesto que la DT 2ª debe de aplicarse **“sin perjuicio de lo dispuesto en la DT1ª**, es decir la **“aplicación íntegra, inmediata y directa”** de la LISTA tras su entrada en vigor, estimamos que pasa a carecer de **“vinculación”** jurídica normativa para el planeamiento municipal y, a lo sumo, cabrá interpretarlas como meras **orientaciones o recomendaciones** desde la escala territorial.

Otro aspecto de interés a discernir respecto a los dos POTs subregionales vigentes es qué ocurre cuando ambos POTs incurrían en regulaciones ligeramente diferentes sobre un mismo espacio y la misma materia. En este caso estimamos que deben de prevalecer las reglas generales del Derecho administrativo, es decir la Norma posterior, en este caso el POTAUS-2009, debe de prevalecer sobre el POTAD-2003, y no la determinación más restrictiva entre ambos instrumentos, como aparentemente se viene aplicando en la práctica por los Informes de Incidencia Territorial, según nos indican desde algunos municipios afectados. A tal efecto, estimamos que es clarificador de la interpretación que propugnamos desde nuestro

AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR

municipio, lo dispuesto en el Decreto 267/2009, de 9 de junio, por el que se aprueba el Plan de Ordenación del Territorio de la aglomeración urbana de Sevilla y se crea su Comisión de Seguimiento, del que destacamos las siguientes determinaciones:

-“Disposición adicional segunda. Relación con el Plan de Ordenación del Territorio del ámbito de Doñana.

No será de aplicación el artículo 46 del Plan de Ordenación del Territorio del ámbito de Doñana, aprobado por Decreto 341/2003, de 9 de diciembre, en el ámbito coincidente con el Plan de Ordenación del Territorio de la aglomeración urbana de Sevilla, en lo que se refiere a la implantación de instalaciones de producción industrial de energía renovable, estándose a lo dispuesto en el artículo 103 del presente Plan.”

-“Disposición adicional tercera. Relación con los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales.

Conforme a lo establecido en el artículo 18.2 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, las determinaciones de los Planes de Ordenación de Recursos Naturales cuyo ámbito de aplicación coincida total o parcialmente con el del Plan de Ordenación del Territorio de la aglomeración urbana de Sevilla, prevalecerán sobre las del citado Plan en las materias reguladas por dicha Ley”.

Esta DA 3ª, debe de interpretarse vinculante, según indicamos en el apartado 2.2.1.A), en los aspectos en los que los PORN y los PRUG, se mantengan dentro del ámbito de los **“criterios de referencia orientadores”**, a los que se refieren los artículos 19 y 20 de la Ley 42/2007; pero no cuando desde los PORN y PRUG se extralimiten de su

función ordenadora de los “recursos naturales” y suplanten la competencia municipal estableciendo directamente parámetros de inequívoca “ordenación urbanística”.

-“Disposición derogatoria única. Derogación normativa.

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan o contradigan lo establecido en este Decreto y, expresamente, quedan sin efecto las determinaciones que, en el ámbito que comprende el Plan de Ordenación de Territorio de la aglomeración urbana de Sevilla, vienen contenidas en el Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la provincia de Sevilla, aprobado por Resolución del Consejero de Obras Públicas y Transportes, de 7 de julio de 1986, y en las Directrices Regionales del Litoral de Andalucía, aprobadas por el Decreto 118/1990, de 17 de abril.”

Por último, estimamos que es de interés, en la aplicación del POTAUS y del POTAD, y su relación y coordinación con las determinaciones del PGOM, se tendrá en cuenta, aparte de su interpretación a la luz de la LISTA, y de la prevalencia del POTAUS sobre el POTAD cuando haya contradicciones entre ambos, lo dispuesto respectivamente en los artículos 8 y 10 de sus normativas de forma prácticamente idéntica, en los siguientes términos:

Artículo 8 de normativa del POTAUS, sobre “Ajustes del Plan (N)”:

“1. Se entiende por ajuste del Plan la delimitación precisa de sus propuestas en las escalas cartográficas de los instrumentos de planeamiento general o en los estudios informativos o anteproyectos de infraestructuras, así como la alteración en el plazo de ejecución de las actuaciones previstas en la Memoria

Económica.

2. Los instrumentos de planeamiento general aplicarán las normas y ajustarán los límites de las zonificaciones previstas en este Plan de acuerdo con sus escalas cartográficas. La regularización de los límites no puede suponer una disminución o incremento de la superficie de la zona afectada en el municipio superior al 10% y el nuevo límite deberá estar constituido por elementos físicos o territoriales reconocibles.

3. Los ajustes efectuados se incorporarán en la actualización del Plan a que se hace referencia en el artículo siguiente.

4. La aprobación de los instrumentos de planeamiento general supondrá el ajuste del Plan.”

B) OBJETIVOS Y CRITERIOS MÁS RELEVANTES DEL POTA SOBRE EL MUNICIPIO DE ISLA MAYOR.

Tal y como se expuso en el apartado 4.12 de la Memoria de información-diagnóstico, dado que sobre nuestro municipio se han formulado dos POTs subregionales, estimamos que en los mismos ya se han concretado para los municipios afectados la mayor parte de normas y directrices aplicables desde una escala de mayor detalle planificador.

No obstante desde el PGOM se asumen las normas y directrices generales del POTA (actualmente en avanzado trámite de revisión), en especial en cuanto a modelo de ciudad compacta de la Norma 45 y, respecto a la ordenación del término municipal todas las normas, directrices y recomendaciones inequívocamente encuadrados dentro de determinaciones de “incidencia supralocal” del artículo 2.1 de la LISTA y las que sean propias del instrumento de POTA, según los artículos 39 y 40 de la LISTA.

C) OBJETIVOS Y CRITERIOS MÁS RELEVANTES DEL POTAUS Y DEL POTAD SOBRE EL MUNICIPIO DE ISLA MAYOR:

Puesto que, tal y como hemos argumentado en anterior apartado A), en los casos en que ambos POTs tienen determinaciones sobre la misma materia sobre el mismo espacio, prevalece el POTAUS, a continuación enumeramos los objetivos y criterios más relevantes de la aplicación conjunta de los mismos sobre el TM de Isla Mayor:

a) Espacios naturales protegidos, zonas de protección ambiental y red Natura:

Los dos instrumentos coinciden bastante y la normativa se limita a remitirse a la prevalencia de los instrumentos de planificación de los recursos naturales sobre la planificación territorial y urbanística, sin introducir reflexión adicional alguna de que, ello es así, siempre que los PORN, PRUG y Planes de Gestión se mantengan dentro de su ámbito sectorial y de los “criterios orientadores” para el resto de planificaciones. Dicha vinculación prevalente no puede llegar al extremo de “suplantar” la planificación territorial y urbanística, tal y como ha reiterado la jurisprudencia. Es posible que a la Consejería que tiene atribuidas las competencias territoriales, la extralimitación anómala exclusivamente “andaluza” de la planificación de los recursos naturales aparentemente le de igual, pero desde luego a los municipios no les debería de ser indiferente dicha cuestión competencial básica y de hecho les está generando muchos problemas en Proyectos de actuaciones extraordinarias plenamente coherentes con principios de desarrollo sostenible y razonable. En cualquier caso, para nuestro municipio, dado el alto grado de protección de la ZEC Doñana, en su totalidad “Zona A de Reserva”, tampoco la cuestión tiene especial relevancia, dado que por el carácter de esta zona desde el municipio tampoco consta la intencionalidad de ningún criterio de actuación en este espacio

AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR

diferente de las previsiones del PORN y PRUG.

b) Sistema de protección territorial.

Los POTs subregionales incorporan los siguientes elementos y espacios de protección territorial y objetivos sobre los mismos:

-Espacios agrarios de interés (POTAUS) y Zona B (POTAD):

-En el POTAUS se regula en los artículos 76 y 77 de la Normativa, se ordenan objetivos de preservación del valor agrológico al mismo tiempo que diversificación de la base económica y cualificación del paisaje, con el límite de procesos de ocupación que lo degraden como espacio productivo. No hay ninguna dificultad en que el planeamiento municipal proponga nuevos desarrollos necesarios de los núcleos urbanos en este espacio.

-En el POTAD se regula en el artículo 46 que en la Zona B “no se autorizarán actuaciones de interés público en suelo no urbanizable que impliquen usos logísticos o industriales”, lo que supone una concreción algo más restrictiva que la del POTAUS.

En cualquier caso, según argumentamos en el apartado A), aparte que la regulación del POTAUS es prevalente, estimamos que en la misma estaríamos ante una regulación en términos prácticos más similar al “suelo rústico común” integrando las cautelas de fomentar el mantenimiento del espacio agrario y su fuerte componente paisajística, que ante un espacio “preservado” interpretación que asimismo ya ha realizado la DGOTU en algunas adaptaciones parciales aprobadas durante la vigencia de la LOUA. En

cualquier caso, adicionalmente estimamos que, a la vista de la ordenación en términos prácticos del POTAUS, estaríamos ante una cuestión más “urbanística” que de “incidencia supralocal”, en los términos del artículo 2.1 de la LISTA y régimen de las DT 1ª y 2ª de la LISTA explicados en el apartado 4.1.1. de la Memoria de información y, por lo tanto prevalencia del criterio desde la competencia urbanística municipal, por supuesto respetuoso de los objetivos de preservación del carácter agrario, en el que el municipio es el más interesado en mantener su seña de identidad como marisma transformada arrocera, en términos de diversificación de la base económica que también propugna el POTAUS y en términos de facilitar la competitividad global del sector, bastante afectado por el acuerdo UE con Mercosur y la India.

-Sistema hidrológico y zona de riesgo de inundación:

-Estimamos que la regulación de los POTs en esta materia está claramente desactualizada, no solo respecto a la LISTA, sino respecto a la muy relevante modificación del Reglamento del Dominio Público Hidráulico operada en 2016, en los que se regula con mayor precisión, tanto urbanística como sectorial, el régimen aplicable a las diferentes áreas de riesgo (T-50, T-100, T-500 y ZFP).

-A tal efecto desde el PGOM se ha realizado Estudio Hidrológico e Hidráulico (ver Anexo 2 del Avance) en coordinación con los Servicios Técnicos de CHG que determinará la regulación de usos y la clasificación adecuada en todo el término municipal y, en el núcleo urbano y sus posibles ámbitos de transformación urbanística, en su totalidad fuera de ZFP, se establecerán las medidas

correctoras adecuadas para paliar el riesgo.

-Por lo tanto, cabe concluir que tanto el artículo 70 de la Normativa del POT AUS, como el artículo 103 de la del POTAD, están claramente desfasados respecto a la normativa sectorial y urbanística sobrevenida y la ordenación del PGOM deberá atenerse al resultado de la evaluación del riesgo del Estudio Hidrológico e Hidráulico realizado, puesto que además desde el Organismo de cuenca no está previsto a medio plazo elaborar la evaluación aguas abajo de Coria del Río.

c) **Infraestructuras. Otras determinaciones.**

Los únicos objetivos en cuanto a nuevas infraestructuras que afecten al municipio se reflejan en el POT AUS:

-Energía eléctrica: Repotenciación de línea de AT hasta subestación de Alfonso XIII y prolongación en el TM hasta unos 5 km al Sur del núcleo de Isla Mayor y una nueva subestación.

-Ciclo del agua, saneamiento: Previsión de nuevas EDAR en Alfonso XIII e Isla Mayor. En este caso son unos objetivos ya desfasados en relación con los proyectos de mejora de abastecimiento y de depuración en este momento en curso de ejecución.

2.2.3. INTEGRACIÓN DE OBJETIVOS DE OTRAS PLANIFICACIONES SECTORIALES RELEVANTES PARA ISLA MAYOR.

A) PITMA-2030:

Tal y como se analizó en el apartado 4.15 de la Memoria de Información, el PITMA-2030 en términos prácticos supone un retroceso para la comarca frente al anterior Plan de Transporte Metropolitano del Área de Sevilla, integrado en su momento en el POT AUS-2009, con el que el PITMA-2030 es contradictorio, en la medida en la que no asume sus líneas básicas como “referente territorial” para la planificación sectorial, en términos de lo dispuesto en el artículo 33.2 de la LISTA.

Actualmente hay una total indefinición acerca de cuando se va a materializar la Variante de la A-8053 a su paso por La Puebla del Río, infraestructura viaria vital también para la mejora de la accesibilidad de Isla Mayor, sin duda uno de los municipios más aislados de la provincia de Sevilla. Asimismo sería también un objetivo compartido entre ambos municipios, y en coordinación con Coria del Río y Almensilla, el logro de una mejora de accesibilidad conjunta a la SE-40, mediante un nuevo enlace propuesto desde el PGOM de La Puebla del Río, desde la Variante antes citada a la SE-40 a ubicar en el entorno del cementerio de Coria del Río.

La única actuación que se contempla con incidencia en Isla Mayor en el PITMA-2030, es la denominada Línea Estratégica LE 5.P7, consistente en **“Acondicionamiento para la dotación de arcenes en la carretera A-8053, tramo Alfonso XIII Isla Mayor”**, pero sin ninguna concreción adicional.

El municipio, aparte de la mejora de la Línea estratégica referida,

AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR

precisaría plantear dos objetivos en cuanto a infraestructuras viarias, para paliar algo el aislamiento de sus núcleos urbanos:

-Mejora general de anchura, estado de pavimentación y trazado entre Isla Mayor y La Puebla del Río.

-Recalificación a “carretera” provincial, del actual camino pavimentado entre Isla Mayor y Villamanrique de la Condesa, Pilas y A-49.

Por todo ello desde la competencia municipal de la planificación estratégica de su PGOM, se plantean ambos objetivos como “**Acciones territoriales**” propuestas por nuestro municipio a efectos de concertar su implementación con la Junta de Andalucía y Diputación de Sevilla.

B) PROYECTO DE MODERNIZACIÓN DE LA ZONA ARROCERA DE SEVILLA.

Se trata de un Proyecto en curso por parte de CHG en coordinación con el sector arrocero, cuyas características detalladas se expusieron en el apartado 1.5.2.E) de la Memoria de información, y que supondría una mejora de la cantidad y calidad del agua de riego para la comarca y la posibilidad de una diversificación de cultivos intensivos de regadío alternativos al arroz, en términos similares a las áreas de Marismas transformadas de Los Palacios y Lebrija. Hay que tener en cuenta adicionalmente que la situación del sector arrocero en los municipios de las Marismas, entre la incertidumbre de la disponibilidad de agua suficiente en los últimos años por las sequías recurrentes y la fuerte incidencia en cuanto a competitividad tras los acuerdos de la UE con Mercosur y con la India, aconsejaría fomentar la diversificación de cultivos, incluso el destino, dentro de límites claros de saturación de límite superficial, a infraestructuras de

parques solares, en situaciones de compatibilidad con la protección del paisaje y alejados de núcleos urbanos y principales corredores visuales.

Aunque en este momento, desde los primeros estudios en 2007, hay incertidumbre respecto a la evolución del Proyecto de Modernización, es conveniente tenerlo en cuenta porque implicaría unas diferentes necesidades en cuanto a actuaciones “ordinarias” y “extraordinarias” diferentes de las del monocultivo actual del arroz y que, de confirmarse la viabilidad y continuidad del Proyecto, se deberían de tener en cuenta en la normativa urbanística del PGOM.

2.2.4. OTROS OBJETIVOS Y CRITERIOS EN EL TM DESDE LA ESCALA LOCAL.

Como complemento de los importantes condicionantes de la planificación territorial o supralocal que afectan al municipio, es de interés enumerar aquéllos objetivos y criterios que se proponen desde el propio PGOM en la ordenación del término municipal.

A) MEJORA DE LA VERTEBRACIÓN DEL SISTEMA DE COMUNICACIONES DEL MUNICIPIO.

En el apartado 5 de la Memoria de información se puso de manifiesto la debilidad del sistema de comunicaciones del municipio por su posición geográfica en el extremo Sur de la Aglomeración Urbana de Sevilla, no sólo por depender de la A-8053 y 8050 en su conexión con La Puebla del Río, y la SE-3302 de conexión con Aznalcázar.

En cuanto a conexión de transportes con Sevilla igualmente en la encuesta de participación se ha detectado como el 86% de los encuestados lo califica de “mejorable o malo”.

AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR

Frente a esta situación se proponen los siguientes objetivos y criterios, como complemento de aspectos ya apuntados en referencia a la planificación territorial y sectorial:

-Mejora de trazado y sección de la conexión de la A-8053 y A-8050 con La Puebla del Río, así como en coordinación en especial con éste último municipio la implementación de la Variante de La Puebla y la conexión directa de la misma con la SE-40.

-Incorporación de carril-bici en el tramo de la A-8053 entre los núcleos de Isla Mayor y Alfonso XIII.

-Catalogación como carretera provincial del actual camino pavimentado con Villamanrique.

-Complementación de la red de carreteras del municipio, con la mejora de caminos rurales con especial función estructurante del medio suelo rústico, así como itinerarios turístico-recreativos ciclables en coordinación y continuidad con los previstos en el TM de La Puebla del Río, en el marco de las previsiones en nuestro municipio del Plan de Sostenibilidad Turística de la Doñana Sevillana.

2.3. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN ESTRATÉGICA DE LOS NÚCLEOS URBANOS.

Dada la adscripción por la LISTA para el caso de nuestro municipio, de la “ordenación general” al presente PGOM, y la “ordenación detallada” al POU (o POU), debemos de ser especialmente coherentes con las finalidades diferentes de ambos instrumentos. Por ello estimamos conveniente establecer objetivos y criterios diferenciados para el modelo de la ciudad consolidada (suelo urbano), que habrá de ser desarrollado por el POU, frente a la planificación estratégica de la evolución del modelo, que habrá de desarrollarse por futuros Planes Parciales, en general previa “Propuesta de Delimitación de ATU”, o bien por Planes Especiales en el caso de determinados sistemas generales, en que por ser especialmente relevantes en el modelo a establecer o ser susceptibles de compartir en cuanto a su gestión ejecución por diversas ATUs, interese su planificación diferenciada.

2.3.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS RESPECTO A LA ORDENACIÓN ESTRATÉGICA GENERAL DE LA CIUDAD CONSOLIDADA.

A) CLASIFICACIÓN DE SUELO.

Tanto en Isla Mayor como en Alfonso XIII la clasificación de suelo urbano vigente está notablemente desfasada y es necesaria su actualización con los ámbitos diagnosticados en el Plano de información i.17, dado que reúnen los requisitos reglados para su clasificación como suelo urbano establecidos en el artículo 13 de la LISTA, sin perjuicio de que se trate de ámbitos que deban someterse a ATUs de reforma interior o de mejora urbana, o bien simples actuaciones urbanísticas (AUs) de completar la urbanización para alcanzar la condición jurídica de “solar”.

AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR

El caso más relevante en Isla Mayor es el del ámbito mayoritariamente industrial "Príncipe de Gales", al que en las NNSS-84 se le dio un enfoque de ordenación bastante inadecuado como Plan Especial de uso ganadero en SNU y que en 1986 fue objeto de dicho instrumento que no llegó a tramitarse y ya disponía de un alto grado de consolidación por la edificación e infraestructuras. El PGOU-AdP de 2009, debió reconocer dicha situación objetiva de "suelo urbano" por simple consolidación por la edificación prácticamente total del ámbito.

En el caso de Alfonso XIII, el ámbito urbano no reconocido más relevante es la zona de viviendas prefabricadas al Este del núcleo, sobre el que sería conveniente el objetivo de su reforma interior garantizando el realojamiento en los términos legalmente previstos.

B) USOS GLOBALES Y ÁREAS HOMOGÉNEAS.

Se propone una continuidad parcial de la delimitación de áreas homogéneas y usos globales de la ciudad existente del vigente PGOU-AdP, ya que tal y como se analizó en la Memoria de Información, especialmente en Isla Mayor no responden con suficiente precisión a las diferentes morfologías urbanas e intensidad de las mismas. Por todo ello se propone valorar la introducción de los siguientes objetivos de reajustes:

- Desglosar el actual ámbito Residencial, en varias zonas claramente diferenciadas en cuanto a morfología unifamiliar y plurifamiliar en bloques en altura, delegando al POU la pormenorización adicional en función de densidades e intensidades. En el poblado Alfonso XIII, por su pequeño tamaño, la tipología es mayoritariamente unifamiliar en dos plantas.

- En cuanto al ámbito de usos Productivos, se dan dos

tipologías diferenciadas de implantación, que igualmente se delega al POU su adscripción a las zonas homogéneas de usos globales correspondientes:

- Industrial intensivo de naves adosadas.

- Industrial extensivo, en general relacionadas con los procesos industriales del sector arrocero, que aparte de la singularidad de implantación más extensiva, implica singularidad de volumetrías.

- El actual espacio industrial de El Secadero, hace tiempo dejó de cumplir su función originaria y es un área de oportunidad para crecimiento residencial y dotacional, a concretar por el POU.

- Igualmente en Alfonso XIII, el espacio urbano de la margen izquierda de la A-8053, anteriormente destinado al sector de transformación arrocera, y susceptible de reforma interior, a concretar por el POU.

C) ESTRUCTURA VIARIA URBANA.

En ambos núcleos la estructura viaria está muy vinculada a la travesía de la carretera A-8053.

En el caso de Isla Mayor, adicionalmente se complementa con la continuidad de la travesía por la Avda Blas Infante, la Avda de Villamanrique y la carretera del Toruño.

En Isla Mayor la vía principal constituida por la travesía de la A-8053 + Avda Blas Infante se ve condicionada en épocas de cosecha del arroz por una fuerte intensidad de tráfico pesado, constituyendo la

AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR

mayor afección a la calidad de vida urbana por ruido y contaminación. Para el Ayuntamiento es un objetivo básico que el PGOM establezca viarios generales alternativos de circunvalación del núcleo para desviar dicho tráfico.

D) SISTEMAS GENERALES DE DOTACIONES Y SERVICIOS.

Según deducimos del diagnóstico dotacional realizado en el apartado 1.10 de la Memoria de información la síntesis de la situación actual era la siguiente:

a) SIPS:

Se detecta dotación general adecuada, con cierto desequilibrio respecto a Alfonso XIII, en el que sería conveniente la existencia de un equipamiento municipal de referencia en dicho núcleo.

Actualmente es muy reducida la adscripción a la escala de "sistemas generales", recomendándose dicha adscripción a todas las dotaciones actuales que dan servicio al conjunto de la población.

Sería conveniente reforzar las dotaciones dirigidas a personas mayores, dado que de la actual estructura poblacional se deduce que al horizonte de 10 años la población de +65 años, incrementará un 48,50%.

La dotación de cementerio se encuentra ligeramente por debajo del estándar recomendable, por lo que habría que plantearse una pequeña ampliación a medio-largo plazo.

b) Centros educativos:

La dotación actual es suficiente, y el estándar tenderá a mejorar, dado que la evolución poblacional a horizonte de 10 años, prevé

una disminución del 26,38% de la población escolar.

Se recomienda que todos los centros educativos se adscriban a la categorización de "sistemas generales".

c) Dotación deportiva:

El conjunto de dotaciones alcanzan un estándar razonable de 7,16 m²/hab, claramente por encima del mínimo recomendado de 5 m²/hab.

d) Sistemas generales de espacios libres:

Si bien las reservas formales planificadas alcanzan un estándar de 7,16 m²/hab, dista mucho del real efectivo existente (1,28 m²/hab) ya que en una parte muy relevante ni siquiera está gestionado el suelo como público, especialmente grave en el núcleo de Isla Mayor.

Por lo tanto estamos ante el principal problema dotacional a abordar desde el PGOM y en el que centrar los esfuerzos de gestión y su concreción por el POU e instrumentos de desarrollo, debiendo destacarse las posibilidades que ofrece el medio circundante de Isla Mayor de la corta de los Jerónimos por el Este, así como los canales que discurren por los dos núcleos urbanos, para aprovecharlos como sistema verde en su doble función de integración paisajística y disfrute recreativo, en coherencia con los objetivos de la 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, y con 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 las zonas prioritarias de restauración, medidas concretas, calendario de actuaciones e

AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR

indicadores de seguimiento.

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 nuevo 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) Nivel dotacional existente:

Una referencia muy relevante a establecer por el PGOM y especialmente en cuanto a objetivos a materializar en el POU (o POU's), es conocer el nivel dotacional efectivo existente, que debe de ser la referencia mínima a “mantener o mejorar”.

En el caso del PGOM, la referencia debe de ser los “sistemas generales” existentes, cuyos estándares de referencia son los siguientes:

-SG Equipamientos: 11,27 m²/hab y 9,58 m²/100 m²t edif.

-SG de espacios libres y zonas verdes: 1,28 m²/hab y 1,09 m²/100 m²t edificables. Obviamente el estándar mínimo en este caso de referencia debe de ser el estándar de 5 m²/hab que establece el artículo 82 del R-LISTA para municipios menores de 10.000 hab.

Hay que destacar la relevancia que debería de tener al abordar el objetivo del sistema general “verde”, de la regeneración ambiental y paisajística de los canales que atraviesan ambos núcleos urbanos, en términos similares al tramo recientemente acometido en el Canal de los Morriones. Igualmente la regeneración del Brazo de los Jerónimos en coordinación con las afecciones de Costas, que se complementa con lo dispuesto en el apartado E) siguiente..

E) OBJETIVOS DE ORDENACIÓN DEL FRENTE LITORAL EN COORDINACIÓN CON LAS AFECCIONES DE COSTAS.

Según se analizó en el apartado 4.5 de la Memoria de información en la ordenación del núcleo urbano existente, en especial de su borde Este con el Brazo de los Jerónimos, hay muy relevantes afecciones sectoriales en materia de Costas que es conveniente abordar, tanto desde la escala “estratégica” del PGOM, como en la remisión de criterios claros de actuación al POU en la escala de la “ordenación detallada”.

Como síntesis del análisis realizado en el apartado 4.5 de la Memoria de información se plantean los siguientes objetivos y estrategias por el PGOM en la ordenación del frente litoral:

-En la integración de las afecciones sectoriales de Costas, es de especial relevancia para la aplicación de su régimen transitorio la determinación del suelo formalmente clasificado como “urbano” en las NNSS-84, así como la acreditación del que a la fecha de entrada en vigor de la Ley de Costas en

AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR

1988, reuniese las características de “urbano”, por dotación de infraestructuras o consolidación por la edificación.

-En el segundo supuesto indicado en el párrafo anterior, se encontraba el ámbito industrial “Príncipe de Gales”.

En todo el frente litoral “urbano”, tanto formal como substantivo, nos encontramos básicamente las siguientes situaciones:

-DPMT: Hay pequeños residuos de suelo clasificado como “urbano” en las NNSS-84 que se encuentran dentro del DPMT. Estimamos que es jurídicamente viable que siga clasificado como urbano, si bien las escasas edificaciones dentro del mismo estarían en clara situación de fuera de ordenación y la ocupación del dominio público deberá gestionarse el título habilitante ante Costas. El resto del suelo del DPMT no incluido en suelo urbano en las NNSS-1984, desde el PGOM se propone clasificar como “suelo rústico especialmente protegido por legislación sectorial de Costas”.

-Suelo urbano consolidado (formal o substantivo) antes de 1988, con edificaciones dentro de la zona de “servidumbre de protección” de Costas de 20 m: De acuerdo con lo dispuesto en el apartado 2 de la Disposición transitoria 10ª del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas (RGC), directamente por el instrumento de ordenación detallada (POU) o mediante Estudio de Detalle o Plan Especial, se deberá realizar una **justificación expresa** del cumplimiento de los seis requisitos que establece esta DT 10ª para el otorgamiento de autorizaciones de carácter “excepcional”, tras la aprobación definitiva del instrumento urbanístico con informe favorable de la Demarcación de Costas, respecto al cumplimiento de los requisitos citados.

-Adicionalmente, respecto al ámbito Príncipe de Gales, puesto que la servidumbre de protección actualmente está fijada a distancia de 100 m del DPMT, deberá gestionarse ante la Demarcación de Costas o, en su caso a través del Informe de dicho Organismo y del competente autonómico durante la tramitación del PGOM, la propuesta que se realiza desde este instrumento de que la posición de la línea de servidumbre de protección se sitúe a 20 metros, por la acreditación de que este ámbito reunía en 1988 los requisitos substantivos para su consideración como suelo urbano dispuestos en régimen transitorio de la legislación de Costas y en la legislación urbanística entonces vigente.

2.3.2. OBJETIVOS Y CRITERIOS RESPECTO AL MODELO A MEDIO Y LARGO PLAZO.

A) COHERENCIA CON LA CAPACIDAD DE ACOGIDA Y RIESGO DE INUNDACIÓN.

En la Memoria de Información se realiza un análisis de la capacidad de acogida del territorio municipal y del entorno del núcleo urbano, en base a criterios ambientales, paisajísticos, patrimonio histórico, pendientes, fragilidad de bordes urbanos, y el propio estado físico de cumplimiento de requisitos reglados del artículo 13 de la LISTA en cuanto a condición física de “suelo urbano” y estado de desarrollo alcanzado.

El conjunto de dichos condicionantes llevó a un primer diagnóstico de “capacidad de acogida” de los núcleos urbanos y entorno inmediato, en el que se integran los Sectores ya “ordenados”, así como el suelo que haya adquirido las características de “urbano”.

De dicho análisis y dada la “neutralidad” en términos paisajísticos de

AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR

todos los bordes urbanos, salvo el borde Este de Isla Mayor con la corta de los Jerónimos y afecciones de Costas, y también con la proximidad de la zona de flujo preferente (ZFP) en términos de riesgo de inundación del Guadalquivir excluyéndose cualquier parte del modelo de crecimiento de la ZFP. Por lo tanto, en el resto de bordes urbanos ambos núcleos tendrán la posibilidad de crecer hacia las marismas transformadas de arrozal, en la cuantía en que se acredite como “necesaria”, tanto por dinámica poblacional, como por necesidades de suelo para actividades económicas.

Respecto al resto de áreas de posible expansión es obvio que según el Estudio Hidrológico e Hidráulico que se incorpora como Anexo 2 del Avance del PGOM prácticamente todo el término municipal es inundable con periodo de retorno de T-500 años, pero tal y como se deduce de dicho Estudio, en todo el núcleo urbano y la amplia red de caminos los caminos adyacentes al mismo, el calado de la inundación T-500 se encontraría siempre por debajo de un metro y estaríamos ante una inundación aparte de fuera de ZFP, no peligrosa, con posibilidades mínimas de llegar a producirse dado lo regulado que está el Guadalquivir con numerosos embalses en su cuenca y que dicho posible episodio sería previsible con días de antelación lo que permitiría adoptar medidas correctoras o precautorias para poner a salvo bienes previsiblemente afectados. Asimismo respecto a posibles nuevos crecimientos cabrían obviamente, por orden de preferencia dos tipos de medidas correctoras:

- Que los nuevos desarrollos lleven incorporados en las edificaciones sistemas sencillos de cierre de huecos impermeables hasta cota de 1 m. Esta medida sería recomendable igualmente para las edificaciones, especialmente las residenciales de la ciudad existente.

- Sobreelevar en cada nuevo desarrollo en suelo rústico de

modo que las rasantes sobrepasen la cota inundable en cada punto. Esta solución previsiblemente sería más compleja y costosa que la anterior.

B) NECESIDADES DE CRECIMIENTO A MEDIO Y LARGO PLAZO.

a) Residencial:

De acuerdo con la evaluación realizada en el apartado 1.9 de la Memoria de información, al horizonte temporal de 10 años la demanda mínima estimada ha sido la siguiente:

- Vivienda protegida: 167 viviendas.

- Vivienda libre: 68 viviendas.

Total: 235 viviendas.

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 el “modelo estratégico” de un nuevo PGOM con vigencia a un horizonte de unos 15-20 años debe de ser capaz de adaptarse a necesidades sobrevenidas que pueden alterar substancialmente dichas necesidades mínimas como las siguientes:

- Mejora de las condiciones de comunicación con Sevilla que mejoren la potencialidad turística en el entorno de la Doñana sevillana, en especial del nomadismo digital, por el gran atractivo de las condiciones ambientales y paisajísticas del

AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR

municipio.

-Diversificación agraria frente al actual monocultivo del arroz, y que una porción pudiera dirigirse a la agricultura intensiva de regadío, con mucha mayor demanda de trabajo y población previsiblemente inmigrante y que precisaría de demanda de vivienda que podría duplicar o triplicar dichas necesidades mínimas.

-Potencialidades del municipio en el ámbito de las energías renovables y de valorización energética de residuos agrícolas.

La capacidad del modelo vigente de dar respuesta, tal y como analizamos en el apartado 1.9 citado, es la siguiente:

-Viviendas existentes:	2.813 viv
-Solares:	172 viv
-Sectores con Planeamiento aprobado:	191 viv (*)
Total:	3.176 viv

(*) Esta capacidad no es real ya que el Ayuntamiento tiene previsto destinar este suelo a uso dotacional.

Por lo tanto la capacidad real actual se limita a la de 172 viviendas en solares, cifra que supone un porcentaje de solo el 6,11 % del parque residencial existente, muy inferior al mínimo recomendado del 10% de oferta para que en el mercado local no esté tensionado e incida en sobreprecios injustificados e inaccesibles para la mayoría de los demandantes de vivienda.

b) Actividades económicas:

La capacidad más relevante ordenada y urbanizada existente es el

Sector SUO-2 (PP-3) con unas 40 parcelas libres.

En el sector de actividades económicas en donde en el proceso de participación previo al Avance donde tanto desde sectores económicos locales como desde el Ayuntamiento se nos han trasladado más iniciativas reales de necesidades de suelo para actividades económicas con posibilidades diversificadas, tanto de naves adosadas de polígonos industriales tradicionales, como de suelos de tamaño singular con capacidad de dar respuesta a necesidades singulares del sector arrocero o de industria transformadora alimentaria en el caso de que a corto medio plazo se pudiera materializar el Proyecto de modernización del Sector Arrocero de Sevilla, que implicaría la posibilidad de una diversificación del sector agrario.

C) OBJETIVOS EN CUANTO AL MODELO ESTRATÉGICO A MEDIO Y LARGO PLAZO:

El modelo urbano vigente ofrece posibilidades de ATUs de reforma interior y de mejora urbana en ambos núcleos para dar una respuesta limitada a las necesidades, tanto en Isla Mayor (Recinto El Secadero), como en Alfonso XIII, pero vinculadas a operaciones complejas de reforma interior o de mejora urbana que previsiblemente requerirían más tiempo, que la inmediatez necesaria para dar respuesta a demandas objetivas de vivienda protegida y de suelo para actividades económicas.

Por lo tanto, es previsible que la respuesta inmediata a desarrollos de cierta entidad, tanto residencial como de actividades económicas, se tenga que realizar en nueva urbanización del suelo rústico, para las que las estrategias más coherentes para formalizar el modelo a medio y largo plazo se estiman las siguientes, en caso de ralentizarse la gestión de las posibilidades de "reforma interior" comentadas en el párrafo anterior:

AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR

a) Isla Mayor:

-Residencial: El ámbito más lógico de crecimiento residencial sería en el espacio entre los canales de Morriones y Casa Riera. Asimismo al NE del núcleo a continuación del CEIP Florentina Bou.

-Actividades económicas: Los ámbitos más lógicos serían al N del núcleo en continuidad con el actual Sector SUO-2, y al Sur a ambos lados del Canal de Isla mínima-

b) Alfonso XIII:

-Residencial: El ámbito más lógico de crecimiento residencial se estima al SE del núcleo, en un ámbito similar al actual SUNC-3.

-Actividades económicas: Se estima que el ámbito de mejor capacidad de acogida sería el suelo urbano sometido a ATU de reforma interior al Oeste de la carretera A-8053.

2.3.3. INTEGRACIÓN DE OBJETIVOS DE URBANISMO Y SALUD.

Cada vez existe más interés en desde el Urbanismo ser conscientes de la relación entre diseño del espacio edificado y de la ciudad y su incidencia en la salud, no solo en los aspectos indicados en el apartado 2.3.1.D) en relación con las zonas verdes, sino desde una concepción más global.

En esta materia es de especial relevancia la colaboración que se viene gestando desde el Convenio *“Habitar Salud”*, suscrito en 2023 entre el Consejo Superior de Colegios de Arquitectos de España (CSCAE) y el Consejo General de Colegios Oficiales de Médicos

(CGCOM), configurando un espacio de reflexión desde el que a través diversas sesiones programadas hasta 2027 se abordarán diversas temáticas para unir la mirada médica con la de la arquitectura y el urbanismo para impulsar soluciones más humanas, preventivas y de impacto real en la mejora de la salud de las personas. En la primera sesión celebrada, por parte de Carla Lima Vieira (1) se sintetizó con precisión el objetivo de la colaboración entre ambas disciplinas: *“La salud de nuestras comunidades no depende únicamente de los sistemas sanitarios: se construye, ante todo, en las condiciones en las que vivimos. Está profundamente influida por la calidad de la vivienda, por cómo organizamos la movilidad, las infraestructuras, por el acceso a espacios públicos, por el aire que respiramos y por los entornos cotidianos donde las personas viven, se mueven y se relacionan. Si dos tercios de la población mundial vivirán en ciudades en 2050, planificar barrios saludables, accesibles y equitativos no es solo una cuestión urbana, ni únicamente una tarea de los profesionales de la arquitectura. Es una de las políticas de salud pública importantes de nuestro tiempo”*.

Por lo tanto 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

(1) Carla Lima Vieira, coordinadora de relaciones institucionales en Salud de la Unión Internacional de Arquitectos (UIA). Intervención en la primera jornada temática de *“Habita Salud”*.

AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR

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.”

Aparte de dichas cuestiones generales y de preparación a las ciudades para posibles pandemias ante los problemas de gestión de la reciente del Covid a la que nos referimos en el apartado 8.2.F) de la Memoria de información, hay un aspecto concreto de riesgo para la salud que merece especial relevancia en el municipio de Isla Mayor y al que deberá prestarse especial atención en el futuro documento de Valoración del Impacto en la Salud a abordar en la fase de PGOM inicial y que es la cada vez mayor incidencia en los

municipios de las Marismas del Guadalquivir, como es el virus del Nilo Occidental, un desafío sanitario y ecológico:

Cada año, especialmente entre la primavera y el final del verano, las marismas se enfrentan a una grave proliferación de mosquitos, en particular del género *Culex*, -que actúan como vectores del virus del Nilo Occidental-, al mismo tiempo que las aves y équidos de las zonas lo hacen como reservorios del citado virus (2). Este fenómeno se ha intensificado en los últimos años debido a una combinación de factores ambientales, agrícolas y de gestión, afectando no solo al medio natural, sino también a la salud pública y la actividad socioeconómica de la zona.

El problema tiene una proyección futura en aumento, pues al igual que los mosquitos de la especie *Culex* se extendieron desde el mediterráneo oriental, el mismo fenómeno se está viendo con la especie *Aedes*, ya avanzando desde Turquía, Grecia, Croacia e Italia; especie que actúa de vector de otras enfermedades emergentes en Europa como el dengue, Zika o Chikungunya, ya presentes en nuestro territorio aunque de modo anecdótico de momento.

Como medidas de control y prevención se han activado diversos programas de lucha contra el mosquito:

- Refuerzo del sistema de vigilancia: En 2025, la Junta de Andalucía y la Diputación de Sevilla ampliaron el número de trampas entomológicas de 27 a más de 120, activas de mayo a octubre, con un incremento del presupuesto.
- Fumigaciones terrestres y aéreas: Especialmente en los márgenes de núcleos urbanos y áreas de alto tránsito

(2): A Zardini. Estimating the potential risk of transmission of arboviruses in the Americas and Europe: a modelling study. *Lancet Planet Health* 2024;8:e30–40.

AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR

humano. No obstante, estas prácticas han generado controversia por su posible impacto en espacios protegidos como Doñana.

- Control larvicida: El uso de *Bacillus thuringiensis israelensis* (Bti), un larvicida biológico, se ha convertido en una herramienta clave para frenar el desarrollo de mosquitos en las primeras fases de su ciclo vital. Su aplicación temprana, entre abril y junio, es esencial.
- Restauración ecológica: Se están impulsando programas de re-inundación de humedales y recuperación de áreas con depredadores naturales de mosquitos, como aves acuáticas y murciélagos, una solución a medio-largo plazo que permite reducir la dependencia de productos químicos.
- Medidas personales: -Dada la actual ausencia de tratamiento específico con antivirales ni vacunas disponibles en humanos. Por tanto, las medidas preventivas se abordan tanto a nivel individual, evitando la exposición a los mosquitos mediante el uso de repelentes, mosquiteras y ropa de mangas largas entre otras, como a nivel comunitario donde juega un papel clave la educación sanitaria y la fumigación y la incorporación de innovación entomológica.

En el Estudio de Valoración del Impacto en la Salud, se profundizará en dicha materia.

2.3.4. INTEGRACIÓN DE OBJETIVOS DE PERSPECTIVA DE GÉNERO.

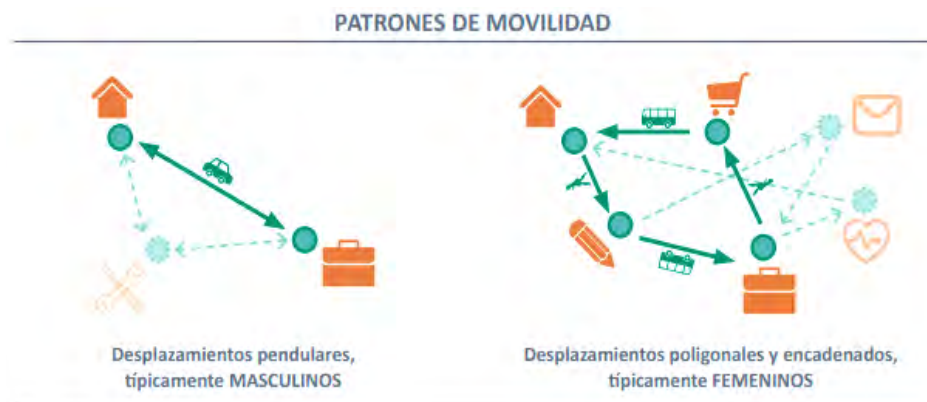
Nuestras ciudades y pueblos han sido planificadas y diseñadas de modo que reflejan los roles de género tradicionales y la división por géneros del trabajo. La segregación espacial y la infraestructura inadecuada crea una carga de tiempo desproporcionada para

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 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.



Fuente: elaboración propia. Ilustración: Inés Novella Abril

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*

(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.

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 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”*.

2.4. INTEGRACIÓN DE OBJETIVOS Y CRITERIOS DEDUCIDOS DEL RESULTADO DE LA PARTICIPACIÓN DURANTE LA ELABORACIÓN DEL AVANCE.

Durante la elaboración del Avance del PGOM la participación e integración de los objetivos y aspiraciones de la población local se ha tratado de integrar por dos medios claramente diferenciados:

-Por una parte mediante los objetivos y criterios transmitidos directamente por los representantes y Servicios Municipales en contraste con las propuestas que se han venido realizando y que se ha procurado dar respuesta a las numerosas disfuncionalidades o discordancias entre ordenación vigente y realidad física que nos fueron transmitidas por los Servicios Municipales desde el inicio de los trabajos.

-Por otra parte, se ha procurado desde el principio de

AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR

elaboración de los trabajos del PGOM preparar y difundir una Encuesta de Participación con 13 bloques temáticos que en conjunto suponen 71 preguntas sobre aspectos que hemos considerado de interés recabar la opinión de la ciudadanía local.

2.4.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA PARTICIPACIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN Y GOBIERNO LOCAL.

En coherencia con los artículos 5 y 9 del TRLSRU y artículo 10 de la LISTA y el propio Plan de Participación Ciudadana elaborado al principio de los trabajos del PGOM, ha sido criterio de los representantes y Servicios Municipales que haya una participación y coordinación continuada con los trabajos, habiéndose celebrado diversas reuniones de contraste del diagnóstico y de las propuestas de ordenación y la integración continuada de las preocupaciones y objetivos municipales.

Aunque el Avance es la primera propuesta del equipo redactor con la finalidad del artículo 77 de la LISTA en cuanto descripción de las principales afecciones territoriales, ambientales y sectoriales y las primeras propuestas y alternativas de ordenación, estamos ante un documento abierto a la participación y que debe de servir de referencia al Ayuntamiento para, tras la exposición pública, y el resultado del Documento de Alcance del EsAE que emita el Órgano Ambiental, establecer los criterios finales con los que deberá elaborarse la fase siguiente, ya de documento completo del PGOM para aprobación inicial.

Por lo tanto el Avance, aunque tenga ya un alto grado de consenso con los representantes y Servicios Municipales por el trabajo conjunto de contraste ya realizado, debe de someterse también al contraste

más amplio de la participación pública, para confirmar y contrastar con la opinión ciudadana, desde un ejercicio de transparencia en las decisiones de ordenación de las fases siguientes.

2.4.2. OBJETIVOS Y CRITERIOS DEDUCIDOS DE LA ENCUESTA DE PARTICIPACIÓN.

La encuesta se organiza como instrumento de participación pública dentro del proceso de elaboración del nuevo PBOM. En su estructura interna se opta por agrupar las preguntas por 13 bloques temáticos que abordan de forma separada los contenidos propios del planeamiento urbanístico general. La encuesta se organizó de forma abierta (siendo accesible para cualquier persona), totalmente anónima y no era obligatorio contestar a todas las preguntas; aunque por rigor estadístico se aconsejaba completar toda la encuesta, o al menos completar bloques completos.

Respecto a la participación, hay que decir, que ha sido relevante para la escala del municipio (33 participantes), obteniéndose unos resultados adecuados y suficientes para clarificar los principales problemas y necesidades que percibe la población; y de cuáles son las exigencias que demandan para el nuevo planeamiento.

Al resultado completo detallado se puede acceder en el Anexo 1 de la presente Memoria de Participación:

El resumen de resultados, en cuanto a objetivos y criterios deducibles de la misma ha sido el siguiente:

AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR

A) **LÍNEAS ESTRATÉGICAS DEL NUEVO PBOM EN SUELO RÚSTICO:**

La ciudadanía ha identificado una serie de líneas estratégicas principales que el nuevo PGOM debería asumir como prioritarias a ra el suelo rústico:

a) **Fomento y mejora de las infraestructuras territoriales.** Redes energéticas; gestión de residuos; red de comunicaciones, etc....

Aparece como la principal preocupación, siendo una opción elegida por casi el 83% de los encuestados. Especialmente han quedado de manifiesto los siguientes aspectos o problemas:

-Se ponen de manifiesto las notables carencias de la red de carreteras en cuanto a articulación interna de la comarca. El 96,6% de los encuestados consideran que la A-8053 hacia la Venta del Cruce, es insuficiente para garantizar una correcta y fluida comunicación del municipio con el resto de la comarca y el área metropolitana de Sevilla; siendo muy necesario contar con una segunda carretera de acceso al municipio. En este caso, es necesario habilitar y adecuar como carretera el camino a Villamanrique, como nueva alternativa de comunicación (idea secundada por el 100%). De la misma forma, más del 93% de los participantes consideran necesario la construcción de una ronda urbana exterior que circunvale todo el núcleo de Isla Mayor, desviando el tráfico de la actual travesía; y conectando los diferentes caminos y carreteras que de forma radial parte del citado núcleo. Es considerado una necesidad fundamental, especialmente por la concentración de tráfico de vehículos pesados asociados a las labores de arrozal.

-El deficiente servicio de transporte público de bus interurbano. El 86,2% lo evalúa como Mejorable o Malo, y la necesidad de un transporte público a demanda entre el Poblado de Alfonso XIII y el núcleo principal (casi el 79% lo considera necesario).

-Solución definitiva a los problemas de comunicación con la margen izquierda del Guadalquivir, mediante el nuevo paso de barcazas en isla Mínima (apoyo del 83%).

-Por último casi el 93% de los encuestados apuestan por el desarrollo de una red caminos ciclo-peatonales en el municipio, que conecten los dos núcleo de población, con los principales espacios naturales, enclaves de reclamo turístico y municipios aledaños; siendo esta red un elemento dinamizador del ocio y turismo del municipio.

b) **La correcta organización de los usos en el medio rural** (cultivos, explotaciones agrícolas y ganaderas, usos turísticos, instalaciones agroindustriales, etc...).

Se trata de la segunda mayor preocupación de los encuestados, siendo elegida por el 55,2% de ellos. Son varias las cuestiones que constatan este interés o preocupación de la población por los aspectos diversos que se encuadran en esta línea estratégica:

-De hecho más del 82% ve beneficiosa la introducción de nuevos cultivos diferentes al arroz en los terrenos de marisma, a fin de diversificar el sector agrario y evitar la excesiva dependencia del mismo.

-Un 100% vería positiva la recuperación del antiguo cauce del Brazo de los Jerónimos como lugar de ocio para los habitantes y contenedor de nuevas actividades deportivas,

AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR

turísticas, recreativas.

-En torno a un 59% de los encuestados sólo estarían de acuerdo con la instalación de parques solares, si su implantación favoreciera la obtención de beneficios continuados de interés público para el municipio, ya sean económicos o de generación de empleo estable; y algo más del 20% no estarían de acuerdo bajo ningún precepto.

c) El control y ordenación urbanística de las parcelaciones en suelo rústico (Príncipe de Gales y el Toruño).

Claramente la población percibe que existe un problema en el medio rural con la proliferación de parcelaciones residenciales. De hecho, es considerada por el 51,7% de los encuestados, como la tercera línea estratégica en importancia que debe abordar el PGOM en el suelo rústico; y así se corrobora en la pregunta nº 16, donde el 85,7% de los participantes considera que la ordenación del nuevo planeamiento debe integrar estas parcelaciones. De esta forma, el 64,3% entiende que la existencia de estas parcelaciones en su estado actual, constituyen un problema ambiental y de ocupación irregular del suelo rústico; y más del 70% entienden que no se insertan adecuadamente en el territorio.

d) La protección de los espacios naturales protegidos, medio ambiente, paisaje y zonas forestales.

Este aspecto constituye otro de los aspectos más importantes que a juicio de los encuestados debe abordar el PGOM; el 44,8% lo considera así, convirtiéndose en la cuarta línea estratégica elegida por los encuestados. Casi el 96% considera que los espacios naturales y forestales del municipio no están bien conservados; y ello explica, que casi el 92,6% consideren necesaria una protección

singularizada, para elementos de valor patrimonial, espacios o elementos de interés paisajístico-natural, yacimientos arqueológicos, etc... . En relación con lo anterior, un 64,2% considera el paisaje del municipio como bueno o extraordinario, pero un significativo 32,1% entiende que existen impactos que lo degradan; de ahí el apoyo mayoritario que existe a aplicar medidas de protección mayores a los espacios de mayor valor natural y paisajístico.

e) La protección del patrimonio en el medio rural (inmuebles; posibles yacimientos arqueológicos; elementos de interés etnográfico, etc...).

Esta línea estratégica aparece en última posición, pero su apoyo por más del 41% de los encuestados, explica de forma clara el interés del Ayuntamiento por tramitar con anticipación al PGOM, el Catálogo de Patrimonio, ante el deterioro que estaban sufriendo algunos bienes en el municipio.

B) LÍNEAS ESTRATÉGICAS EN NÚCLEO URBANO.

En el caso del suelo urbano, los ejes principales de actuación identificados desde la óptica de la ciudadanía se resumen en los siguientes:

a) Aumento del nivel de dotaciones y equipamientos.

El 72,4% de los encuestados considera que debe ser la primera línea estratégica a abordar por el PGOM en los núcleos urbanos, atendiendo especialmente a los de carácter sanitario, de asistencia a personas mayores, educativos y deportivos, en este mismo orden de importancia.

AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR

Algo más del 61% considera que existen determinadas carencias en el nivel de dotaciones y equipamientos, especialmente se demanda una mejora de los equipamientos sanitarios, ya que el 39,3% considera que es el tipo peor dotado. Otro 28,6% opinan que los peor dotados son los de asistencia a personas mayores; y en tercer lugar estarían los educativos (14,3%). También se detecta una cierta demanda de equipamientos deportivos (el 10,7% de los encuestados considera que es el tipo peor dotado).

La notable exigencia en la mejora de los equipamientos de carácter sanitario, se justifica, por un lado en una demanda histórica del municipio, por tener un centro de salud plenamente dotado, en vez de un consultorio médico (algo lógico dado el volumen de población); y por otro lado, por encontrarnos en un contexto demográfico que tiende al envejecimiento, y cada vez será demandado con mayor fuerza este tipo de equipamiento. Además el estar alejados de los grandes centros hospitalarios de la capital, se hace primordial contar con equipamientos de mayor calidad en este tipo. En el mismo orden, estas mismas razones son las que explican también, que el segundo equipamiento peor dotado sea el de asistencia a mayores, elegido por el 28,6% de los encuestados.

Dentro de este apartado integraremos también la valoración sobre el deficiente funcionamiento de determinados servicios urbanos. La población ha identificado claramente al servicio de telefonía e internet (con el 46,4%) como el más deficiente; seguido ya muy de lejos con el 21,4% la recogida de residuos y limpieza del espacio público. Un dato muy clarificador es que casi el 36% de los encuestados considera insuficientes tanto el número de contenedores como sus localizaciones y mantenimiento y otro 43% ve necesario evaluar una mejor localización de los contenedores.

b) La reorganización del tráfico urbano, aparcamientos y de la movilidad urbana en general.

Este aspecto ha sido elegido por el 65,5% de los encuestados, convirtiéndose en la segunda línea estratégica a abordar por el PGOM en el medio urbano, según la opinión ciudadana.

-Se pone de manifiesto el problema de la travesía a nivel interno de la trama urbana. Más del 89% de los encuestados, considera que la travesía actual, dado su elevado tráfico y el continuo paso de vehículos pesados, supone un problema para los desplazamientos peatonales y un foco de peligrosidad; además de un importante deterioro de la propia infraestructura viaria; siendo muy necesaria la “nueva ronda de circunvalación”.

-Dado la cercanía de la travesía a los centros escolares, la población apoya con el 96,4%, la implantación de itinerarios escolares seguros, donde se refuerce la seguridad del peatón.

-Déficit de zonas aparcamientos; especialmente en la travesía y barriadas más modernas.

-Se exige el establecimiento de medidas de calmado del tráfico en las vías con más paso de vehículos, así como en el entorno de colegios, centro de salud y travesías (reducción de la velocidad, más pasos de peatones y mejor señalización de los mismos). El 89,3% lo considera necesario.

-Existe una apreciación generalizada en la población sobre la falta de adaptación de calzadas y aceras para personas con movilidad reducida. El 40,7% considera que su adaptación es escasa y otro 51,9% lo percibe como variable

según zonas.

- c) **La propuesta de nuevas áreas de crecimiento del núcleo urbano**, tanto para uso residencial, como industrial o terciario.

Como tercera línea estratégica a seguir (elegida por el 58,6%), aparece la propuesta de nuevas áreas de crecimiento. Debemos entender por tanto, que el actual modelo urbanístico no proporciona opciones suficientes y adecuadas para la implantación de los diferentes usos, o al menos no cumple con las necesidades que demanda la población.

Asociado al modelo urbanístico actual, cabe resaltar el problema de acceso a la vivienda que existe, especialmente para la población joven.

-El 89,3% de los encuestados considera que; o bien el mercado de la vivienda en el municipio, no ofrece una oferta adecuada; o bien que la oferta que existe, lo hace con precios muy elevados y con viviendas que requieren de importantes obras de rehabilitación. De esta forma, no se ofrece una oferta adecuada en términos de diversidad, calidad y costes.

-Por otro lado, existe una clara necesidad de vivienda protegida. Algo más del 78% de los encuestados entienden que la oferta es insuficiente o nula; necesitándose una cantidad importante de vivienda protegida, especialmente para jóvenes y colectivos vulnerables; y optándose por el alquiler con opción a compra como régimen mayoritario

- d) **La reurbanización y mejora del espacio público.**

Esta línea de trabajo ha sido elegida por los encuestados en cuarto lugar como prioridad para el PGOM (por el 41,4% de los encuestados).

La población ve como un problema de primera índole, la falta de mantenimiento del espacio público. Un 34,5% considera "malo" el estado general de conservación y mantenimiento de calles y plazas; y otro 44,8% opina que es "aceptable pero con deficiencias". Especialmente, las quejas se centran en el estado de conservación de las calzadas (67,9%) y en menor medida en acerados y elementos como imbornales, sumideros, iluminación y otros elementos del mobiliario urbano. A su vez, consideran que las zonas con peor estado de conservación son las zonas residenciales.

Finalmente, un aspecto de gran trascendencia y directamente relacionado con la siguiente línea estratégica que evaluaremos, es el estado del arbolado urbano. En la encuesta, casi el 68% de los participantes consideran que el arbolado existente en el viario de los núcleos no es suficiente y adecuado a nuestro clima, y otro 25% lo considera claramente insuficiente y en mal estado. Por tanto, es un aspecto claramente a tratar y más en un contexto de cambio climático como el que sufrimos.

- e) **La ampliación y mejora de las dotaciones de espacios libres y zonas verdes de la trama urbana.**

Esta línea estratégica ha sido elegida en quinto lugar por el 37,9% de los participantes de la encuesta.

Para el 42,9% de los encuestados los espacios libres son insuficientes en determinadas zonas de la trama urbana; y para más del 28%, son

AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR

insuficientes de forma generalizada en todo el núcleo (sólo un 28,5% considera que son suficientes). Estos datos se ven agravados por la percepción que tiene la población sobre el estado de mantenimiento de dichos espacios libres y zonas verdes. Los encuestados opinan en un 53,6% que su estado es “aceptable pero con deficiencias”, pero un 35,7 considera que su estado de conservación es “malo”.

En la encuesta también se detalla un aspecto muy relevante asociados al estado y mantenimiento de las zonas verdes y espacios libres del municipio. El 30% considera al vandalismo como la principal cause del deterioro de estos espacios.

f) **La correcta regulación de los distintos tipos de edificaciones**, en aspectos tales como su altura y volumetría, diseño de fachadas, tipos de acabados, etc...

Esta línea aparece en último lugar, siendo elegida por tan sólo el 3,4% de los encuestados. Claramente debemos de interpretar que no es una preocupación para la población, los aspectos puramente técnicos y estéticos de los elementos edificados. Aún así, el 59,4% de los encuestados considera que el paisaje urbano de los dos núcleos es mejorable con impactos; y otro 14,8% lo considera degradado y de escaso valor. Entre los elementos que empobrecen más la imagen urbana destacan: la presencia de cableados eléctrico y otros infraestructuras; los contornos urbanos degradados por construcciones precarias; y el diseño y acabados discordantes de la edificación residencial.

2.4.3. OBJETIVOS Y CRITERIOS DEDUCIDOS DE LAS CONSULTAS PREVIAS A OTRAS ADMINISTRACIONES.

Al inicio de los trabajos de elaboración del PGOM por el equipo redactor, y a la vista de los condicionantes del municipio, se propuso a la Administración municipal la realización de las siguientes consultas en el marco de lo dispuesto en el artículo 76.1 de la LISTA:

-Confederación Hidrográfica del Guadalquivir. Solicitud de información previa en materia de deslinde del DPH, zonas inundables y recursos hídricos asignados al municipio. Sin respuesta.

-Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, Demarcación de Costas: Sin respuesta.

-Delegación Territorial de Cultura: Solicitud de información previa sobre patrimonio histórico en el municipio. Sin respuesta.

-Delegación territorial competente en medio ambiente sobre espacios protegidos en el municipio. Sin respuesta.

-Delegación territorial competente en medio ambiente sobre criterios en relación con las competencias autonómicas en materia de Costas. Emitido Informe con fecha 16-11-23, referencia a la legislación aplicable.

-Delegación Territorial de Medio Ambiente: Solicitud del Informe previo sobre las vías pecuarias del municipio, al inicio de los trabajos de redacción del PGOM, requerido por el artículo 41 del Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la

Comunidad Autónoma de Andalucía. Emitido Informe con fecha 16-11-23, simplemente indicando que se trasladaba la cuestión al Servicio de Vías Pecuarias.

-Junta de Andalucía y Diputación de Sevilla, en relación, respectivamente con la carretera autonómica y carreteras provinciales que discurren por el municipio. Sin respuesta.

-Aljarafesa, compañía que gestiona el ciclo del agua en el municipio. Con fecha 15-02-2024 emite escrito que indica que en la información pública emitirá Informes sobre el objeto de su gestión. Asimismo se ha remitido directamente al equipo redactor la información vectorial sobre infraestructuras de abastecimiento y saneamiento.

Por último, en el marco de lo dispuesto en el artículo 76.2 de la LISTA y la *Instrucción 2/2020 de la DGOTU*, se solicitó a dicha Dirección General, la constitución de una Mesa de Trabajo con la Delegación Territorial, con la finalidad de que sea un marco de solución técnico-urbanística de todos los aspectos más relevantes de incidencia de competencias supralocales, a efectos de que especialmente el documento de PBOM en fase inicial alcance ya un alto grado de consenso y ello pueda contribuir a agilizar la tramitación. Dicha Mesa quedó constituida y se celebró una primera reunión de trabajo en la que se contrastaron los principales problemas urbanísticos municipales y objetivos respecto a los mismos.

2.5. EVALUACIÓN DE ALTERNATIVAS Y MOTIVACIÓN DE LA SELECCIONADA.

Con motivo del procedimiento de Consulta Pública Previa (CPP), iniciado en octubre de 2024, en el marco regulado por el artículo 133.1 de la *Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas*, a cuyo documento del expediente nos remitimos; se evaluaron las posibles **alternativas regulatorias** para resolver los problemas generales allí puestos de manifiesto. Las alternativas, en esencia, eran tres:

a) *Alternativa 0: No formular ningún instrumento de planeamiento.*

Esta alternativa implicaría la renuncia expresa a dar una solución global e integrada a los problemas urbanísticos existentes de la obsolescencia del planeamiento general vigente consistente en las NNSS-1984 de La Puebla del Río (aún no se había producido la segregación de Isla Mayor), y el PGOU-Adaptación Parcial a la LOUA de 2009, ya si formulado por la Corporación municipal propia e independiente desde 1994.

b) *Alternativa 1: Formular innovaciones mediante Modificación o Revisión parcial.*

Esta alternativa consistiría en seguir formulando Modificaciones e incluso una Revisión parcial, enfocada a los problemas más relevantes.

Esta vía se estima inadecuada en una situación de reciente modificación del marco urbanístico en Andalucía (LISTA y su Reglamento), y la complejidad añadida de revisar instrumentos del régimen y determinaciones según LOUA y TRLS-1976, que obligaría

AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR

en la mayor parte del contenido de dichos hipotéticos documentos a numerosas “interpretaciones” de transición de unos regímenes a otros, puesto que la LISTA está plenamente vigente y es también muy complejo el régimen transitorio acerca de como se interviene en el planeamiento de regímenes anteriores.

c) *Alternativa 2: Formular un nuevo planeamiento general:*

Se estima que esta opción sería la alternativa regulatoria óptima en la situación actual, por las siguientes argumentaciones:

-Es la única que daría una respuesta global e integrada al conjunto de los problemas urbanísticos existentes.

-Sería una vía incluso más ágil y simple que seguir abordando Modificaciones, ya que lo que se precisa es una reconsideración general de la ordenación y dicho objetivo sin duda es un nuevo PGOM el que puede conseguirlo por lo menos desde la escala de ordenación “general”, si bien se recomienda igualmente iniciar lo antes posible la formulación de la escala de la ordenación detallada a través de un POU.

De la CPP se dedujo claramente la Alternativa 2, de proceder a la formulación del nuevo PGOM y, a partir de ahí, se plantearon las posibles **alternativas “no regulatorias”**, sobre las que debemos entender que, puesto que estamos ante un instrumento urbanístico con capacidad para establecer modelos de organización urbana, se trataría de evaluar diferentes alternativas de estrategias básicas de ordenación y de modelos estratégicos ante los problemas pre-diagnosticados. Del proceso de participación habido durante la elaboración del Avance, se han abordado en el ámbito del núcleo urbano y entorno dos alternativas (aparte de la obligada

consideración de la Alternativa 0 de no formular nuevo planeamiento general), de cuya evaluación se ha justificado la elección de una de ellas; todo ello sin perjuicio de que durante la exposición pública del Avance y la tramitación pendiente se puedan formular otras alternativas o reajustes de las presentadas, que permitan complementar y enriquecer el debate y selección de la ordenación más idónea para las aspiraciones municipales y su compatibilidad con los intereses “supralocales”, elección que deberá de quedar plenamente despejada para la siguiente fase de documento completo para aprobación inicial.

Respecto a la ordenación del término municipal, ante un municipio, en el que, salvo los condicionantes del Parque Natural de Doñana (declarado ZEC) en la franja del borde Oeste del TM y las afecciones sectoriales de Costas, tanto en el borde Oeste anterior como en el Este del canal de los Jerónimos, la totalidad del resto del suelo rústico término municipal es una llanura de monocultivo de arrozal, por lo que se estimaría artificioso plantear posibles alternativas, puesto que además desde la ordenación territorial (POTAD y POT AUS) se apuesta por su calificación como “espacios agrarios de interés” con el objetivo de la preservación de su valor agrícola.

Por lo tanto, en la ordenación general del término municipal, más que “alternativas” relevantes de ordenación al PGOU-AdP vigente, lo que se planteará desde el PGOM es una mera actualización y adecuación a la realidad y a las legislaciones sectoriales sobrevenidas y, en lo que se refiere al ámbito de competencia municipal, simplemente indagar sobre las posibilidades de actuaciones ordinarias y extraordinarias que, siendo compatibles con la ordenación territorial, pudieran contribuir a la diversificación económica del municipio.

En los apartados siguientes abordamos la evaluación de las alternativas consideradas en los núcleos urbanos y su entorno

AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR

inmediato, que es el ámbito en el que si procede claramente esta evaluación, ya que de forma efectiva cabe contemplar soluciones generales que, aunque diferentes, tienen el requisito de ser todas urbanísticamente viables.

2.5.1. ALTERNATIVA 0: ORDENACIÓN DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DE PGOU-AdP-2009.

Los rasgos detallados de esta alternativa están descritos en sus aspectos básicos en el apartado 2 de la Memoria de información a la que nos remitimos, y de los que destacamos (ver Figura 2.1a y b de páginas siguientes) los siguientes aspectos:

a) En cuanto a clasificación de suelo y estado de desarrollo:

-El planeamiento general vigente de Isla Mayor, parte esencialmente de las NNSS-1984 de La Puebla del Río, instrumento extremadamente desfasado, y para el que los núcleos secundarios, entre los que se encontraban Isla Mayor y Alfonso XIII, tenían un tratamiento claramente residual frente al entonces núcleo principal de La Puebla del Río. Por lo tanto a la obsolescencia propia de un instrumento "heredado" en el proceso de segregación con más de 4 décadas desde su aprobación, hay que añadir la escasa atención antes comentada a los núcleos entonces secundarios.

-El PGOU-AdP-2009, poco pudo hacer más allá de la mera traslación mecánica de las clases de suelo de las NNSS-84 a su "adaptación parcial" al régimen LOUA, así como a la definición de la escala de la "ordenación estructural", ya que el Decreto 11/2008 en el que se basaban las reglas

estrictas de cómo realizar la "adaptación", eran muy rígidas y ni siquiera permitían realizar pequeñas innovaciones y menos aún subsanar numerosas discordancias de la ordenación pormenorizada propias de las anticuadas técnicas pre-digitales de la elaboración del planeamiento general habituales en el año 1984.

-En cuanto a clasificación de suelo, respecto al PGOU-AdP, las principales innovaciones a la fecha de elaboración del Avance del PGOM son las siguientes:

-El Sector Industrial SUO-2, ya se encuentra urbanizado y recepcionado por resolución judicial.

-El ámbito SUNC-2, se encuentra igualmente urbanizado y consolidado por la edificación.

-Las actuales implantaciones de Arrozúa del Sur del núcleo se encuentran en situación objetiva de "suelo urbano", sin perjuicio de que pudieran precisar actuaciones urbanísticas para completar la condición de "solar".

-La actuación en SNU "Príncipe de Gales", se encuentra en situación objetiva de "suelo urbano", sin perjuicio de que pudiera precisar ATU de reforma interior o AU de completar urbanización.

-Al Norte del núcleo de Isla Mayor en la Avda de Cuba se detectan situaciones objetivas de suelo urbano por consolidación de edificación con servicios, sin perjuicio de AU que pudiera ser precisa para alcanzar la condición de solar.

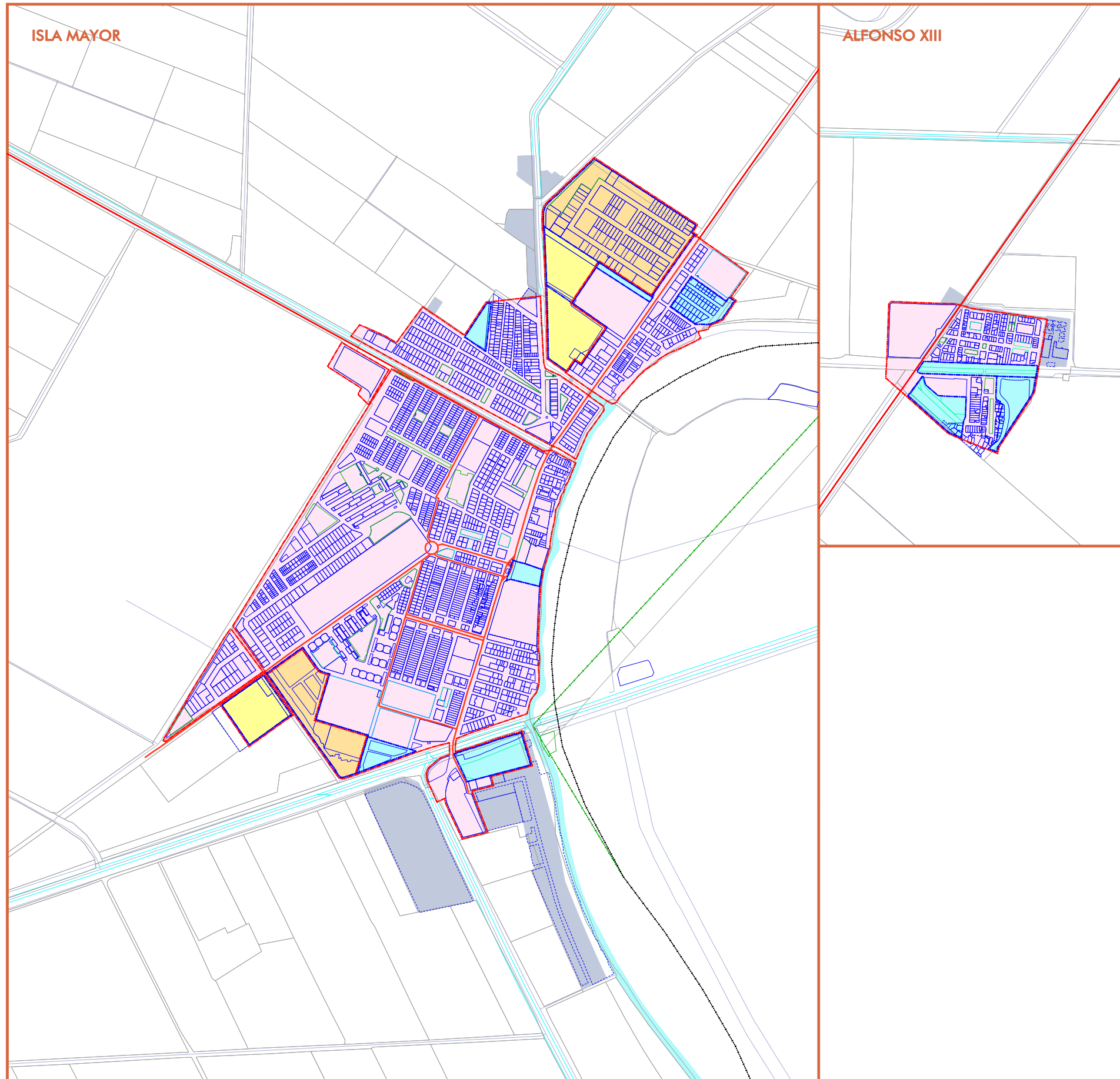


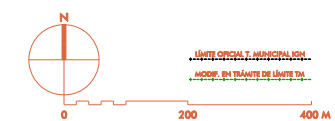
Figura: 2.1a
NÚCLEO URBANO
ALTERNATIVA 0: PGOU-AdP VIGENTE
CLASIFICACIÓN DE SUELO

CLASIFICACIÓN DEL SUELO PGOU-AdP VIGENTE

- SUELO URBANO CONSOLIDADO
- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
- SUELO URBANIZABLE ORDENADO
- SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

SITUACIÓN REAL A LA FECHA DE REDACCIÓN DEL PGOM

- SUELO CON LOS REQUISITOS DEL ARTÍCULO 13 DE LA LISTA PARA SU CLASIFICACIÓN COMO SUELO URBANO



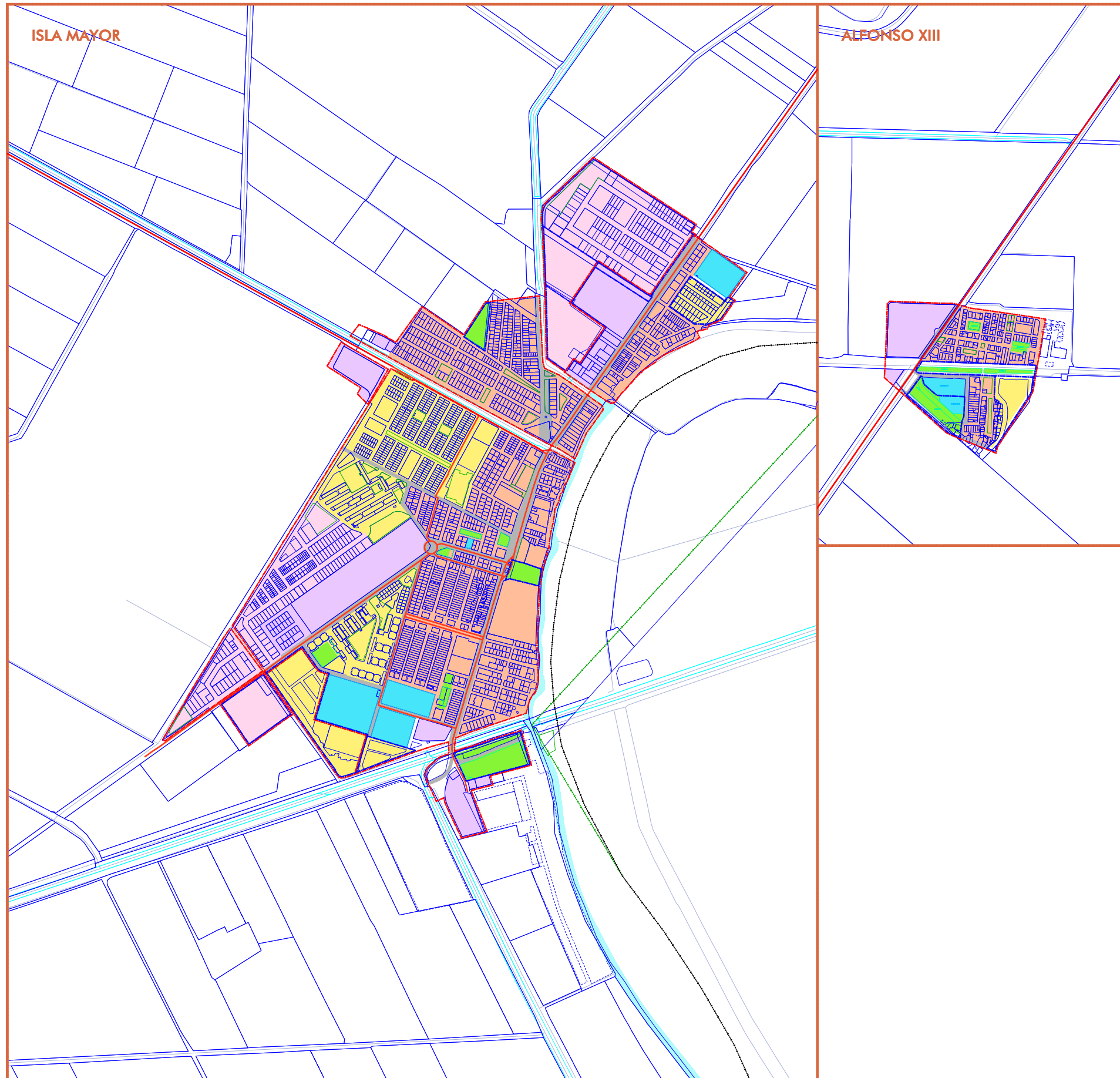
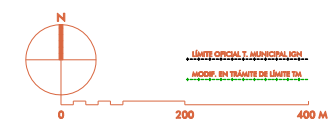


Figura: 2.1b
NÚCLEO URBANO
ALTERNATIVA 0: PGOU-AdP VIGENTE
MODELO DE ORDENACIÓN

USOS GLOBALES Y SISTEMAS GENERALES

- RESIDENCIAL. ZR.1 / ZRTG - Pob. Alfonso XIII
- RESIDENCIAL. ZR.2 / ZRG - Pob. Alfonso XIII
- INDUSTRIAL. ZI.1
- INDUSTRIAL. ZI.2

- SIST. GENERAL DE EQUIPAMIENTOS SOCIALES
- SIST. GENERAL DE ESPACIOS LIBRES.
- SIST. GENERAL VIARIO.



AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR

-En el núcleo de Alfonso XIII, en la porción NO y NE se dan situaciones objetivas de suelo urbano, sin perjuicio de que puedan precisar ATU de reforma interior o de completar servicios.

Por lo tanto las situaciones anteriores son representativas de un amplio desfase respecto a la realidad jurídica que va más allá del desarrollo ordinario del planeamiento vigente y que reflejan una inadecuación del mismo en una determinación básica como es la clasificación del suelo urbano.

b) En cuanto a calificación global, modelo de ordenación y sistemas generales:

Los usos globales actualmente establecidos y por lo tanto sus parámetros de densidad y edificabilidad no responde en el caso del núcleo de Isla Mayor a la realidad de las dos tipologías básicas de implantación, de plurifamiliar en bloques y unifamiliar adosada.

Las mayores carencias en cuanto a sistemas generales del modelo vigente las encontramos en los siguientes aspectos:

-En cuanto a estructura viaria, especialmente en Isla Mayor, la dependencia de la travesía de la A-8053 y Avda de Blas Infante, que en épocas de cosecha del arroz soporta todo el tráfico pesado afectando a la calidad urbana y ambiental. Para el Ayuntamiento es de vital importancia buscar alternativa de desvío de tráfico bordeando el núcleo.

-En cuanto a sistema general de espacios libres y zonas verdes, si bien para ambos núcleos hay las reservas formales necesarias de 5 m²/hab, su situación real de suelos gestionados y espacios funcionales efectivos solo alcanzan 1,28 m²/hab.

Por lo tanto, también en cuanto a parámetros de calificación global y sistemas generales, el modelo del PGOU-AdP vigente (Alternativa A0), presenta graves problemas su mantenimiento a corto o medio plazo, ya que tiene las carencias que se han puesto de manifiesto, difíciles de abordar mediante el recurso a la modificación o a la revisión parcial. Lo conveniente es la sustitución por instrumentos de ordenación general (PGOM) y detallada (POU), adaptados plenamente a la LISTA.

2.5.2. ALTERNATIVA 1: MODELO DE PGOM CON PREFERENCIA DE DESARROLLO SUR:

Una de las posibles alternativas de desarrollo contempladas ha partido de la integración de diversas iniciativas recientes situadas mayoritariamente en la zona Sur del núcleo de Isla Mayor y en la configuración de un modelo en base a los siguientes criterios generales (ver Figuras 2.2a y 2.2b de páginas siguientes):

a) Clasificación de suelo:

-Resolver la integración en el "suelo urbano", sometido en su caso a ATUs de reforma interior o de mejora urbana o a AUs de completar urbanización de todos los suelos en los que se han diagnosticado el cumplimiento de los requisitos de consolidación por la edificación o dotación de infraestructuras del artículo 13 de la LISTA.

-Resolver el frente litoral de borde Este del núcleo urbano con las afecciones de la legislación de Costas, proponiendo, en su caso, la modificación de la zona de servidumbre de protección.

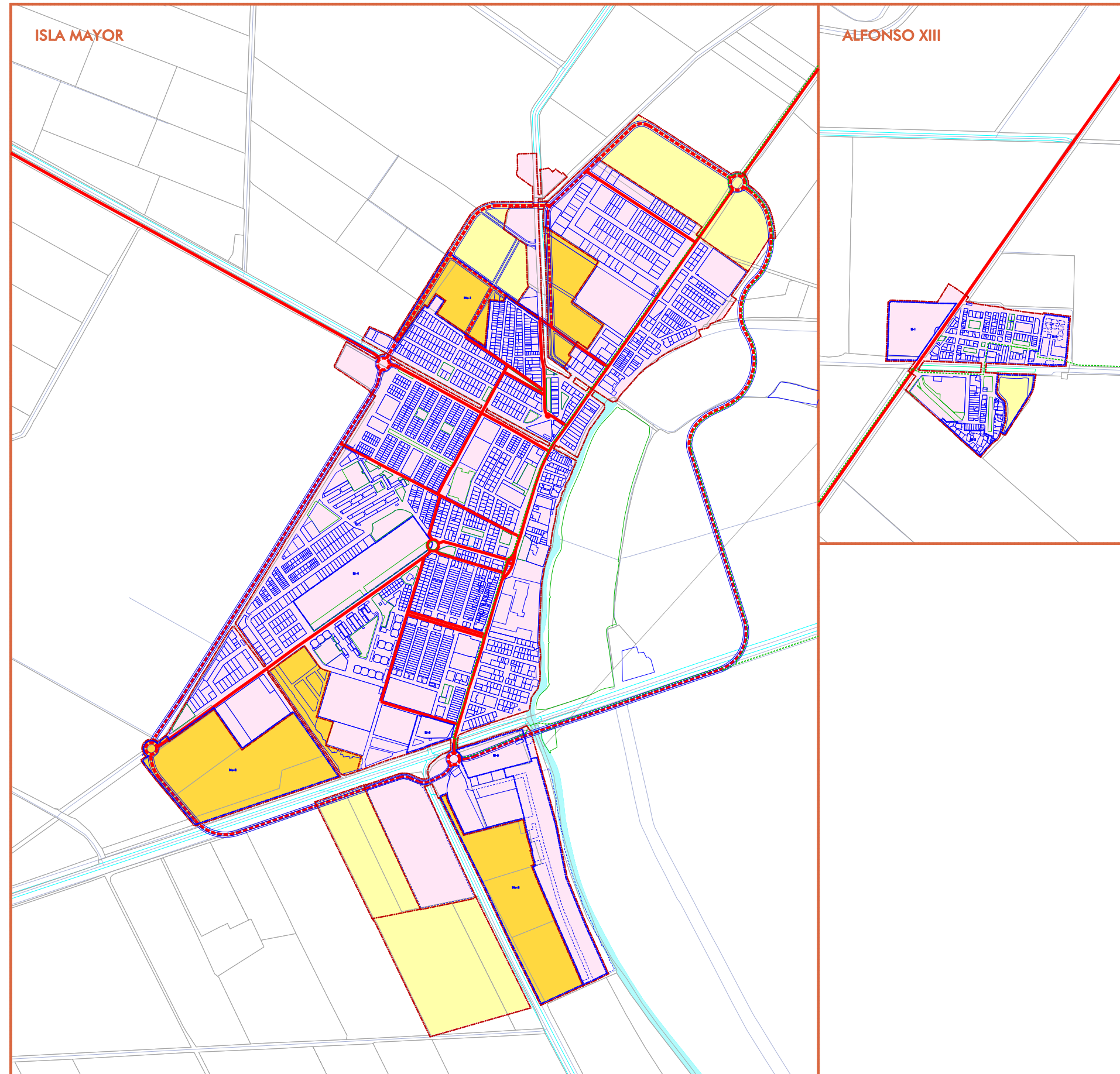
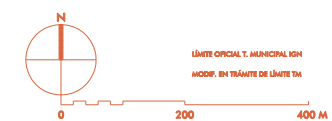


Figura: 2.2a
NÚCLEO URBANO
ALTERNATIVA 1
CLASIFICACIÓN DE SUELO

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

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



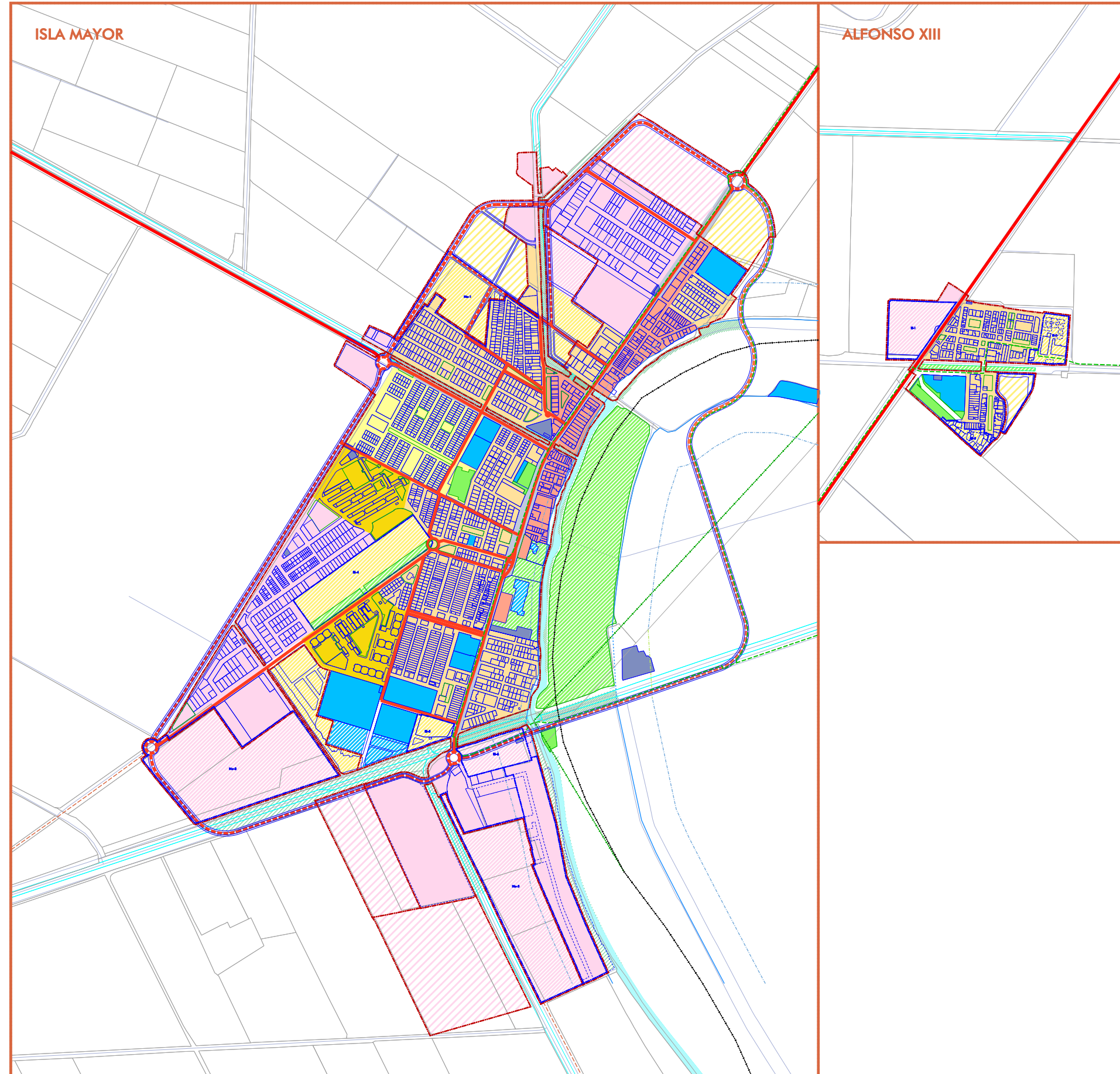
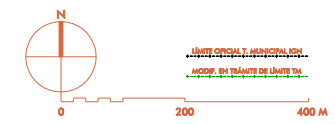


Figura: 2.2b
 NÚCLEO URBANO
 ALTERNATIVA 1
 MODELO DE ORDENACIÓN ESTRATÉGICA

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

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



AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR

b) Calificación de suelo:

La Alternativa A1 en cuanto a calificación de suelo por una parte pretende dar continuidad al modelo actual en cuanto a previsión de suelo para actividades productivas tanto al Norte como al Sur del núcleo de Isla Mayor y al Oeste del núcleo de Alfonso XIII. El resto del suelo se propone para usos residencial, orientado al uso unifamiliar en Alfonso XIII y diagnosticando áreas homogéneas de plurifamiliar y unifamiliar en el caso de Isla Mayor.

En ambos núcleos se diagnostican dentro del suelo urbano existente las áreas de oportunidad para la transformación de uso a través de ATUs, si bien a concretar en POU.

La Alternativa A1, da preferencia al crecimiento del modelo hacia el Sur, tanto en cuantía de suelo que se propone incorporar, como en cuanto a prioridades de si se propone adscribir al medio o largo plazo la estrategia para su desarrollo.

c) Sistemas generales:

-Red viaria: Como alternativa a la red estructurante existente de travesía de la A-8053 y su prolongación con Avda. Blas Infante y Avda. de Villamanrique, se proponen dos variantes de circunvalación futuras, tanto al Oeste (prioritaria), como al Este (a largo plazo), que tendrían una doble función de vertebrar futuros desarrollos en el arco Oeste del núcleo, y servir de alternativa de paso del tráfico pesado, que descargaría la actual travesía. En el núcleo de Alfonso XIII por su pequeño tamaño, no se estima necesaria estructura general viaria alternativa a la existente.

-Sistemas generales de equipamientos: Se propone reorientar la calificación de los sistemas actuales del núcleo, pasando todos los

relevantes a la categorización como sistema general. En cuanto a nuevos sistemas generales de equipamiento o servicios se proponen los siguientes:

-Ampliación hacia el Sur del actual complejo deportivo Rafael Beca.

-Incorporación como posibles SG dotacionales del Molino de San Martín y de la casa "Compañía Islas del Guadalquivir", además incluidos como bienes propuestos para su inclusión en el Catálogo y su rehabilitación para equipamiento.

-Sistemas generales de espacios libres:

-Se propone la recalificación como SG de los actuales SL de Parque Rafael Grau Viel y Plaza José Barco.

-En la remodelación del espacio industrial obsoleto del Secadero, se propone que todo el frente a la Cra del Toruño se calificase como SG de espacios libres, constituyendo un bulevar que mejoraría substancialmente la calidad urbana de ese entorno.

-Se proponen como SG de espacios libres, el entorno de las propuestas antes comentadas de Molino de San Martín y de la casa Compañía Islas del Guadalquivir.

-Se propone la regeneración de las márgenes de los canales y de la corta de los Jerónimos.

-Se propone la concertación con la Demarcación de Costas para el destino a SG de espacios libres de todo el frente litoral de DPMT entre el canal de Morriones y el de Isla

AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR

Mínima.

-En Alfonso XIII bastaría con la urbanización de los espacios actualmente calificados como sistemas generales.

Con el conjunto de espacios indicados, se alcanzaría sobradamente el estándar mínimo de SG de espacios libres para los dos núcleos urbanos.

2.5.3. ALTERNATIVA 2: MODELO DE PGOM CON PREFERENCIA DE DESARROLLO NORTE:

La segunda alternativa contemplada es una evolución de la A1, con los siguientes matices diferenciales en los núcleos de Isla Mayor y Alfonso XIII (ver Figuras 2.3a y 2.3b de páginas siguientes):

a) Clasificación de suelo:

-Se comparte con la A1 la integración en suelo urbano de todos aquellos ámbitos que reúnen los requisitos reglados del artículo 13 de la LISTA.

-Se comparte con la A1 la ordenación del frente litoral del borde Este del núcleo urbano con las afecciones de la legislación de Costas, proponiendo, en su caso, la modificación de la zona de servidumbre de protección.

-Se da preferencia, tanto en cuantía de suelo que se adscribe al modelo estratégico, como en cuanto a prioridad de desarrollo de actividades económicas al Norte del núcleo frente al Sur de la A1.

-En Alfonso XIII, dado lo pequeño del núcleo y el objetivo de culminar el desarrollo del suelo ya propuesto desde el PGOU-AdP, no se plantean nuevas posibilidades en el modelo respecto a la A1.

b) Calificación de suelo:

La Alternativa A2 en cuanto a calificación de suelo por una parte pretende dar continuidad al modelo actual en cuanto a previsión de suelo para actividades productivas tanto al Norte como al Sur del núcleo de Isla Mayor y al Oeste del núcleo de Alfonso XIII. El resto del suelo se propone para usos residencial, orientado al uso unifamiliar en Alfonso XIII y diagnosticando áreas homogéneas de plurifamiliar y unifamiliar en el caso de Isla Mayor.

En ambos núcleos se diagnostican dentro del suelo urbano existente las áreas de oportunidad para la transformación de uso a través de ATUs, si bien se delega su concreción POU.

c) Sistemas generales:

-Red viaria: Como alternativa a la red estructurante existente de travesía de la A-8053 y su prolongación con Avda. Blas Infante y Avda. de Villamanrique, se proponen dos variantes de circunvalación futuras, tanto al Oeste (prioritaria), como al Este (a largo plazo), que tendrían una doble función de vertebrar futuros desarrollos en el arco Oeste del núcleo, y servir de alternativa de paso del tráfico pesado, que descargaría la actual travesía. En el núcleo de Alfonso XIII por su pequeño tamaño, no se estima necesaria estructura general viaria alternativa a la existente. Respecto a la alternativa A1, en la A2, se da una solución diferente en el arco NO, en coherencia con la apuesta de la A2 por la expansión hacia el N del actual núcleo de Isla Mayor.

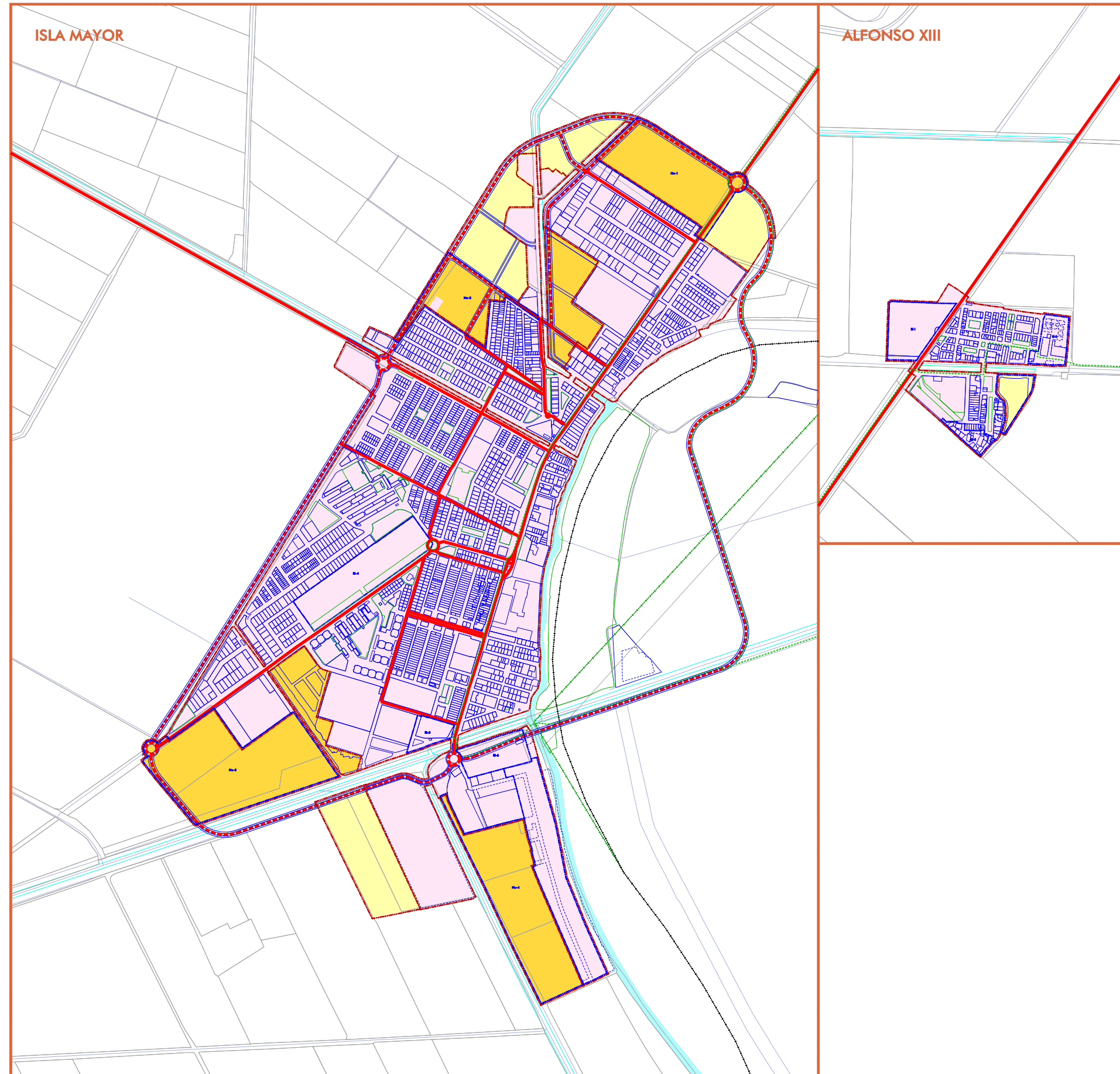
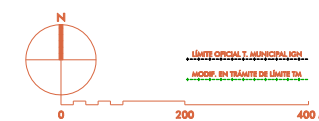


Figura: 2.3a
 NÚCLEO URBANO
 ALTERNATIVA 2
 CLASIFICACIÓN DE SUELO

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

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



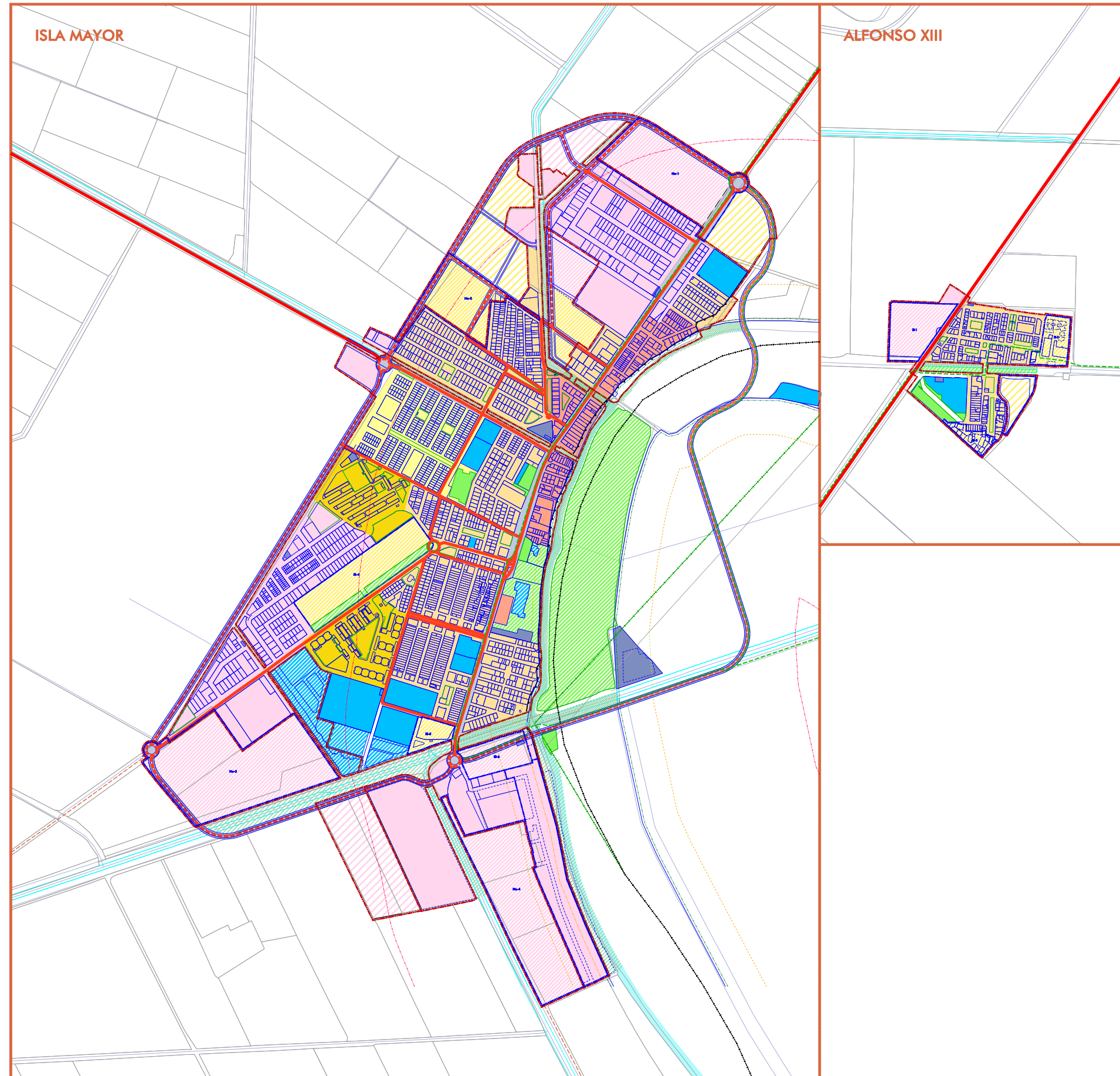
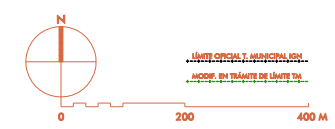


Figura: 2.3b
 NÚCLEO URBANO
 ALTERNATIVA 2
 MODELO DE ORDENACIÓN ESTRATÉGICA

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

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



AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR

-Sistemas generales de equipamientos: Se plantea la misma solución que en la A1, tanto respecto a recalificación como general de determinados SL de relevancia, como en cuanto nuevas propuestas en el frente litoral Este. El único matiz respecto a la A1, es que en la A2, se plantea una mayor ampliación de espacios deportivos en el entorno del campo de fútbol Rafael Beca, en detrimento del Sector residencial SUO-2, que se recalifica como equipamiento general.

-Sistemas generales de espacios libres:

Se proponen las mismas dotaciones que en la A1 y, lógicamente con el conjunto de espacios indicados, se alcanzaría sobradamente el estándar mínimo de SG de espacios libres para los dos núcleos urbanos.

2.5.4. COMPARACIÓN DE ALTERNATIVAS.

De las alternativas 0, 1 y 2, analizadas en anteriores apartados deducimos que la primera, si bien sería plenamente viable en términos urbanísticos que el Ayuntamiento tomase dicha decisión, sería también en términos comparativos la más inadecuada, ya que supondría renunciar a abordar unos problemas claramente reconocidos como existentes y probablemente persistentes desde hace tiempo y mantener una situación de planificación general actual, claramente obsoleta en cuanto a su falta de adaptación al nuevo régimen de la LISTA y prácticamente también a la legislación estatal de suelo (TRLRSU-2015).

Las Alternativas 1 y 2 serían dos formas plenamente legítimas desde el punto de vista disciplinar urbanístico y ambiental de dar respuesta a las aspiraciones municipales, prácticamente idénticas en el suelo urbano, y algo más diferentes en el modelo estratégico de posible

crecimiento a medio y largo plazo, tanto en cuanto a las áreas propuestas, como en la estrategia temporal y, especialmente en la Alternativa 2, se estima que se lograría una mejor aproximación a las aspiraciones municipales de mayor flexibilidad y capacidad a largo plazo, sin perjuicio de que se mantengan en el ámbito Sur de Isla Mayor como posibles desarrollos a medio plazo de todas aquellas iniciativas en las que en los últimos años se han realizado diversas iniciativas de desarrollo que llegaron a culminar y a las que se les pretende seguir dando viabilidad en la Alternativa A2..

No obstante, a efectos de facilitar el debate sobre dichas alternativas durante la exposición pública del Avance, y la posible aportación de otras alternativas, sistematizaremos la comparación entre ellas, utilizando tanto criterios cuantitativos como especialmente los cualitativos siguientes:

- a) Criterios *cuantitativos*: Se limitan a comparar las superficies vinculadas al suelo urbano (sin diferenciar ATUs o AUs que son determinaciones propias de la escala de ordenación detallada (POU), así como la superficie vinculada al modelo en suelo rústico (urbanizable del PGOU-AdP -2009). Dicha comparación cuantitativa se realiza en la tabla de la página siguiente.
- b) Criterios *cualitativos*: Se proponen evaluar los siguientes aspectos:

-Coherencia con la capacidad de acogida del entorno urbano, en especial su incidencia paisajística y exposición desde las principales cuencas visuales de percepción del núcleo desde el exterior, y al revés percepción del entorno desde los principales puntos de observación del núcleo urbano. Tal y como se ha comentado en otros apartados

TABLA COMPARATIVA CUANTITATIVA DE ALTERNATIVAS			
CLASIFICACIÓN DEL SUELO (Entre paréntesis equivalencias de PGOU-AdP vigente de régimen LOUA. SUz: Suelo urbanizable)	ALTERNATIVA 0 m ²	ALTERNATIVA 1 m ²	ALTERNATIVA 2 m ²
SUELO URBANO (SUr): -Suelo urbano urbanizado (SUr consolidado):	947.079	1.273.350	1.280.000
-Suelo urbano sometido a ATU de reforma interior (SUr no consolidado):	82.913	Según POU	Según POU
-Suelo urbano sometido a ATU de mejora urbana:		Según POU	Según POU
-Suelo urbano sujeto a AU para completar urbanización o gestión de suelos dotacionales:		Según POU	Según POU
TOTAL SUr:	1.029.992	1.273.350	1.280.000
SUELO RÚSTICO (SR) incluido en modelo:-SR en curso de transformación (SUz ordenado):	119.291		
-SR susceptible de ATU medio plazo (SUz sectorizado)	58.664	271.370	331.903
-SR susceptible de ATU largo plazo(SUz no sectorizado):	0	277.527	156.401
TOTAL SR adscrito a modelo estratégico:	177.955	548.897	488.304
TOTAL URBANO + SUELO RÚSTICO INCLUIDO EN MODELO ESTRATÉGICO	1.207.947	1.822.247	1.768.304
SUELO RÚSTICO NO INCLUIDO EN MODELO ESTRATÉGICO (Suelo no urbanizable):			
-Suelo rústico común de regularización de asentamientos (PEAAT)		0	0
-Suelo rústico común (SNU de carácter rural o natural):	106.296.813	105.682.513	105.736.456
-Suelo rústico preservado por planificación territorial o urbanística			
-Suelo rústico especialmente protegido por leg sectorial:	7.005.240	7.005.240	7.005.240
TOTAL SR:	113.302.053	112.687.753	112.741.696
TOTALES:	114.510.000	114.510.000	114.510.000

la capacidad de acogida de todo el entorno urbano, salvo el Este es bastante neutra dado que los núcleos están rodeados de cultivos de arrozal. Solamente el borde Este de Isla Mayor plantea incompatibilidades tanto por ZFP de riesgo de inundación, como de afecciones de Costas.

-Red viaria: Se valora en qué medida la estructura general viaria propuesta conseguiría mejorar la habitabilidad del núcleo urbano, en cuanto a descongestión del tráfico de

paso y del propio tráfico interior urbano.

-Sistemas generales: Todas las alternativas contemplan los SG teóricamente necesarios para el suelo urbano, en especial la obtención de sistemas generales de espacios libres en el estándar mínimo requerido; si bien solo las A1 y A2, con algunos matices entre ellas tienen más viabilidad de materializar las propuestas.

AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR

-Evaluación previa de sostenibilidad de las alternativas: Se utiliza la metodología de la *“Guía Básica para integrar los Objetivos de Desarrollo Sostenible en los instrumentos de ordenación urbanística”* (DGOTU 2024), aplicando los conceptos de evaluación que estimamos procedentes para las características de nuestro municipio, entre otros, los siguientes:

-Evaluación de la afección a espacios que desde los objetivos y criterios generales se pretenden preservar o regenerar, como los canales de riego, y la corta de los Jerónimos.

-Nuevos crecimientos del modelo estratégico no afectan a patrimonio arquitectónico ni arqueológico.

-Se preservan las áreas de posible valor agrícola del entorno inmediato de los núcleos y se incluye en el modelo el suelo estrictamente necesario a medio y largo plazo.

-La adecuación y reforma de la ciudad existente adopta modelo denso, compacto y que fomenta la diversidad funcional.

-Otros conceptos: Ver tabla de páginas siguientes.

Para la evaluación se ha utilizado la escala elemental siguiente a cada una de las alternativas, en función del grado de cumplimiento o de aproximación al concepto objeto de evaluación:

- Valor 0: La alternativa no cumple los requisitos.
- Valor 1: La alternativa se ajusta parcialmente al requisito.
- Valor 2: La alternativa cumple de forma óptima o razonable los requisitos.

2.5.5. JUSTIFICACIÓN DE LA ALTERNATIVA SELECCIONADA.

De acuerdo con los criterios cuantitativos y cualitativos del apartado 2.5.4. anterior, se procede a justificar la alternativa seleccionada, y la síntesis de los razonamientos que la motivan.

A) RESPECTO A LOS CRITERIOS CUANTITATIVOS:

En la evaluación de la Tabla comparativa se puede apreciar una diferencia entre el total del suelo urbano entre la A0 y las A1 y A2. Ello es debido a que la A0 no incorpora suelos que actualmente reúnen los requisitos reglados del artículo 13 de la LISTA, especialmente ámbito industrial Príncipe de Gales al Sur y suelos de la Avda de Cuba al Norte. Tampoco suelos ordenados que actualmente ya están urbanizados desde la aprobación del PGOU-AdP.

Por lo tanto se puede afirmar que las tres alternativas aunque en cuanto a clasificación formal en la A0 no esté reconocida la clasificación de todo el suelo urbano, en términos substantivos de cumplimiento de los requisitos para ello, sería equiparable a las A1 y A2.

En cuanto a suelo rústico adscrito al modelo de evolución a medio y largo plazo, es obvio que la A0 por el agotamiento y obsolescencia distaría de ajustarse a las necesidades futuras, mientras que en las A1 y A2 se disponen de capacidades similares, algo inferior en la A2, si bien en ésta última se adscriben al “medio plazo” más suelo que en la A1.

El suelo rústico tanto común como protegido es prácticamente muy similar en las tres alternativas.

TABLA COMPARATIVA CUALITATIVA DE ORDENACIÓN GENERAL DE ALTERNATIVAS				
CONCEPTOS EVALUADOS	ALT 0	ALT 1	ALT 2	OBSERVACIONES
Coherencia general con capacidad de acogida del entorno	1	1	1	
-Exposición desde el exterior del núcleo	1	2	2	
-Exposición desde el interior del núcleo hacia el exterior	1	1	1	
Red viaria: -General: Alternativas al tráfico pesado por travesías	0	2	2	
-Carril bici entre Isla Mayor y Alfonso XIII	0	2	2	
-Carril bici en nuevo viario estructurante y conexión con SG dotacionales	0	2	2	
-Nueva estructura viaria urbana	1	2	2	
Vías pecuarias:	1	1	1	
Sistemas generales dotacionales: Mejora de las reservas	0	1	2	
-Se da continuidad al SG de espacios libres con caminos rurales	0	1	1	
-Se identifican distintos tipos de SG de espacios libres de acuerdo con uso o protección de valores	1	2	2	
-Las reservas de equipamiento comunitario cuentan con la dimensión y características adecuadas para su función y a distancia accesible a toda la población.	1	2	2	
-La reserva de espacios libres y zonas verdes cuentan con la dimensión y características adecuadas para su función y a distancia accesible a toda la población.	1	2	2	
-Mejora y tratamiento paisajístico de riberas de canales y brazo de los Jerónimos	1	2	2	
Evaluación previa de sostenibilidad de las alternativas:				
-Nuevos crecimientos del modelo de ordenación estratégica alejados de los espacios protegidos salvo borde E colindante con DPMT	1	1	1	
-Ordenación del frente litoral en coordinación con régimen transitorio de legislación de Costas.	0	2	2	
-Nuevos crecimientos de modelo de ordenación estratégica en zonas de adecuada capacidad acogida	1	2	2	
-El modelo estratégico a medio y largo plazo es coherente con objetivos de mejora de estructura urbana y dotaciones	0	1	2	
-Se preservan áreas de valor agrícola del entorno de núcleos	1	2	2	
-Tratamiento de bordes urbanos más sensibles	1	2	2	
-Nuevas propuestas desarrollo evitan zonas de elevado riesgo inundación (ZFP)	1	1	1	
-Fomento de un modelo urbano denso, compacto y que fomenta diversidad de usos	1	2	2	
-Se da prioridad al desarrollo residencial de huecos en suelo urbano frente a nueva urbanización de suelo rústico	1	2	2	Se debe acreditar desarrollo o imposibilidad de responder a demandas en suelo urbano existente

TABLA COMPARATIVA CUALITATIVA DE ORDENACIÓN GENERAL DE ALTERNATIVAS				
CONCEPTOS EVALUADOS	ALT 0	ALT 1	ALT 2	OBSERVACIONES
-Se establece reserva de vivienda protegida por encima de la mínima exigida y que responde a las demandas acreditadas y se distribuye de forma equilibrada en el núcleo.	0	2	2	El nuevo PGOM da prioridad a la demanda de vivienda protegida en suelo urbano y nueva urbanización en SR
-Se contempla la regeneración de tejidos productivos obsoletos existentes	0	2	2	
-Se prevén nuevos suelos productivos atendiendo a las demandas y necesidades municipales y supralocales identificadas en el diagnóstico	1	1	2	
-Se prevé solución a los asentamientos irregulares, ya sea integración en el modelo urbano, o bien su adecuación ambiental y territorial a través de PEAA (art. 175 LISTA)	0	2	2	Las alternativas A1 y A2, integran en suelo urbano sometido a AU, asentamientos industriales existentes en SNU
-La trama urbana permite la formación de una red para bicicleta segura capaz de conectar los espacios libres y equipamientos básicos.	0	2	2	
-Se establecen nuevas reservas de aparcamientos públicos que mejoren el déficit actual	0	1	1	
-Está adecuadamente resuelto el ciclo del agua en todo el área urbana	1	1	1	
-La red de energía eléctrica atiende la totalidad del área urbana	1	1	1	
-Se prevén medidas para la autonomía energética del municipio	0	2	2	Las alternativas 1 y 2 prevén un sistema general de infraestructuras mediante un parque solar con alternativas de ubicación en entorno del núcleo, en régimen de comunidad energética local, con capacidad para el autoabastecimiento residencial y parte de actividades económicas.
-Cuenta con infraestructuras suficientes para el tratamiento de residuos	1	1	1	
-Se dispone de red de telecomunicaciones necesarias para el suelo urbano y posibles crecimientos	1	1	1	
TOTALES:	21	54	57	

Desde criterios “cuantitativos” se estima que la A2 sería ligeramente más ventajosa respecto a la A1 por las siguientes motivaciones:

-Aunque poco relevante supone una menor ocupación de suelo.

-Como modelo territorial de la implantación de los dos núcleos en el término municipal, se estima mejor para la coordinación y acercamiento entre ambos favorecer

respectivamente los desarrollos al N del núcleo de Isla Mayor y al Sur del de Alfonso XIII. Aparte de ello teniendo en cuenta que Isla Mayor es el último núcleo de la margen Oeste de la ribera del Guadalquivir hasta su desembocadura, se estima que los crecimientos hacia el Sur se debería limitar a las necesidades de espacio agroindustrial al servicio de las explotaciones de la mitad Sur del TM, y se debería evitar más crecimiento residencial hacia el Sur de Isla Mayor.

B) RESPECTO A LOS CRITERIOS CUALITATIVOS:

Respecto a los criterios “cualitativos”, según se ha deducido de la Tabla de evaluación del anterior resulta que la A2 tendría una valoración poco relevante respecto a la A1. Si bien los modelos A1 y A2 son parecidos, la A2 es la que daría una respuesta más adecuada y coherente con criterios de sostenibilidad, en términos sociales, ambientales y económicos, y estimamos que alcanza gran parte de los objetivos establecidos respecto a los problemas urbanísticos evaluados en la Memoria de Información-Diagnóstico.

Por lo expuesto, en el Avance se opta por la Alternativa 2, que es en la que se profundizará algo más en el apartado 3 siguiente en la descripción y justificación previa de sus parámetros de ordenación, en cuanto ajuste a la legislación urbanística y sectorial de aplicación; si bien en esta fase de Avance el modelo aún no estaría cerrado, y de la participación ciudadana y también del futuro Documento de Alcance del EsAE que deba emitir el Órgano Ambiental, así como del resultado de las consultas que el mismo deba realizar a Organismos y entidades interesadas y que deberán quedar reflejadas en el citado Documento de Alcance, podrían deducirse otras posibles alternativas o reajustes de las ya planteadas, aspectos sobre los que se profundizaría en la fase siguiente de documento para aprobación inicial del PGOM y en su EsAE.



3. LAS PROPUESTAS DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA GENERAL. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN.

Una vez justificada la conveniencia y oportunidad de acometer la sustitución de las NNSS-84 + PGOU-AdP-2009 por un nuevo PGOM, y quedar fijados por el Ayuntamiento tras el proceso de Consulta Pública y participación previa los objetivos que se persiguen con el mismo y los criterios con los que instrumentarlos, así como la alternativa más adecuada para conseguirlos, procede en este capítulo *describir y justificar* los parámetros y determinaciones básicas de la *ordenación urbanística general* del presente documento de Avance, bien en base a la adecuación a los objetivos fijados, o bien en cuanto al cumplimiento de requisitos establecidos por la legislación urbanística o sectorial de aplicación, o deducidos de los Informes de las Administraciones que intervienen en el proceso.

De la lectura conjunta de los artículos 63 de la LISTA y 74 a 77 del R-LISTA, la *“ordenación urbanística general”* estará compuesta como mínimo por las siguientes determinaciones:

- a) -La clasificación del suelo, con la delimitación del suelo urbano y del suelo rústico.

AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR

- b) La delimitación y normativa general de las categorías de suelo rústico, así como, en su caso, de los ámbitos de Hábitat Rural Diseminado.
- c) El esquema de los elementos estructurantes y del futuro desarrollo urbano; y que han de vertebrar la planificación estratégica de la evolución del modelo general de ordenación a medio y largo plazo.
- d) La delimitación de los bienes y espacios que deban de contar con una *singular protección*, por su valor histórico, cultural, urbanístico o arquitectónico.
- e) Los criterios y directrices para los nuevos desarrollos de actuaciones de nueva urbanización en el suelo rústico, de conformidad con el artículo 31 y su coherencia con la ciudad existente.

Además, para la fase de documento acabado del PGOM para aprobación inicial y definitiva, y en especial sus NNUU incorporarán las determinaciones de los apartados 2 a 4 del artículo 63 de la LISTA, del que debemos destacar éste último, en cuanto a la consideración del PGOM como *“el marco para coordinar las políticas sectoriales sobre su ámbito de conformidad con lo dispuesto en la ordenación territorial”*.

3.1. EL MODELO GENERAL DE ORDENACIÓN.

3.1.1. LA CLASIFICACIÓN GENERAL DEL SUELO.

De acuerdo con las determinaciones exigidas de los artículos 12 a 14 de la LISTA, el PGOM establece la siguiente división del territorio municipal en razón a su *clasificación del suelo*, de acuerdo con los criterios establecidos, y a efectos de regulación de los derechos y deberes básicos de los propietarios: **Suelo urbano y suelo rústico**.

A su vez cada uno de ellos se divide en las situaciones y categorías que se expresan en el cuadro de la página siguiente, así como su cuantificación en comparación con clases *equiparables* del planeamiento general vigente en su estado actual de desarrollo. La clasificación general y desglosada por categorías se refleja en los Planos de Ordenación o.1 y o.3, y se sintetiza en las Figuras 3.1 y 3.2 de las páginas siguientes.

A) SUELO URBANO (SU_r):

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

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

AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR

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

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

desarrollo.

El incremento del 24,27% de la superficie del suelo con las características de "urbano" que se refleja en la tabla de esta página, es simplemente representativo de la desactualización del planeamiento general vigente y de su estado real de ejecución, ya que solo cabe reconocer dicha realidad de ajuste a los requisitos del artículo 13 de la LISTA, que objetivamente cumplen los mismos, aunque en el momento de redactar el Avance del PGOM no estén

reconocidos en el planeamiento general vigente.

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

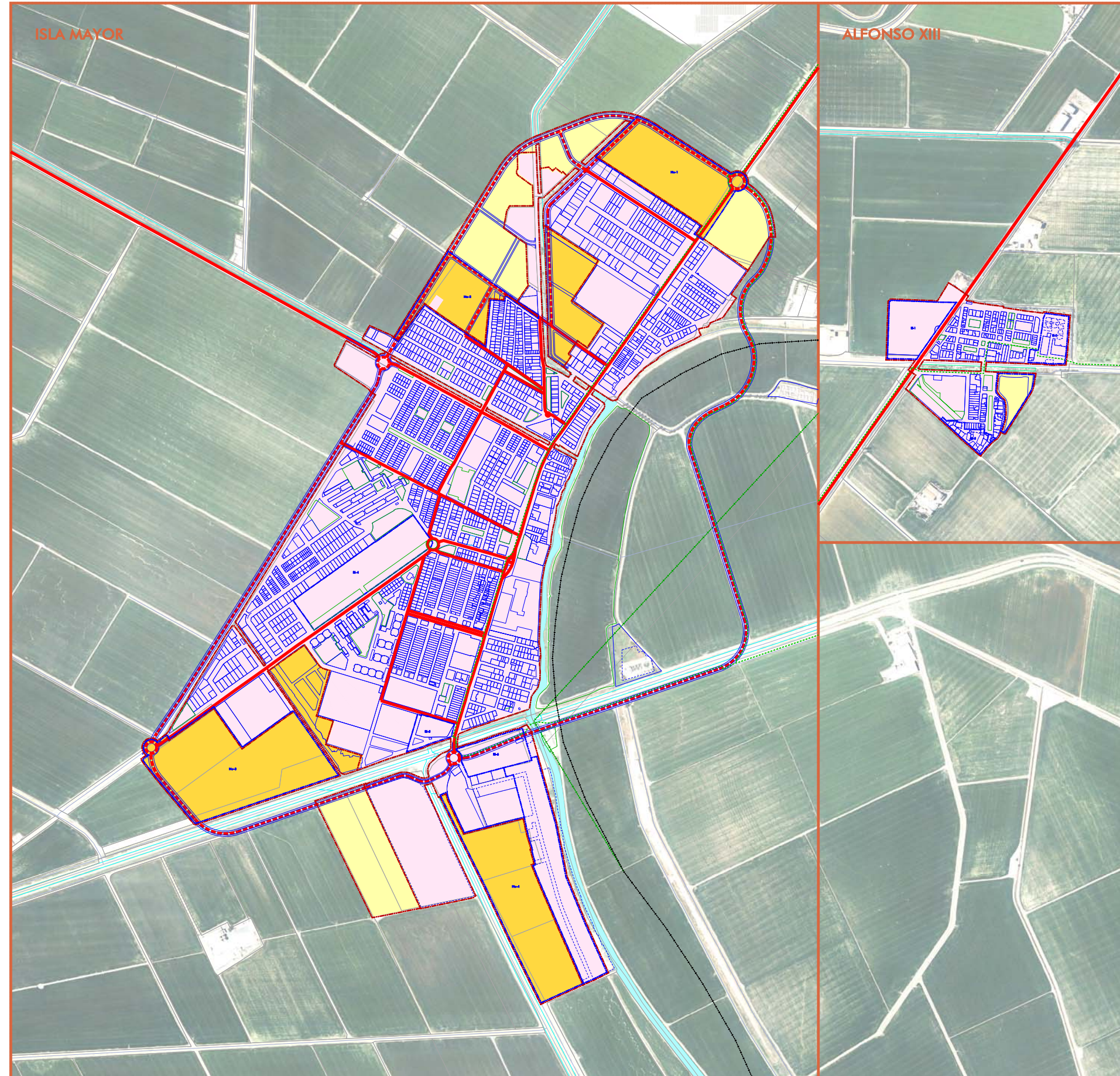
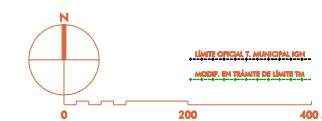


Figura: 3.1
NÚCLEO URBANO
CLASIFICACIÓN DE SUELO

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

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



AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR

y de oportunidad del PGOM que no incidan en aspectos “supralocales” de los enumerados en el artículo 2.1 de la LISTA.

B) SUELO RÚSTICO (SR):

El resto del suelo que no reúne la condición “reglada” para su clasificación como suelo urbano, por exclusión, se clasifica como “suelo rústico” (SR), incluidos aquellos ámbitos que en el entorno del núcleo urbano se han incorporado al modelo de ordenación estratégica a medio y largo plazo, y que siguen siendo “suelo rústico” hasta que se complete su *transformación urbanística*.

Dentro del SR, para poder mantener alguna coherencia comparativa en la tabla resumen anterior, se ha diferenciado el suelo rústico que se adscribe al modelo estratégico de evolución urbana previsible a medio y largo plazo, diferenciando algunos ámbitos en los que se justifica la realización de “propuesta de delimitación de ATU”; de momento en el Avance, solo las que durante el proceso de elaboración de ha tenido constancia de iniciativas empresariales sólidas, que deberán confirmarse durante la información pública del Avance a través de documentos de concertación o Convenios urbanísticos a suscribir con mayoría suficiente de los ámbitos afectados y en los que debe de estar muy claro que en el plano de 2 años desde la aprobación definitiva del PGOM deberán de disponer de Plan Parcial de Ordenación aprobado al menos inicialmente. Todo ello sin perjuicio de que, tras la aprobación definitiva del PGOM, en el suelo incorporado en el modelo “a medio plazo”, se podrán formular Propuestas de Delimitación de ATUs, cuando esté justificada su necesidad, ya sea por la evolución previsible o por razones sobrevenidas de “oportunidad” que, igualmente, deberán argumentarse en su momento.

La clasificación del suelo establecida es por otra parte plenamente coherente con los objetivos de integración de la planificación sectorial, preservación del medio físico y paisaje, así como capacidad de acogida de cada una de las áreas homogéneas del territorio municipal, y en particular las del entorno próximo al núcleo, que es en las que el nuevo PGOM opera la mayor transformación del medio preexistente.

3.1.2. LA DELIMITACIÓN DE LOS SUELOS ADSCRITOS A LAS DIFERENTES CATEGORÍAS DEL SUELO RÚSTICO.

3.1.2.1. SUELO RÚSTICO ESPECIALMENTE PROTEGIDO POR LEGISLACIÓN SECTORIAL (SRepl-nº).

A esta categoría, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 14.1.a) de la LISTA, se adscriben los terrenos que tengan establecido en la legislación reguladora de los dominios públicos, de protección del medio ambiente, de la naturaleza o del patrimonio histórico, u otras análogas, y previa aprobación de los actos o disposiciones necesarias para su delimitación o identificación, un régimen jurídico sobre los usos del suelo que demande para su integridad y efectividad esta categoría de suelo rústico.

Respecto a esta última cuestión, en el municipio se dan dos situaciones claramente diferenciadas:

- Espacio que forma parte de la red de espacios naturales protegidos de Andalucía (Parque Natural de Doñana) y que la preservación del medio ambiente o natural demanda esta clasificación.

- Ámbitos de dominios públicos en los que el propio acto

declarativo delimita físicamente el ámbito. En esta situación se encuentran también, montes públicos, vías pecuarias y dominio público marítimo terrestre, sin perjuicio de que, en éste último caso, en aplicación del régimen transitorio de la legislación de Costas, alguna parte del DPMT clasificado como “suelo urbano” antes de 1988, pueda seguir teniendo dicha clasificación, siempre que quede despejado dicho dominio público o se destine a sistemas de espacios libres. Respecto a la red hidrológica superficial, entendemos por dominio público hidráulico (DPH) el deducible de la información digital de trazado que consta en la web del Ministerio para la Transición Ecológica y Confederación Hidrográfica del Guadalquivir (CHG), incluyéndose en esta categoría igualmente la zona de servidumbre de 5 m a ambas márgenes; no obstante, según criterio de CHG en sus últimos Informes y, puesto que la totalidad de la red hidrográfica natural del TM coincide con DPMT, se indica por CHG que prevalece el DPMT sobre el DPH.

-No obstante, sobre las protecciones derivadas de afecciones de la legislación de Aguas, hay que hacer constar que estamos ante una interpretación, ya que aunque habitualmente proponemos al municipio consultar expresamente a CHG sobre deslinde de estos dominios públicos y áreas inundables, la realidad práctica es que la cartografía accesible de en este caso de CHG, solamente en los cauces principales consta la anchura del cauce que cabe interpretar como dominio público hidráulico. Decimos “interpretar”, porque dicha anchura habitualmente tampoco coincide con la información catastral de dichos previsible “dominios públicos”. Por ello al abordar el SRepl-A, profundizaremos en esta cuestión y en la ordenación más adecuada desde el PGOM.

Asimismo, es conveniente poner de manifiesto la situación especial que se pueda dar en el municipio, cuando puedan confluir varias de las protecciones sobre un mismo espacios, en cuyo caso operarían todas conjuntamente, salvo el supuesto antes comentado de prevalencia del DPMT sobre el DPH.

Una vez sentados estas premisas y criterios, procedemos a identificar cada una de las categorías de SRepl-nº identificadas en el plano de ordenación o.1 (ver síntesis de Figura 3.2 de la página siguiente):

A) SRepl-2: ESPECIAL PROTECCIÓN DE ESPACIOS NATURALES, PATRIMONIO NATURAL Y BIODIVERSIDAD: PARQUE NATURAL DE DOÑANA:

El Parque Natural de Doñana fue declarado por la 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, bajo la denominación de Parque Natural Entorno de Doñana. Mediante el Decreto 2/1997, de 7 de enero, se modificaron la denominación y los límites del citado Parque, que pasó a denominarse Parque Natural de Doñana.

*El Parque Nacional de Doñana y el Parque Natural de Doñana se gestionan bajo la denominación **Espacio Natural de Doñana** de acuerdo con la Ley 8/1999, de 27 de octubre, del Espacio Natural de Doñana. El Espacio Natural Doñana comprende los territorios a los que se extiende el Parque Nacional de Doñana, incluidas sus Zonas de Protección y el Parque Natural de Doñana. En el municipio solo hay ámbito espacial del originario “Parque Natural de Doñana”.*

Por último, mediante Decreto 142/2016, de 2 de agosto, por el que se amplía el ámbito territorial del Parque Natural de Doñana, se declara la Zona Especial de Conservación Doñana Norte y Oeste

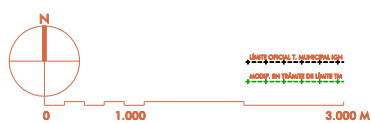
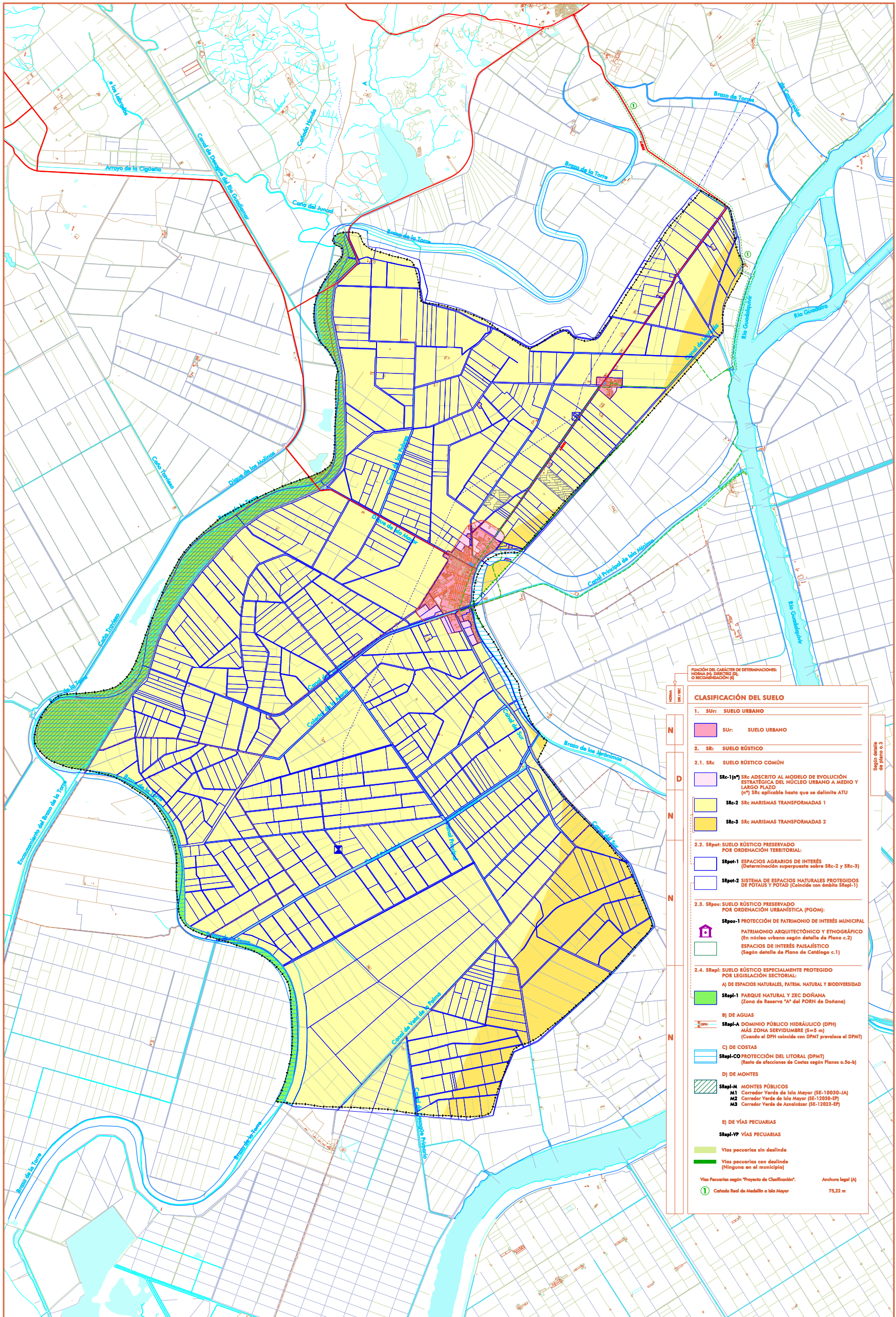


Figura: 3.2
TERRITORIO MUNICIPAL
CLASIFICACIÓN DE SUELO

AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR

(ES6150009) y se aprueban el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales y el Plan Rector de Uso y Gestión del Espacio Natural Doñana.

En este caso el PORN y el PRUG de este espacio, establecen una zonificación, que en lo que respecta al ámbito que se sitúa en nuestro municipio en su borde Oeste del TM, en su totalidad afecta a la siguiente zona:

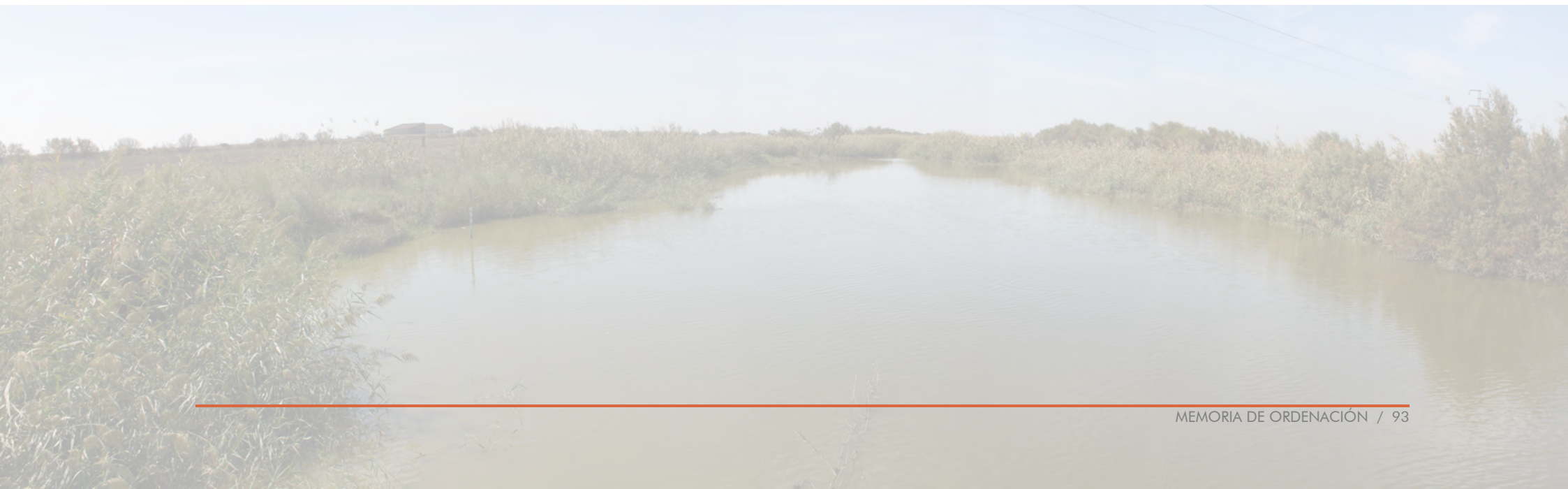
A: Zona de reserva del Parque Natural.

Por lo tanto se trata de la zona sometida a la máxima protección, por lo que desde el criterio urbanístico municipal solo cabe remitirse al régimen de elevada protección del PORN y PRUG vigentes y no caben otras actuaciones ordinarias o extraordinarias que las expresamente previstas en dicha planificación de los recursos naturales.

FOTO: Parque Natural de Doñana en borde O del TM.

B) SRepl-A: PROTECCIÓN DE AGUAS: DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO Y ZONA DE SERVIDUMBRE:

En el dominio público hidráulico (DPH) más zona de servidumbre de 5 m, aunque no consten expedientes de deslinde, tradicionalmente se ha considerado que cuando discurren por suelo rústico, deben de clasificarse como "suelo rústico especialmente protegido por legislación sectorial" del supuesto del artículo 14.1.a) de la LISTA. A tal efecto, salvo indicación de otro criterio por parte del Organismo de cuenca (CHG), a efectos del PGOM se ha integrado como DPH, en los cauces principales la anchura que consta en la información digital de CHG y, en los cauces secundarios, dado que solo consta el eje, el dimensionado del DPH habrá de concretarse en cada caso específico en que se plantee alguna actuación ordinaria o extraordinaria en sus proximidades, y utilizarse como referencia de delimitación la cartografía del catastro de rústica. En el caso del suelo urbano y su entorno, en que la cartografía catastral ofrece un mayor



AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR

nivel de precisión, desde el PGOM se interpreta como pacífica y asumida administrativamente la delimitación de los cauces que consten en la cartografía catastral urbana. El único cauce que discurre por medio urbano es el tramo así identificado de la corta de los Jerónimos.

No obstante, tal y como se han indicado anteriormente, en el municipio la totalidad de la hidrología natural coincide con DPMT, por lo que siguiente el criterio de CHG en sus últimos Informes, prevalece el DPMT y la Legislación de Costas sobre la Legislación de Aguas, y la identificación por el PGOM de esta categoría se realiza solo a efectos formales, correspondiendo a las Administraciones con las competencias sectoriales, las dos de ámbito estatal, ponerse de acuerdo sobre la prevalencia de un dominio público sobre otro y en el PGOU se respetará el criterio pacífico acordado entre ambas competencias sectoriales.

La legislación sectorial básica de aguas integrada, con la interpretación de prevalencia referida, es la siguiente:

- 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).

- 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. Modificado por Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre.

C) SRepl-CO: PROTECCIÓN DE COSTAS: DPMT Y ZONA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN Y DE INFLUENCIA:

La clasificación de suelo integra con esta categoría la delimitación literal digital más actualizada facilitada por la Demarcación de Costas del Ministerio para la Transición Ecológica, a efectos del régimen de protección del dominio público marítimo terrestre (DPMT), así como del régimen de limitaciones de usos en las zonas de servidumbre de protección y de influencia, previstas en la legislación sectorial de Costas:

-Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.

-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.

El detalle completo de las afecciones de la legislación citada se refleja en los Planos de ordenación o.5a y o.5b, para término municipal y detalle del núcleo urbano y entorno.

Respecto al DPMT, en su totalidad se adscribe a esta categoría de SRepl-CO, salvo pequeña franja clasificada como "suelo urbano" en las NNSS-84 y PGOU-AdP-2009, sobre la que el régimen transitorio de la legislación de Costas admite la continuidad de dicha clasificación, siempre que el DPMT se destina a viario o espacios libres y respete la integridad del dominio público sectorial y, en los casos de ocupación por la edificación se acredite el título o autorización correspondiente.

Tanto la zona de servidumbre de protección como de influencia no incluida en suelo urbano, se clasifica como SRc, si bien estas zonas estarán sometidas a las limitaciones de carácter superpuesto

AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR

establecidas en la legislación de Costas antes citada, aspectos a los que nos referiremos con mayor detalle en el apartado 3.2.1. de esta Memoria.

Por último, en coherencia con el análisis detallado de estas afecciones sectoriales realizada en el apartado 4.5 de la Memoria de información, la adecuada integración y transición del medio urbano de borde Este del núcleo de Isla Mayor con el borde litoral de la corta de Los Jerónimos, requerirá:

-Estrategia del PGOM de remitir a la escala de ordenación detallada del POU, la ordenación del frente litoral en los términos requeridos por la Disposición adicional 10ª del RD 876/2014, a efectos de su validación ante la Demarcación de Costas estatal y Administración de Costas Autonómica, a efectos de que quede completamente definida la ordenación de las edificaciones de dicho frente litoral que se encuentran en zona de servidumbre de protección, y sea viable el otorgamiento posterior al POU de licencias de rehabilitación de edificaciones existentes, así como de nuevas edificaciones en parcelas libres.

-Estrategia del PGOM de proponer la posible desafectación total o parcial del DPMT en el frente litoral Este no afectado por el efecto mareal, dado que desde el criterio urbanístico municipal, aún conscientes de la excepcionalidad con la que la legislación de Costas regula la desafectación del DPMT, tal vez desde el desvío del cauce del Guadalquivir terminado en 1888, tal vez va siendo hora de que el municipio de Isla Mayor tenga alguna compensación histórica por verse despojado del paso del cauce natural por su borde urbano Este, y poder por lo menos recuperar para su titularidad para su destino a sistema general de espacios libres y zonas verdes un espacio estratégico para nuestro municipio, incluido en el

Plan de Sostenibilidad Turística de la Doñana Sevillana y que permita una mayor diversidad de usos como Parque Urbano, que el admitido en el régimen actualmente aplicable a un DPMT que en la extensión actual, ocupando la totalidad del antiguo cauce del Guadalquivir, sin duda es una anomalía histórica que debería de abordarse desde el diálogo entre las tres Administraciones implicadas para que prevalezca el sentido común, aunque reconociendo que dicha apelación en estos tiempos puede ser casi revolucionaria.

D) SRepl-M: PROTECCIÓN DE MONTES PÚBLICOS:

El régimen tradicional de protección de los montes públicos como bienes demaniales, según su legislación sectorial (*Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes y sus modificaciones, mediante Ley 10/2006, de 28 de abril y Ley 21/2015, de 20 de julio*), así como *Ley 3/2026, de 13 de marzo, de Montes de Andalucía*, y de acuerdo con el artículo 14.1.a) de la LISTA deben ser clasificados como “*suelo rústico especialmente protegido por legislación sectorial*”. El Plano de ordenación o.1, identifica el ámbito de los siguientes montes públicos:

- M1: Corredor Verde de Isla Mayor (SE-10030-JA).
- M2: Corredor Verde de Isla Mayor (SE-12030-EP).
- M3: Corredor Verde de Aznalcázar (SE-12023-EP).

Lógicamente en el caso de nuestro municipio, en que todos los montes citados coinciden de forma superpuesta con el espacio natural protegido “Parque Natural de Doñana” y a su vez con el DPMT, se aplicarán las prevalencias de uso entre las diferentes normas sectoriales y, en el caso de montes, lo establecido en el artículo 3 de la *Ley 3/2026* antes citada.

E) SRepl-5: PROTECCIÓN DE VÍAS PECUARIAS.

Las vías pecuarias que discurren por el municipio, según información actualizada de la REDIAM se ha reflejado en el Plano de ordenación o.1. La única que discurre parcialmente por el borde Norte del término es la Cañada Real de Medellín a Isla Mayor, que se encuentra en situación administrativa de **“no deslindada”**.

De la coordinación del criterio de clasificación del artículo 14.1.a) de la LISTA con la legislación sectorial de vías pecuarias (*Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias y Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía*), solo cabría asignar la clasificación de **“suelo rústico especialmente protegido por legislación sectorial”** a las vías pecuarias **deslindadas**. Lógicamente por la **“aprobación de los actos o disposiciones necesarias para su delimitación o identificación”** a la que se refiere el artículo 14.1.a) de la LISTA debe de entenderse el Proyecto de Clasificación, y por **“delimitación o identificación”** según el artículo 17 del Decreto 155/1998 **“el deslinde es el acto administrativo por el que se definen los límites de las vías pecuarias”**; de hecho la experiencia práctica nos indica que a veces los trazados finalmente deslindados, al final estén hasta 250 o 400 m del esquema del Proyecto de Clasificación y la jurisprudencia reciente también ha sido clara respecto a la escasa vinculación jurídica que supone una vía pecuaria no deslindada. El criterio urbanístico por parte de la Consejería con las competencias de control administrativo de legalidad de la **“clasificación del suelo”** que puedan realizar los Ayuntamientos, también ha sido claro durante la vigencia de la LOUA, en donde diversos Acuerdos de CTOTU de aprobación de PGOUs, han dispuesto que la máxima protección por legislación sectorial, solo se otorgue a las vías pecuarias **deslindadas**, mientras que a las **“no deslindadas”** se las debe proteger o preservarse por **“planificación urbanística”**.

Asimismo, pretender generalizar a las vías pecuarias no deslindadas la **“especial protección por legislación sectorial”** a la que se refiere el artículo 14.1.a) de la LISTA, plantearía un problema adicional, ya que si una vía no deslindada, la experiencia práctica nos indica que tras el deslinde pudiera estar a 250 m o más de donde se deduce de las imprecisas cartografías de los Proyectos de Clasificación; y sería la incoherencia con el principio jurídico de **“no regresión” (stand still)**, al que estarían sometidos los bienes a los que se les asigne tan alta protección, sin reunir los Proyectos de Clasificación la precisión necesaria para la **“delimitación”** e **“identificación”** precisa, cualidad que solo se puede alcanzar con el acto de deslinde y el amojonamiento físico, o bien por lo menos digital mediante coordenadas.

Por otra parte el artículo 14.1.a) de la LISTA especifica adicionalmente que debe de contemplarse expresamente en la legislación sectorial, un régimen jurídico que demande expresamente su adscripción a esta categoría de suelo rústico. Es patente, que el artículo 39 del *Decreto 155/1998* (Reglamento de Vías Pecuarias de Andalucía), solo establece que las vías pecuarias **“tendrán la consideración (no la “clasificación”) de suelo no urbanizable de especial protección”**, introduciendo por primera vez **“protección urbanística”**, de forma casi simultánea a la legislación estatal 6/1998, a unos bienes que hasta entonces era potestativo por parte del planeamiento municipal protegerlos, pero al mismo tiempo la legislación sectorial eludió emplear la expresión **“clasificación”**, ya que la **“clasificación urbanística del suelo”** obviamente no es de su competencia sectorial.

En conclusión, desde el criterio municipal la clasificación idónea para las vías pecuarias no deslindadas, ante la incertidumbre sobre su trazado final tras el deslinde, es la **“suelo rústico preservado por la ordenación urbanística”**, plenamente coherente con el mandato del

AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR

artículo 39 del Decreto 155/1998 de otorgarles protección, y coherente asimismo con no asignar una clasificación como la de especial protección por legislación sectorial a unos bienes de **incierta delimitación** en los que no cabría que llevaran implícito el principio Stand Stil o de **“no regresión”**, ya que sin deslindar es muy incierta su delimitación e identificación.

No obstante, puesto que recientemente se ha detectado cierta controversia sobre el asunto por parte del organismo sectorial de Vías Pecuarías, a pesar de que el mismo no tiene competencia urbanística alguna en materia de *“clasificación de suelo”*, con motivo de otros planeamientos de nuestro equipo se ha consultado a la Consejería competente en urbanismo y en *“clasificación urbanística del suelo”*, acerca de si se mantiene en el régimen LISTA el mismo criterio de clasificación antes expuesto del régimen LOUA y asentados en numerosos acuerdos de CTOTU, habiéndose obtenido respuesta en el sentido propuesto por la Consejería competente en vías pecuarias, es decir que la clasificación debe de ser la del artículo 14.1.a).

Por lo tanto la única y exclusiva razón por la que desde el PGOM se propone la adscripción de las vías pecuarias no deslindadas a la máxima categoría del artículo 14.1.a) de la LISTA, es que la Consejería con las competencias urbanísticas, se ha autoenmendado respecto al criterio aplicado durante toda la vigencia de la LOUA, que disponía un régimen de categorización de clasificación de suelo muy similar y, por el municipio adoptamos dicho criterio actual que no compartimos por las razones indicadas y, por lo tanto, tampoco deberían de ser de responsabilidad municipal, las posibles reclamaciones de propietarios afectados por los que discurran trazados de vías pecuarias no deslindadas, y con la falta de precisión conocida y reconocida de los esquemas de la REDIAM y de los Proyectos de Clasificación, pudieran sentir perplejidad ante el hecho de que un instrumento urbanístico otorgue la máxima protección del

artículo 14.1.a) de la LISTA a una vía pecuaria no deslindada, sometiéndola al régimen jurídico Stand Still de la legislación comunitaria, cuya reversión conlleva una gran complejidad jurídico-técnica su acreditación, y cuya carga no tienen porqué asumir ni nuestro Ayuntamiento y menos aún la ciudadanía que se pudiera ver afectada, por la adopción de un criterio de clasificación de suelo cuya motivación jurídica no compartimos.

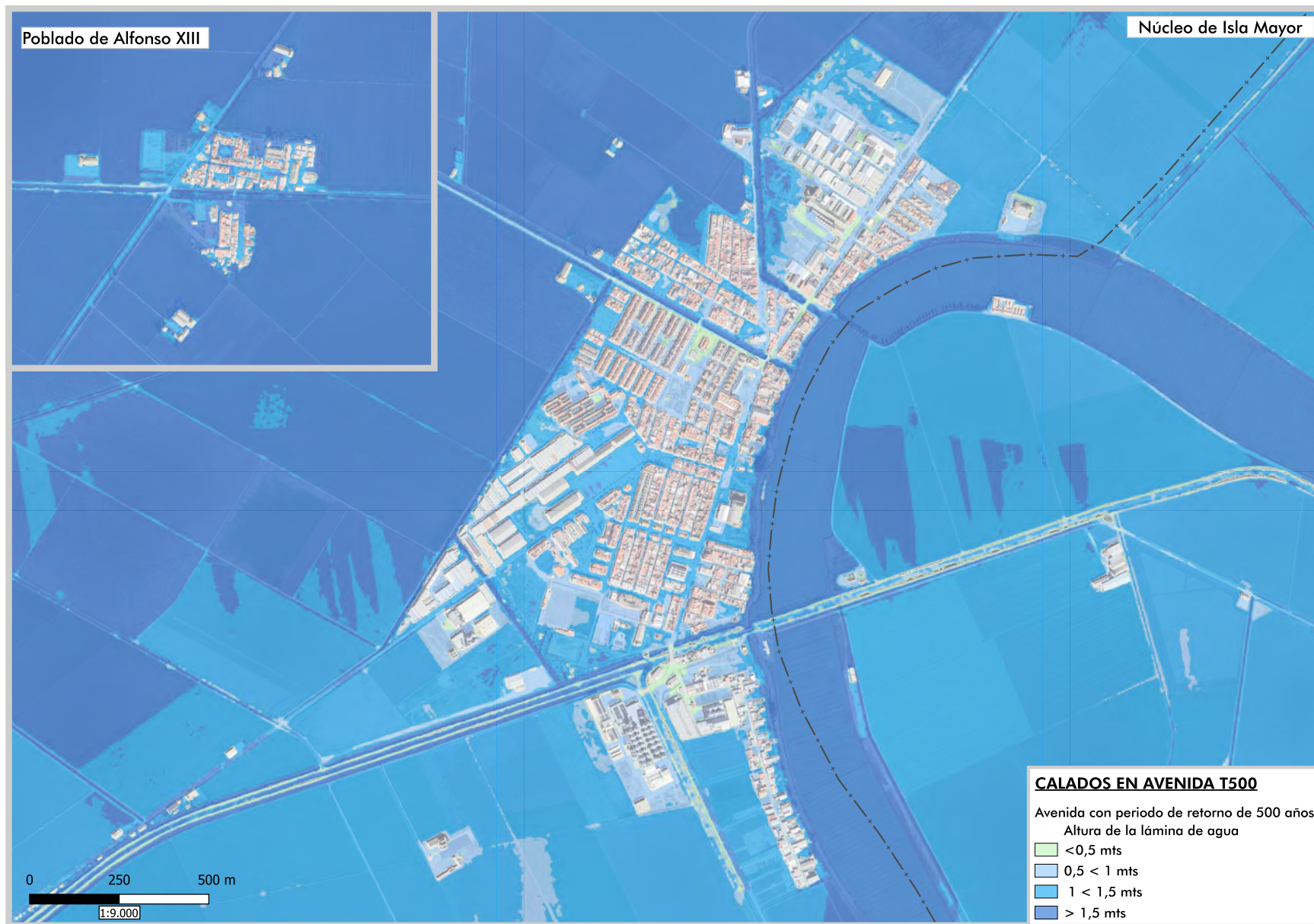
3.1.2.2. SUELO RÚSTICO PRESERVADO POR LA EXISTENCIA ACREDITADA DE RIESGOS (SRpr-nº).

El supuesto del apartado 1.b) del artículo 14 de la LISTA nos determina como adscripción a este criterio de clasificación *“la existencia acreditada de procesos naturales o actividades antrópicas susceptibles de generar riesgos, lo que hace incompatible su transformación mediante urbanización mientras subsistan dichos procesos o actividades”*.

Puesto que es de general conocimiento que la totalidad del municipio de Isla Mayor es **inundable**, y así está reconocido en el POT AUS y en el POTAD, que a su vez trasladan la información del *“Estudio hidráulico del río Guadalquivir y delimitación de la zona de dominio público y de las zonas inundables”* elaborado por la consultora Proyectos y Servicios S.A, y dirigido por D. Agustín Argüelles en 1996, estudio ya desfasado en sus previsiones e incompleto según la normativa actual. Tanto la Normativa del POT AUS como la del POTAD remiten a los estudios hidrológicos que se realicen por el Órgano sectorial, y establece una regulación ya desfasada respecto al vigente RDPH tras su modificación en 2016.

Consultada la información disponible en el Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (SNCZI), se comprueba que

Figura 3.3.: RIESGO DE INUNDACIÓN EN NÚCLEOS URBANOS.



AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR

solamente se recoge el riesgo de inundación de origen marino y no la de origen fluvial, que termina en el límite de Coria del Río con La Puebla del Río. Consultados los Servicios Técnicos de CHG, se deduce que no está previsto a medio plazo completar la evaluación aguas abajo de Coria del Río.

A pesar de que según el artículo 43 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas para Andalucía, y en la Directriz 105 del POT, corresponde al Organismo de cuenca, en este caso CHG, el deslinde del DPH, así como de las zonas inundables con periodos de retorno de 500, 100 y 50 años, así como la Zona de flujo preferente (ZFP); ante la constatación de que no se va a realizar a medio plazo, y puesto que desde el municipio se quiere realizar una planificación urbanística responsable en relación a este riesgo, se ha decidido realizar un Estudio Hidrológico e Hidráulico en coordinación con los criterios de los Servicios Técnicos de CHG, desde aguas abajo de Coria del Río hasta la desembocadura del Guadalquivir, y su resultado se incorpora como Anexo 2 del presente documento de Avance del PGOM.

El resultado más relevante, a pesar de, de acuerdo con los criterios de CHG haber realizado el Estudio en "régimen natural", sin tener en cuenta las numerosas presas aguas arriba del Guadalquivir, y por lo tanto las posibilidades reales de laminación y reducción del riesgo, ante cualquier previsión meteorológica extrema, el resultado es que la ZFP, la única calificable de "peligrosa" que resulta en el TM de Isla Mayor es muy reducida y limitada a los ámbitos más cercanos al Guadalquivir que se deducen del Estudio y, por lo tanto en el resto, incluso en los calados de la inundación T-500, solo en los arrozales se dan algunas situaciones de calado superior a 1,5 m, prácticamente nunca en los caminos o en las zonas urbanas que en su mayor parte, salvo en zona Sur de Isla Mayor, el calado es inferior a 1 m. Por lo tanto el riesgo en los núcleos, ambos fuera de ZFP, es claramente

medurable y controlable con dos sencillas medidas correctoras, por orden de preferencia:

-En la edificaciones existentes o nuevas prever sencillos sistemas de estanqueidad de los huecos hasta cotas de 1,0 o 1,5 m, según situaciones que se reflejan en la Figura 3.3. de la página anterior.

-En los casos de nueva urbanización, cuando el calado sea inferior a 1 m plantearse la posible sobreelevación del viario hasta dicha cota, así como la planta baja de las futuras edificaciones, si se estima viable realizar dichos rellenos.

Respecto a la cuestión de si en el municipio es procedente o no la asignación de la categoría del apartado 1.b) del artículo 14 de la LISTA de "Suelo rústico preservado por la existencia acreditada de riesgos", en este caso de inundación, estimamos claramente que no, por las razones siguientes:

-En los núcleos urbanos, y término municipal fuera de ZFP, estimamos que bastará con la evaluación del riesgo medurable existente y las sencillas medidas correctoras, en las que, cuando no se disponga de cierres estancos, habilitar cualquiera de los sencillos medios disponibles en el mercado para hacer estanca la edificación hasta el calado máximo previsible T-500.

-En el término municipal en las escasas zonas dentro de ZFP, la Normativa del PGOM remitirá a lo dispuesto en el "artículo 9.bis. Limitaciones a los usos en la zona de flujo preferente en suelo rural".

A quien corresponde la "acreditación" del riesgo cierto y acreditado,

es a la planificación sectorial a través de los *Planes de Gestión del Riesgo de Inundación (PGRI)*, a formular por la Administración sectorial competente, que es donde se establecerá la combinación de la “probabilidad de la inundación”, así como las consecuencias negativas previsibles para personas y bienes. Ante la ausencia de PGRI, y ni siquiera de evaluación del riesgo aguas abajo de Coria del Río, el municipio podría haberse limitado a constatar dicha ausencia de evaluación por parte del Organismo sectorial competente. No obstante, desde su exclusiva responsabilidad y competencia de realizar un PGOM que tenga en cuenta y valor el riesgo objetivo, ha decidido realizar el Estudio Hidrológico e Hidráulico y llegar a sus propias conclusiones de evaluación y medida del riesgo y a recomendar posibles medidas correctoras sencillas y eficaces para proteger personas y bienes y, por lo tanto, desde la decisión municipal, en tanto no haya PGRI que motive una posición diferente, desde el municipio se estima que instrumentando las medidas propuestas desde su competencia y responsabilidad, es “suficiente” para paliar el riesgo y, por lo tanto estimamos que no procede una clasificación de suelo específica de **“suelo preservado por la existencia acreditada de riesgo de inundación”**, ya que hemos medurado el riesgo y proponemos las medidas adecuadas y suficientes para corregirlo protegiendo personas y bienes, y dichas medidas se trasladarán a los Servicios de protección civil municipales o comarcales, así como información adecuada a la población, especialmente en caso de previsión de situaciones de emergencia, habitualmente en la cuenca del Guadalquivir plenamente **“previsibles”** con suficiente antelación para la adopción de medidas de protección.

3.1.2.3. SUELO RÚSTICO PRESERVADO POR ORDENACIÓN TERRITORIAL O URBANÍSTICA .

A esta categoría, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 14.1.c) de la LISTA, se adscriben *“los terrenos cuya transformación mediante la urbanización se considere, por los instrumentos de ordenación territorial o urbanística, incompatible con la consecución de los fines y objetivos establecidos en dichos instrumentos por razones de sostenibilidad, protección de los recursos culturales, racionalidad y viabilidad, o por los valores en ellos concurrentes: ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales, paisajísticos, y aquellos que deban ser reservados para usos de interés general, atendiendo a las características y condiciones del municipio”*.

De los criterios que definen la adscripción a las 4 categorías de suelo rústico, está claro que la c) es la que se presta a una mayor “discrecionalidad”, lo que la transforma en la más compleja en cuanto a decisión si queremos que el planeamiento responda a motivaciones sólidas en su argumentación.

Por todo ello, la primera decisión que tomamos, de momento en el Avance, en el Plano de ordenación o.1, es desde el reconocimiento explicado en el apartado 1 de esta Memoria, de que es difícil encontrar un municipio con más condicionantes en la ordenación de su término municipal, en cuanto a confluencia de diversos espacios protegidos por legislación sectorial y donde se superponen las determinaciones conjuntas de dos POTs subregionales. Ante un municipio tan intervenido desde las decisiones supramunicipales, esperamos que sea comprendida la decisión de que por *“ordenación urbanística municipal”*, los únicos espacios que propondremos se limitarán al patrimonio paisajístico y al escaso patrimonio arquitectónico que cabe identificar en el medio rural. Por lo tanto prácticamente todo el suelo adscribible a la categorización del artículo 14.1.c) de la LISTA será preservado por *“ordenación*

AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR

territorial” que, tal y como argumentamos en el apartado 4.11.1 de la Memoria de Información, lo vemos plenamente justificado en el caso de los espacios naturales protegidos, pero en clara extralimitación respecto al objetivo *interés supralocal* en el caso de los *espacios agrarios de interés*.

A) SRpot-nº: SUELO RÚSTICO PRESERVADO POR LA ORDENACIÓN TERRITORIAL:

En integración de la planimetría y normativa del POTAUS y del POTAD, se integra en el PGOM la preservación de los siguientes espacios que afectan a nuestro municipio:

a) SRpot-1: Espacios agrarios de interés:

Tal y como analizamos en el apartado 4.1.11 de la Memoria de Información, al que nos remitimos, estimamos que es muy dudosa la adscripción de este tipo de determinación al ámbito de *“intereses supralocales”* del artículo 2.1 de la LISTA y que excede de las determinaciones propias de los POTs subregionales según los artículos 43 y 44, sino que responde más bien al afán ilimitado de tutela sobre los municipios del régimen de LOUA+LOTA y que, si bien el régimen de la DT 2º de la LISTA, admite la continuidad de determinaciones de los POTs vigentes, ello debe de hacerse *“sin perjuicio de lo dispuesto en la DT 1ª”*, es decir en lo que no sea contradictorio con determinaciones básicas de la LISTA, que es de *“aplicación íntegra, inmediata y directa”* desde su entrada en vigor.

Además estas determinaciones, en los artículos 76 y 77 de la Normativa del POTAUS (la similar del POTAD cabe entenderla derogada por la Disposición derogatoria única del Decreto 267/2009, de aprobación del POTAUS), son muy vagas y se prestan a una extraordinaria discrecionalidad autonómica que ha

obstaculizado numerosas actuaciones ordinarias y extraordinarias plenamente compatibles y sostenibles en los municipios afectados.

Desde el Plano de ordenación o.1 Clasificación de suelo, se propone la aplicación “superpuesta” de las normativa citada del POTAUS sobre el régimen de clasificación como “SRc suelo rústico común”, si bien la interpretación de su aplicación práctica debe de ser más flexible en los términos antes indicados, y prevalencia de la aplicación íntegra, inmediata y directa de la LISTA, sobre este tipo de determinaciones de los POTs del régimen LOTA, claramente desfasados y contradictorios con la LISTA.

b) SRpot-2: Sistema de espacios naturales protegidos del POTAUS y POTAD:

En este caso, ambos POTs integran dentro de sus *“zonas de protección ambiental”*, el Parque Natural de Doñana, y lógicamente plenamente justificada su protección territorial; si bien su regulación normativa se limita a la *“comodidad”* de simple remisión a la regulación de la planificación de los recursos naturales, cuando, tal y como analizamos en el apartado 7.1 de la Memoria de información, Andalucía es la única Comunidad Autónoma en la que es habitual la extralimitación de sus instrumentos de planificación de los *“recursos naturales”*, llegando a regular los parámetros netamente *“urbanísticos”* de la implantación de edificaciones, distancias e incluso condiciones estéticas, suplantando la competencia municipal de ordenación urbanística y olvidando que, según reiterada jurisprudencia, la planificación sectorial de los *“recursos naturales”*, prevalece sobre la ordenación urbanística, exclusivamente en dicho ámbito sectorial, y debe de limitarse respecto al resto de planificaciones, sectorial y urbanística, a establecer los *“criterios de referencia orientadores”* (artículos 19 y 20 de Ley 42/2007 del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad), que efectivamente afecten

AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR

a los “recursos naturales”, en ningún caso puede suplantar la competencia urbanística del planeamiento municipal o del planeamiento territorial. Aparentemente a la Consejería con las competencias territoriales y urbanísticas, a la vista de la regulación habitual de los POTs de mera “obediencia ciega” a lo que digan los PORN y PRUG, le da igual, pero a los municipios, desde luego no les da igual esta anomalía exclusiva “andaluza” de la planificación de los recursos naturales, que solo ocurre en Andalucía.

En cualquier caso, puesto que en nuestro municipio la categorización de todo el espacio protegido se adscribe por el PORN a “Zona A de reserva”, es decir la máxima escala de protección, en la que desde la ordenación urbanística municipal tampoco se aspira a otro criterio que la máxima protección de este espacio, el debate competencial tiene escasa incidencia en nuestro caso, por lo que en la concreción por el Plano de ordenación o.1, y en futura Normativa urbanística, lo que se hará desde el PGOM es mera remisión al régimen del “SRepl-1 Parque Natural y ZEC Doñana”, ya explicado en el apartado 3.1.2.1.A) de esta Memoria.

FOTO: Paisaje protegido de Arrozales de Isla Mayor.

B) SRpou: SUELO RÚSTICO PRESERVADO POR ORDENACIÓN URBANÍSTICA (PGOM).

Por decisión de planificación del PGOM se clasifican como “suelo rústico preservado por ordenación urbanística municipal” los siguientes elementos o espacios:

a) SRpou-1: Protección del patrimonio de interés municipal:

Ya se ha comentado tanto en el apartado 1.11 de la Memoria de Información, con el el 2 de esta Memoria, que en nuestro término municipal no hay ningún bien del patrimonio histórico declarado desde la escala supramunicipal, BIC, incluido en el CGPHA o en el IBRPHA, que precise tratamiento de “bienes de singular protección” por el PGOM, sino que todos los bienes de posible catalogación serían desde el “interés ordinario” municipal y desde exclusivamente el ámbito competencial local y los denominados “criterios relativos” de la jurisprudencia en esta materia.



AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR

Los tipos de bienes adscritos a esta clasificación son dos (ver Anexo 1 de esta Memoria):

-Patrimonio arquitectónico y etnográfico en medio rural: Se proponen 9 edificios en Anexo 1.

-Espacios de interés paisajístico: Se proponen 3 espacios en Anexo 1 de esta Memoria.

La localización se refleja en el Plano de ordenación o.1 y en el de Avance de Catálogo c.1. La regulación normativa de esta preservación paisajística desde el PGOM, tenderá a que en cualquier intervención ordinaria o extraordinaria en el término municipal, tenga en cuenta la inserción paisajística, regulación que estimamos más efectiva y coherente con la preservación de los "Espacios agrarios de interés" del POT AUS, que estimamos es la finalidad última que subyace desde el criterio territorial.

3.1.2.4. SUELO RÚSTICO COMÚN.

a) SRC-1(2): SUELO RÚSTICO COMÚN, ADSCRITO AL MODELO DE EVOLUCIÓN ESTRATÉGICA DEL NÚCLEO URBANO A MEDIO Y LARGO PLAZO:

Se trata de la mera identificación del SRC del entorno del núcleo urbano que se adscribe al *modelo de ordenación estratégica a medio y largo plazo* y que, mientras que de forma justificada se precise su transformación urbanística, le serán aplicables las condiciones del "SRC-2 Marismas Transformadas 1".

b) SRC-2: MARISMAS TRANSFORMADAS 1.

Abarca el espacio mayoritario del término no clasificado como especial protección o urbano, constituyendo en torno al 83 % del TM.

Estamos ante la unidad paisajística (junto con el SRC-3) de mayor extensión de las delimitadas en el término municipal. Sin duda es la unidad donde se aprecia una mayor homogeneidad en sus elementos configuradores; es decir, donde el tipo de paisaje es el más homogéneo y continuo. Dicha homogeneidad viene de la mano de un absoluto dominio del cultivo del arroz; 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 parcelaria. Estamos ante una unidad fuertemente antropizada, se trata de una marisma completamente transformada para su puesta en cultivo. Ello ha traído consigo 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.

Desde el aire o puntos elevados, esta unidad se percibe como un gran mosaico, conformado por teselas (parcelas) que varían en su color en función de la época del año y de las tareas agrícolas que se lleven a cabo en cada momento. En la época en la que el arroz está creciendo, se percibe un gran mosaico de diferentes tonalidades verdes, que luego irá tornándose hacia colores pajizos, para posteriormente una vez recolectado el arroz, dejar al desnudo el color pardo de las arcillas que componen su suelo.

AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR

Su variabilidad cromática y su composición regular y geométrica es unos de los efectos visuales que le aportan una gran singularidad como paisaje que tanto entusiasmó a grandes fotógrafos como Atín Aya.

Desde el punto de vista del riesgo de inundación lo que diferencia esta zona SRc-2 de la SRc-3 es que está en zona de riesgo de inundación T-500 años, y está fuera de la ZFP, que es el único criterio que divide a ambas zonas, ya que supondrá un diferente régimen de usos según el RDPH, en concreto la zona SRc-2 está sometida el régimen de los artículos 14 y 14bis del RDPH.

Por último, es conveniente poner de manifiesto que, tanto para la zona SRc-2, como para la SRc-3, si bien en la situación actual es relativamente sencillo el inventario de las escasas implantaciones de edificaciones e instalaciones previsiblemente necesarias relacionadas con la actividad agraria arrocera, así como sus parámetros de implantación (ocupación, altura a veces singular, distancias a otras edificaciones), en cambio deberemos tener en consideración la importante perspectiva que supone el Proyecto de Modernización de la Zona Arrocera de Sevilla, en la medida en que supondrá una mejora de la calidad y cantidad de agua disponible, y una diversificación de cultivos hacia otros más intensivos, con más necesidad de construcciones y naves agrícolas, invernaderos, en términos similares a las marismas transformadas de municipios vecinos o cercanos (Utrera, Las Cabezas, Lebrija y Los Palacios).

Las implantaciones, especialmente las residenciales y las industriales que impliquen maquinaria o enseres de especial valor en planta baja, deberán tener en cuenta el riesgo de inundación T-500, y prever la protección de la estanqueidad de los huecos hasta la altura del calado máximo deducible en cada punto del TM del Estudio Hidrológico e Hidráulico (Anexo 2 del Avance), mayoritariamente

inferior a 1,0 metro, salvo en canales y arrozales en que sería en torno a 1,5 m.

c) SRc-3: MARISMAS TRANSFORMADAS 2.

Lo único en que se diferencia esta zona de la SRc-2, es que aquí estamos en Zona de flujo preferente (ZFP), que es la zona de inundación peligrosa por coincidencia de calado superior a 1 m y velocidad superior a 1 m/s y, por lo tanto, el régimen de usos es más restrictivo y que los usos e implantaciones ordinarias y extraordinarias se limitarán exclusivamente a las previstas en los artículos 9bis del RDPH y así se trasladará a la Normativa urbanística del PGOM.

3.1.3. AVANCE DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA DE LAS DISTINTAS CATEGORÍAS DEL SUELO RÚSTICO.

Este es un contenido sobre el que se profundizará en la fase siguiente de PGOM para aprobación inicial ya que no es propio del contenido que para esta fase de Avance establece del artículo 77.1 de la LISTA y sería una excesiva concreción y detalle que nos desviaría de la centralidad del debate urbanístico que en fase de Avance debe de centrarse en las *propuestas generales* de ordenación, en el *“modelo estratégico de evolución a medio y largo plazo”* y en las propuestas de mejora de la ciudad existente.

Con carácter general se considerarán los usos agropecuarios y forestales los usos genéricos u ordinarios del suelo rústico y se establecerá una estructura general de usos, edificaciones, construcciones e instalaciones, ordinarios y extraordinarios que, en general, tendrán una estructura similar a la que se expone a continuación:

AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR

De acuerdo con lo establecido en los artículos 20 a 22 de la LISTA, a efectos de su regulación urbanística, en el suelo rústico se definen los siguientes tipos de edificios, construcciones, instalaciones y usos del suelo, que a su vez será objeto de una detallada pormenorización que pretenda abarcar todas las posibles necesidades previsibles en el municipio:

A) Construcciones e instalaciones precisas o que sean consecuencia del normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas o análogas, o vinculadas a la ejecución y mantenimiento de las infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos públicos. Tal vez, quien mejor expresa sea el artículo 21.1 de la LISTA:

“1. Son usos ordinarios del suelo rústico los usos agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos, mineros y cualquier otro vinculado a la utilización racional de los recursos naturales que no supongan la transformación de su naturaleza rústica, en los términos que se establezcan reglamentariamente. También son usos ordinarios del suelo rústico los vinculados al aprovechamiento hidráulico, a las energías renovables, los destinados al fomento de proyectos de compensación y de autocompensación de emisiones, actividades mineras, a las telecomunicaciones y, en general, a la ejecución de infraestructuras, instalaciones y servicios técnicos que necesariamente deban discurrir o localizarse en esta clase de suelo.”

De acuerdo con ello se establecerían dos grandes tipos:

Tipo 1. Edificios, construcciones e instalaciones vinculadas al normal funcionamiento de una explotación agraria.

Tipo 2. Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución o el mantenimiento de obras públicas o privadas

de las descritas en el artículo 21.1 de la LISTA.

B) Edificios destinados a vivienda unifamiliar aislada vinculada o no a una explotación agrícola, forestal o ganadera y cuya necesidad esté justificada, según tamaño de explotación especificado en las NNUU. La implantación de dicho tipo de vivienda requerirá la tramitación de Proyecto de Actuación Extraordinaria, cuando así lo requiera el régimen de los artículos 27 a 35 del R-LISTA:

Tipo 3a: Edificios de vivienda unifamiliar aislada vinculada a la explotación agropecuaria.

Tipo 3b: Edificios de vivienda unifamiliar aislada no vinculada a la explotación agropecuaria. Salvo mejor criterio municipal, en principio, desde criterios estrictamente urbanísticos, especialmente relacionados con el riesgo de inundación y a la salud (virus del Nilo), se estima que es más viable la adopción de medidas sanitarias en núcleos urbanos y su entorno que en la totalidad del término municipal.

C) Edificios e instalaciones vinculadas a actuaciones que desde el PGOM se admiten de interés público en el suelo rústico, susceptibles de autorización previa tramitación de Proyecto de Actuación Extraordinaria según artículo 21 de la LISTA.

Tipo 4. Edificios, construcciones e instalaciones de infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos públicos.

Tipo 5. Movimientos de tierras, construcciones e instalaciones vinculadas a actividades extractivas.

Tipo 6. Edificios e instalaciones agropecuarias autónomas.

AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR

Tipo 7. Edificios e instalaciones para usos productivos y de servicios terciarios.

Tipo 8. Edificios e instalaciones turísticas y recreativas en el medio rural.

Mención especial debería merecer en términos normativos todas aquellas implantaciones calificables de *“fuerte impacto paisajístico”*, entre las que cabría destacar los parques eólicos (no estamos en zona de potencialidad de este tipo de generación) y especialmente solares.

El marco de la elaboración del PGOM es el más idóneo para la reflexión en el municipio acerca de qué capacidad de acogida es conveniente disponer para estas grandes implantaciones, por supuesto limitadas al SRC, y en las que serían convenientes los siguientes criterios:

-El municipio tendría cubiertas sus necesidades básicas con un parque solar próximo al núcleo de unas 10-15 has, en régimen de comunidad energética local, para el logro de la máxima autonomía energética de sus veci@s.

-Respecto a las posibles implantaciones en el resto del término municipal, es conveniente que el municipio también contribuya algo a la autonomía energética de necesidades supramunicipales, pero es recomendable fijar un límite de saturación máximo que el municipio se pueda permitir sin introducir distorsiones en su paisaje natural y agrario que afecten al atractivo del mismo para turismo sostenible, en el que precisamente el estado de la conservación de los valores tradicionales del paisaje rural y urbano y de su patrimonio histórico son recursos básicos y de una gran fragilidad ante este tipo de intervenciones de implantaciones masivas, que

Europa nos ha planificado para los países mediterráneos como alternativa a la agricultura y a la autonomía alimentaria. Los países centroeuropeos hace tiempo que pusieron coto a este tipo de implantaciones de fuerte impacto ya que son mucho más conservacionistas que nosotros con los valores de su paisaje, la calidad de vida que proporciona a su medio rural y los recursos turísticos que se puedan ver afectados.

-Por lo tanto el Avance del PGOM es el momento para introducir en el debate poner un límite de **saturación** del suelo rústico común, que tiene una superficie total 5.032 has, destinando a grandes implantaciones solares o eólicas un máximo de saturación de 4 a 5 veces las necesidades de autoabastecimiento (10-15 has) del núcleo urbano, es decir un límite de unas 60 has, que supondrían el 0,57 % máximo del SRC del término municipal. Con dicho límite de saturación el municipio de Isla Mayor estaría contribuyendo al cambio de modelo energético en torno a 5 veces más que las necesidades de autoabastecimiento de sus núcleos urbanos, ya que estimamos que sobrepasar dicho límite de saturación sería poner en riesgo el patrimonio natural y paisajístico de nuestro término municipal y ello no sería coherente con principios elementales de *sostenibilidad real*. Aclarar que dicho límite de saturación se refiere en exclusiva a grandes implantaciones industriales de parques solares y en ningún caso afectaría a instalaciones de autoabastecimiento asociadas a implantaciones ordinarias o extraordinarias en suelo rústico, que quedarían excluidas de esta propuesta de límite de saturación.

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

Como complemento de la ordenación del término municipal a través del instrumento básico de la “clasificación del suelo” del Plano de Ordenación o.1, en el Plano de Ordenación o.2 (ver Fig 3.4. de la página siguiente) se establece el “esquema de los elementos estructurantes del término municipal”, que articulan el funcionamiento tanto de los usos globales del suelo rústico, como la planificación estratégica del núcleo urbano y de la evolución de su modelo de ordenación a medio y largo plazo. En dicho plano se definen los elementos que forman parte de dicha estructura del municipio y se incorpora el régimen especial de afecciones superpuestas (no siempre equiparables a “protecciones”, sino meras limitaciones), de la legislación sectorial o del propio PGOM, para cada uno de los elementos, y se establece asimismo el carácter “norma”, “directriz” o “recomendación” de las determinaciones de la ordenación establecida:

A) SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES:

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

-Red autonómica:

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

-Red provincial y otras:

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

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

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

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

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

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

Desde el Avance del PGOM de La Puebla del Río, en el marco de las gestiones de su Ayuntamiento para activar la construcción de la Variante de la A-8058, se propuso adicionalmente la estrategia municipal de conexión de dicha futura Variante con la SE-40, con un nuevo tramo de carretera coordinado con el Área de Oportunidad de Almensilla, y que conectaría con un nuevo enlace con la SE-40 en las proximidades del cementerio de Coria del Río de forma bastante

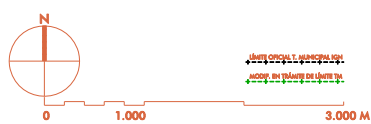
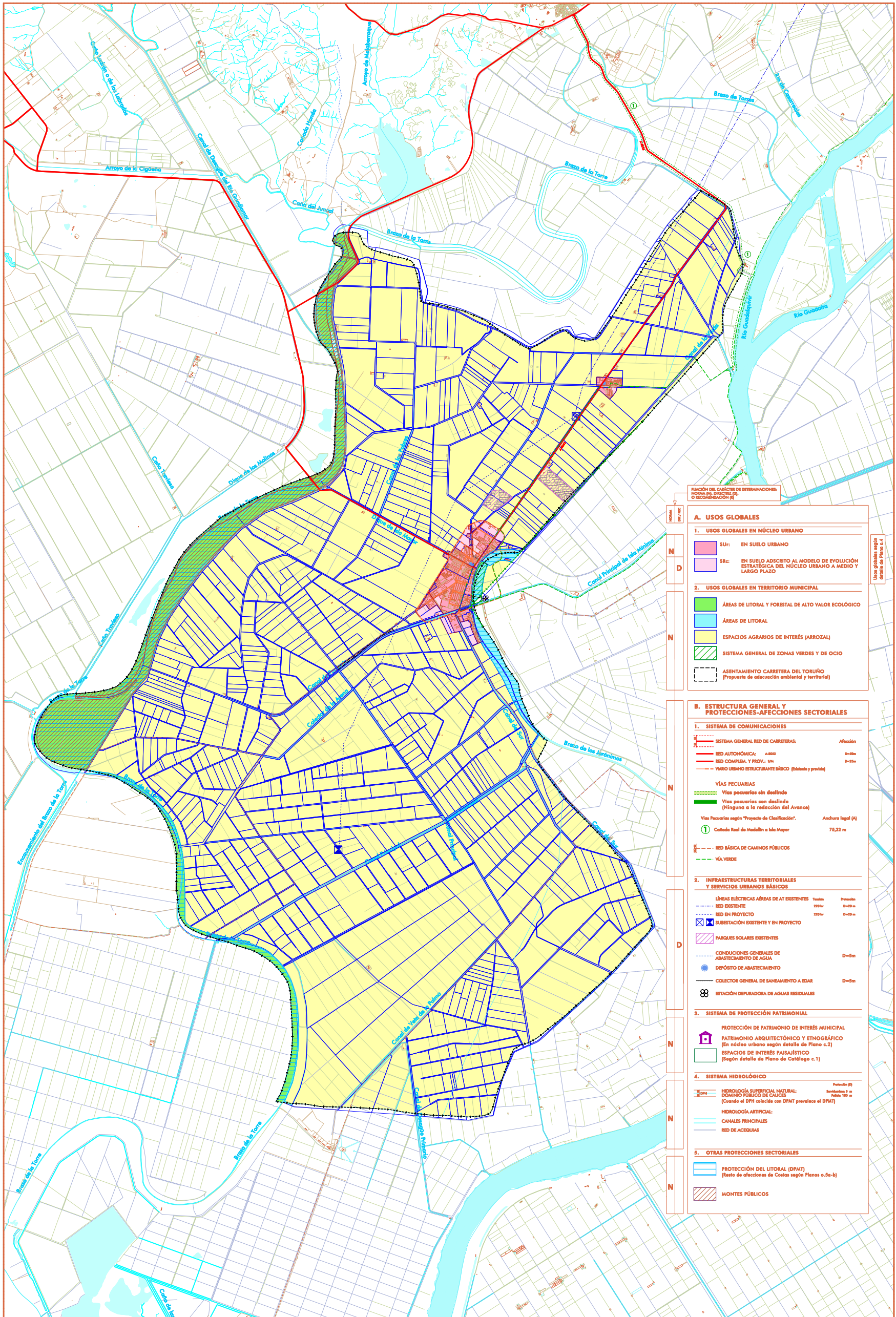


Figura: 3.4
 TERRITORIO MUNICIPAL
**ESTRUCTURA GENERAL
 Y PROTECCIONES SECTORIALES**

AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR

sencilla, puesto que se aprovecharía el paso inferior de la SE-40 que ya está ejecutado y bastarían las rotondas de enlace a cada lado de la autovía en dicho punto. Esta iniciativa de mejora comarcal del PGOM de La Puebla del Río, está siendo concertada con Carreteras del Estado y de la Junta de Andalucía en coordinación con los cuatro municipios más beneficiados, La Puebla del Río, Isla Mayor, Almensilla y Coria del Río, ya que mejoraría substancialmente la accesibilidad a la SE-40 de esta comarca, aparte de resolver el grave problema de tráfico pesado de paso por la actual travesía de La Puebla del Río y por la de Coria del Río. Esta iniciativa supondría, si va acompañada de mejora de pavimentación y trazado de la A-8053 desde Isla Mayor y de la A-8058 hasta la futura variante de La Puebla del Río y su conexión con la SE-40, una mejora substancial de su conectividad y movilidad de transporte tanto público como privado, con todo el área metropolitana.

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

b) *-Caminos rurales e itinerarios recreativos:*

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

A su vez, es conveniente potenciar de forma coordinada con los

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

B) SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS TERRITORIALES BÁSICAS:

Se contempla el trazado de las infraestructuras básicas existentes y proyectadas que discurren por el término y se establecen las afecciones o protecciones adecuadas desde la legislación sectorial o del propio PGOM y se reflejan en el Plano de ordenación o.2.

a) *-Infraestructuras energéticas:*

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

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

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

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

AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR

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

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

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

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

C) SISTEMA PROTECCIÓN HIDROLÓGICA:

Como complemento de las determinaciones derivadas de la clasificación del suelo, se incorpora el *sistema hidrológico*, aparte de para reflejar su importancia como *sistema natural* en la vertebración del territorio, para la incorporación de sus zonas de protección y que suponen condicionantes o limitaciones de usos de la legislación sectorial de aguas.

-Respecto a la red hidrológica natural, en el municipio según la información descargable de CHG, se reduce a los brazos de los Jerónimos y de la Torre, ambos coincidentes con DPMT, así como otro que discurre por la mitad Sur del TM, entre el Canal de Poniente y el Canal Principal, vertiendo al Brazo de la Torre, y que aparentemente, si no se trata de un error, carece de reflejo físico real dentro de la malla de caminos y canales artificiales de dicha zona. No

obstante, esperamos que por parte de CHG en su Informe se clarifique la existencia o no de este cauce público.

-Aparte de la red natural, el municipio dispone de una tupida red de canales artificiales, jerarquizados desde unos canales principales que distribuyen al resto de canales secundarios, relacionados con la infraestructura de riego de los arrozales.

D) SISTEMA DE PROTECCIÓN PATRIMONIAL:

Se incorpora en la estructura del término municipal el *sistema de protección patrimonial*, que integra la limitada variedad de inmuebles que se enumeran como "propuesta" en el Avance de Catálogo que se incorpora como Anexo 1 de esta Memoria y que, una vez decididos durante la fase de Avance, en la siguiente fase de aprobación inicial se incorporaría el Catálogo formal con la Memoria justificativa de los criterios de selección y las Fichas correspondientes si, aparte de los criterios estrictamente urbanísticos utilizados, se confirma también la decisión de catalogación desde el criterio y competencia exclusivamente local-municipal.

E) OTRAS PROTECCIONES SECTORIALES:

En el Plano de ordenación o.2, se incorporan también dentro de la estructura del término municipal, dos sistemas adicionales de protección sectorial, ya suficientemente desarrollados en el apartado 3.1.2.1 de esta Memoria, a los que nos remitimos:

- Protección del litoral (DPMT) y zonas asociadas.
- Protección de Montes públicos.

3.1.5. ZONAS DE REGULACIÓN DE USOS GLOBALES DEL SUELO RÚSTICO.

Desde el PGOM, el modelo de ordenación funcional de los “sistemas” identificados en el anterior apartado 3.1.4, debe de complementarse con el modelo de “usos globales” que son vertebrados por dichos sistemas y que caracterizan la vocación de destino de las diferentes zonas del término municipal y de la regulación en NNUU de condiciones complementarias a las derivadas de la clasificación del suelo. En el Plano de Ordenación o.2, se han establecido los siguientes, en coherencia con la labor de síntesis en cuanto a categorización de las zonas de usos del municipio que se realizó en el Plano de información i.4b:

-Respecto a los usos globales del suelo rústico del entorno del único asentamiento del núcleo urbano existente y de su evolución estratégica a medio y largo plazo, el Plano de ordenación o.2 se remite al Plano de ordenación o.4 del núcleo urbano y su entorno, en el que se concreta el detalle de dicho modelo de evolución estratégica a medio y largo plazo. Mientras no se materialice dicho modelo de ocupación del suelo rústico, serán aplicables las condiciones de las categorías de SRc-2.

-Respecto a los usos globales del resto del término municipal, se delimitan por zonas o unidades homogéneas, que concretan el destino prioritario de las mismas, complementando la regulación del régimen de clasificación del suelo y teniendo en cuenta las limitaciones de carácter superpuesto derivadas de las afecciones sectoriales de algunos de los sistemas identificados en el anterior apartado 3.1.4:

a) Regulación general de usos ordinarios del suelo rústico: Se delimitan los siguientes en el Plano de ordenación o.2:

-*Áreas de litoral y forestal de alto valor ecológico:* Corresponde a la franja de borde Oeste del TM, en la que confluyen ambas protecciones y, por lo tanto sometida a un elevado nivel de restricción de usos de ambos regímenes sectoriales.

-*Área de litoral Este:* Corresponde a la zona de DPMT del brazo de los Jerónimos, antiguo cauce del Guadalquivir y actualmente destinado mayoritariamente a uso agrícola mediante concesión, salvo el propio pequeño canal existente y vegetación de ribera asociada y que tal y como se ha argumentado en otros apartados, en la medida en que esté sometida al efecto mareal, sería la única en la que estaría justificada actualmente la permanencia del DPMT, el resto se recomienda la desafectación, por el procedimiento excepcional oportuno.

-*Espacios agrarios de interés (arrozal):* Constituye el 93 % de la superficie del TM y el uso más característico y determinante de su paisaje, uso que se integra en el PGOM, con el mismo criterio del POT AUS en cuanto preservar dicho interés agrario, sin perjuicio de la diversificación de cultivos y de los usos ordinarios y extraordinarios compatibles con el mantenimiento del forzado “interés supralocal” atribuido por la ordenación territorial.

b) Usos singulares detectados o propuestos:

-*Sistema general de zonas verdes y de ocio:* Se trata de una propuesta municipal insertada en el Plan de Sostenibilidad

AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR

Turística de la Doñana Sevilla, y que ocuparía parte del frente Este del núcleo urbano de Isla Mayor sobre suelo de DPMT, previa autorización correspondiente.

-*Parques solares*: Como infraestructura energética, aunque de carácter privado, se ha incluido dentro del sistema de infraestructuras descrito en el apartado 3.1.4.

-*Asentamiento carretera del Toruño*: Implantación irregular existente en dicho camino, a unos 600 m del borde Sur del núcleo de Isla Mayor. Se propone la intervención a través de PEAAT del artículo 175 de la LISTA.

3.1.6. ACCIONES TERRITORIALES.

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

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

urbana.

Asimismo, también es plenamente legítimo, que desde la planificación estratégica municipal a través del presente PGOM, el municipio planifique desde su perspectiva municipal, cual puede ser su mejor contribución a la articulación de su propio término y con el territorio colindante, desde por supuesto el máximo respeto a las competencias de los municipios vecinos a los que expresamente se les recabará su opinión y coordinación durante la tramitación del presente PGOM, para alcanzar soluciones consensuadas a problemas supramunicipales, que estimamos serían beneficiosas para la comarca alcanzar dichas soluciones, sobre las que, también por supuesto, reconocemos que su coordinación última correspondería a la Junta de Andalucía, cuando afecten a carreteras, sistemas de transporte o infraestructuras del ciclo del agua, que sean competencia exclusiva de dichas Administraciones supramunicipales.

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

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

arcenes.

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

-AT-CR-nº: *Movilidad. Caminos recreativos ciclables*: Se trata de intervenciones de carácter supralocal, ya sea por su previsión en los POTs subregionales vigentes, o por encontrarse en gestión dentro de las iniciativas coordinadas en la comarca de diversos Proyectos en el marco de la Doñana sevillana:

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

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

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

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

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

b) **Acciones de escala municipal**: Son propuestas propias del PGOM, en coherencia con el análisis y diagnóstico realizado, o bien de mejora de la vertebración de la estructura municipal, o de su coordinación con la territorial. Las actuaciones irán precedidas en caso necesario por la tramitación de alguna de las figuras de planeamiento especial o proyecto de actuación extraordinaria. El sistema de actuación será por expropiación cuando sea necesaria la adquisición de la titularidad del suelo, o mediante convenios entre las Administraciones y propietarios afectados. No se incluyen en este concepto aquellas actuaciones asociadas al núcleo urbano o su entorno inmediato, que se abordarán a través de "Actuaciones urbanísticas (AUs)".

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

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

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

3.1.7. MEDIDAS TENDENTES A LA EVITACIÓN DE FORMACIÓN DE NÚCLEO DE POBLACIÓN.

El municipio, aparte del asentamiento del camino del Toruño, y de Príncipe de Gales al que se le dará una solución de integración

AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR

“urbana” sometida a ATU o AU, no hay ningún problema adicional de riesgo de formación de nuevos núcleos de población. No obstante se debe de dar adecuada regulación normativa del suelo rústico para seguir evitando que este problema se pueda generar en el futuro.

Corresponde al planeamiento municipal dentro de sus atribuciones de ordenación física de su ámbito, regular en desarrollo de la LISTA, cuales son las condiciones de parcelación y de edificación más adecuadas en cada área homogénea para preservar el medio rural.

En las NNUU, se regularán las condiciones objetivas de riesgo de formación de núcleo de población, entendiendo por tal "el asentamiento que genera demandas o necesidades asistenciales y de servicios urbanísticos comunes de agua, energía eléctrica, accesos rodados y alcantarillado". La existencia de cualquiera de los indicios regulados en NNUU facultará al Ayuntamiento, con independencia de las acciones de disciplina que procedan, a la prohibición de cualquier nueva construcción en la zona de riesgo, aunque estuviera permitida por el resto de condiciones de la zona en que se pretendiera ubicar.

La regulación de las condiciones de uso y en especial la parcela mínima susceptible de ser objeto de edificación y la distancia mínima a edificaciones próximas determinadas en las NNUU para cada uno de los ámbitos homogéneos de suelo rústico, son determinaciones que se integrarán en el PGOM desde objetivos de protección del medio rural, y que indirectamente limitarán cualquier posibilidad de riesgo de formación de núcleo de población.

3.1.8. IDENTIFICACIÓN DE ÁMBITOS DE HÁBITAT RURAL DISEMINADO.

Del diagnóstico realizado, no se deduce ningún asentamiento en el municipio que cumpla los requisitos de hábitat rural diseminado.

3.1.9. IDENTIFICACIÓN DE LAS AGRUPACIONES DE EDIFICACIONES IRREGULARES EN SUELO RÚSTICO.

Tal y como se ha comentado en el apartado 3.1.7, en el municipio la única agrupación de edificaciones irregulares se encuentra en el camino del Toruño sobre el que se propone su “adecuación ambiental y territorial”. El otro asentamiento, Príncipe de Gales, se propone integrar en el medio urbano.

3.1.10. IDENTIFICACIÓN DE LOS BIENES Y ESPACIOS QUE DEBAN CONTAR CON UNA “SINGULAR” PROTECCIÓN.

En el marco del trámite de consultas al que se refiere el artículo 76 de la LISTA, por el Ayuntamiento se ha solicitado Informe a la Consejería competente en materia de Cultura, para que se pronuncie sobre la existencia en el municipio de bienes declarados BIC, o incluidos en el CGPHA o en el IBRPHA, así como posible patrimonio arqueológico inventariado. A la fecha de redacción del Avance del PGOM no ha habido respuesta. De la consulta a la web de la Consejería y del IAPH, no se deduce la existencia de algún bien en el municipio que esté declarado BIC, ni incluido en el CGPHA ni en el IBRPHA.

3.1.11. IDENTIFICACIÓN DE LOS BIENES Y ESPACIOS EN SUELO RÚSTICO QUE DEBAN DE CONTAR CON PROTECCIÓN ORDINARIA (NO SINGULAR) MUNICIPAL.

Como complemento de los bienes y espacios que deban contar con **“singular protección”** (artículo 63.1.d de la LISTA), a los que nos hemos referido en el apartado 3.1.10 anterior de esta Memoria y concluido que no hay ninguno en nuestro municipio; tanto el artículo 66.1.g) y el 77.6 del R-LISTA, establecen de forma diferenciada la identificación del resto de bienes y espacios que *“deban de contar con protección distinta de la regulada en el artículo 75.5 del R-LISTA”*, que identificamos como *“ordinaria municipal”* en contraposición a la *“singular”* protección antes referida y que se limita a los bienes expresamente declarados de interés supramunicipal por la Comunidad Autónoma a través de su declaración BIC o de su inclusión en el CGPHA o en el IBRPHA.

En definitiva los bienes de protección **“ordinaria”** son el resto de la bienes inventariados o catalogados desde la exclusiva competencia y opinión discrecional municipal, por tratarse de bienes que, desde dicha escala de decisión, tienen alguna relevancia para la memoria histórica del municipio, y que se protegen desde los denominados por la jurisprudencia *“criterios relativos”* de catalogación.

Al igual que se ha indicado en el anterior apartado 3.1.10 para los bienes de *“singular protección”*, los de protección *“ordinaria”*, se profundizará en el proceso de elaboración pendiente acerca de su inclusión en el Catálogo a incorporar desde la fase de documento para aprobación inicial del PGOM.

La relación de los inmuebles sobre los que en principio se propone el estudio de su catalogación como protección ordinaria municipal, se incluyen en el Anexo 1 de esta Memoria.

3.1.12. IDENTIFICACIÓN Y ORDENACIÓN DE LOS RECURSOS Y ÁREAS DE INTERÉS PAISAJÍSTICO EN SUELO RÚSTICO.

La previsión del artículo 77.7 del R-LISTA se refiere en su artículo 72.4.e) a *“En los términos del artículo 37 de la Ley, la identificación de los recursos y áreas de interés paisajístico en suelo rústico, así como las determinaciones para su preservación y para mejorar su calidad y percepción”*.

Respecto a la identificación, en el apartado 1.3 de la Memoria de Información, se ha realizado desde la técnica urbanística un inventario del paisaje del municipio y se han diagnosticado las áreas de mayor interés, así como sus fragilidades y potencialidades. Asimismo en el apartado 4 de la misma Memoria de Información se ha hecho referencia a los espacios protegidos que afectan al municipio y que, por lo tanto, con criterio jurisprudencial similar respecto a los bienes de interés histórico, el municipio estaría obligado a incorporar a su Catálogo.

Dicho estudio de paisaje ha sido tenido en cuenta en la propuesta reflejada en los planos de ordenación del término municipal y del núcleo urbano y entorno, así como en los Planos de Avance de Catálogo (c.1 y c.2). De hecho uno de los criterios de delimitación de zonas homogéneas a efectos de aplicación de futura Normativa ha sido el paisajístico y objetivos de mejora que se pretenden conseguir, y que implicarán matices diferenciales de unas zonas respecto a otras.

Como conclusión del análisis anterior, en los Planos de ordenación o.1 y o.2, junto a los bienes que se proponen proteger e incorporar al Catálogo desde el criterio de su interés histórico, se proponen proteger y catalogar los siguientes espacios de interés ambiental y paisajístico (IP-nº):

AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR

- a) El ya catalogados por la planificación de los recursos naturales dentro del término municipal:

-TM-IP-3: Brazo de la Torre.

- b) Espacios adicionales propuestos desde el PGOM:

-TM-IP-1: Arrozales de Isla Mayor.

-TM-IP-2: Brazo de los Jerónimos.

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

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

3.2.1. DESCRIPCIÓN DEL MODELO ESTRATÉGICO DE ORDENACIÓN GENERAL DE USOS DE LOS NÚCLEOS URBANOS Y DIRECTRICES DE SU EVOLUCIÓN.

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

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

La estructura urbana tanto del núcleo de Isla Mayor como del Poblado de Alfonso XIII, empieza a fraguarse a finales del primer tercio del siglo XX. Los primeros pobladores de estos terrenos habían sido ganaderos que implantaban sus chozos o casas en las zonas más elevadas de la marisma (terrenos conocidos como “vetas”); no obstante los actuales núcleos empiezan a constituirse tras la llegada de la “Sociedad de las Islas del Guadalquivir” (empresa de capital británico-suizo) que compró las tierras y llevó a cabo la primera gran transformación de la marisma, lo que supuso la atracción de multitud de trabajadores a la zona. De esta forma, hacia 1928, con la puesta en cultivo de las primeras parcelas arroceras, se puso la primera piedra del actual Poblado de Alfonso XIII. Por su parte, el núcleo de Isla Mayor por aquellos momentos se reducía a pequeñas casas aisladas a lo largo de la actual travesía.

El proyecto de la “Sociedad de las Islas del Guadalquivir” fracasó y ambos núcleos no tendrían un verdadero impulso en su desarrollo urbano hasta la década de 1940, cuando el régimen impulsará los planes de colonización de la marisma atrayendo a jornaleros de otras zonas de Andalucía, Extremadura y Valencia; produciéndose entonces los primeros crecimientos urbanos en ambos núcleos. Hacia mediados de la década de 1950 el núcleo de Isla Mayor ya presenta la mayor

AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR

parte de la travesía colmatada de edificios residenciales e industriales, y se observaban los primeros desarrollos de promociones residenciales en la Barriada conformada en torno a las calles Ntra. Sra. del Rocío, Ntra. Sra. del Mar y la Av. de Blas Infante. Por su parte, el Poblado de Alfonso XIII ya presenta algunas manzanas de viviendas alrededor de las actuales plazas de Antonio Machado y de Ntra. Sra. de del Carmen. Todo este proceso de expansión continuará hasta el final de la dictadura, llegando el proceso urbanizador, en el caso de Isla Mayor hasta el límite marcado por la carretera del Toruño, con la Barriada de Coto San Juan como la más al oeste; y hacia el norte, se conforman las barriadas situadas a ambos lados del Canal de Casa Riera, tomando como límite norte el Colector de los Morrones. También a inicios de la década de 1980 el Poblado de Alfonso XIII presenta la mayor parte de su trama residencial edificada.

Con los 80 se inicia una nueva etapa de la mano de la aprobación de las NNSS de 1984 (en este momento integrado administrativamente como parte de La Puebla del Río), en el que se continúan principalmente los desarrollos urbanos en el flanco occidental del núcleo de Isla Mayor, colmatando todos los espacios industriales de la margen occidental de la carretera del Toruño; al mismo tiempo que se desarrolla un importante sector residencial (PP-7) entre la Barriada de Coto San Juan y el Canal de Casa Riera. Estos grandes desarrollos industriales y residenciales que trajo consigo las NNSS de 1984 se hacen realidad entre mediados de la década de 1990 y el año 2002; al igual que la implantación de los complejos industriales al sur del Canal principal de Isla Mínima. A partir de 2002 los crecimientos residenciales son escasos y de pequeño tamaño (como por ejemplo el ED-1 y ED-2); y sólo se desarrollará como gran sector de uso industrial el PP-3 (situado en el borde norte del núcleo de Isla Mayor). Finalmente, en la década pasada y debido a la crisis inmobiliaria y financiera los crecimientos urbanos se detuvieron manteniéndose prácticamente la misma trama urbana y algunas

iniciativas durante dicho periodo finalmente no prosperaron por la extrema complejidad y dilación de los procedimientos del régimen LOUA.

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

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

Con ocasión de la evaluación de posibles alternativas en el apartado 2.5 de esta Memoria, y la selección de la alternativa A2, concluimos para cada núcleo (ver Figura 3.5 de página siguiente):

- a) Isla Mayor:
- Preferencia por los crecimientos tanto al borde Norte como al Sur del núcleo. El Este supone la barrera limitativa del Brazo de los Jerónimos y las limitantes afecciones de la legislación sectorial de Costas y, al Oeste, zona de mayor riesgo de inundación por mayores calados de la llanura inundable T-500, aunque este aspecto sería corregible puntualmente con los rellenos correspondientes.
 - Aprovechamiento de la potencialidad del actual actividad industrial obsoleta de El Secadero para una intervención

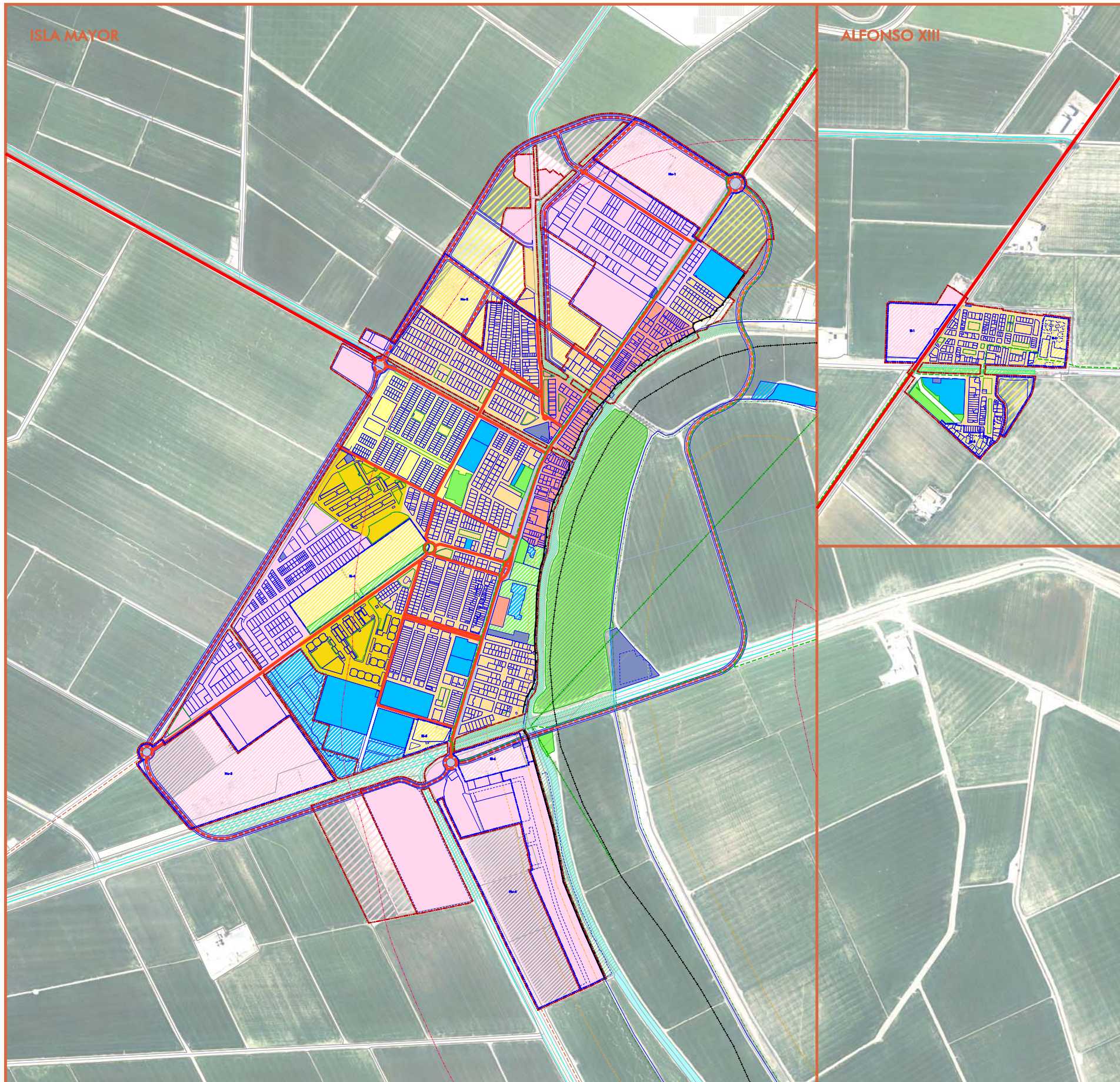
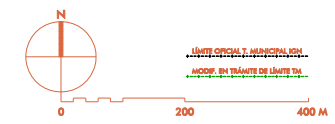


Figura: 3.5
NÚCLEO URBANO
MODELO DE ORDENACIÓN ESTRATÉGICA

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

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



AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR

estratégica tanto residencial, con un porcentaje relevante para vivienda protegida, como dotacional, en cuanto a generación de un espacio verde estructurante y vertebrador de todo ese entorno urbano.

-Recuperación como público “municipal” o, en su defecto con el título habilitante de ocupación del DPMT de todo el frente del brazo de los Jerónimos, entre el canal de Morrones y el de Isla Mínima, para espacio verde urbano, en mínima reparación histórica para Isla Mayor por la pérdida del cauce del Guadalquivir en su borde Este, sin perjuicio del reconocimiento de su justificación histórica desde el interés público superior de la mejora de su navegabilidad. Este PGOM es el momento oportuno para por lo menos cuestionarse plantear una solución de desafectación total o parcial del DPMT que, aún reconociendo que jurídicamente está sometida a régimen de “excepcionalidad”, posiblemente no haya mayores razones (también jurídicas) para trascender dicha excepcionalidad, que casos como el que nos ocupa, en que, desde el mero sentido común y principios de proporcionalidad, es difícil de encontrar un supuesto práctico más claro de racionalidad de devolución al municipio de un antiguo cauce rellenado y desde 1888 convertido en un suelo agrícola común más, para orientarlo a un destino finalista de pulmón verde del municipio y del núcleo de Isla Mayor, sin duda un interés público claramente superior a su permanencia como DPMT.

b) Poblado Alfonso XIII:

-Estimamos que el Poblado Alfonso XIII, más que necesidad de crecimiento, lo que precisa claramente es la reforma interior de la importante cuantía de suelo urbano con

implantaciones residenciales o de actividades económicas obsoletas, abandonadas, o simplemente ocupaciones irregulares de edificaciones y aparentes huertos urbanos que dañan la percepción del paisaje del poblado, especialmente en sus bordes de transición con el arrozal. Hay soluciones urbanísticas para, desde el diálogo con la afectados u ocupadores del suelo con este tipo de implantaciones, reorientar estos procesos.

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

-No obstante, reconocemos que sin la adecuada coordinación pública-privada, los ámbitos de reforma interior o de mejora urbana, pudieran ralentizarse en su gestión, por lo que desde la prudencia urbanística, se estima conveniente incorporar al “modelos estratégico” de este poblado, una posibilidad de crecimiento al Este, que pudiera ser “alternativa” a necesidades a medio o largo plazo, si por bloqueo (de actuaciones de reforma interior complejas), o necesidades de oportunidad fuera necesario este crecimiento.

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

Como complemento del esquema de los elementos estructurantes del término municipal descritos en el apartado 3.1.4 de esta Memoria, es conveniente en términos similares, describir y justificar el esquema

AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR

estructural del *modelo de ordenación estratégica propuesto para el núcleo urbano y su entorno*, al que se refiere el artículo 63.1.c) de la LISTA y 75.2 del R-LISTA, que habrá que interpretar relacionado con los artículos 24 a 29 que regulan las ATUs en suelo urbano y de nueva urbanización en suelo rústico y teniendo en cuenta el respeto de las determinaciones propias del PGOM. De acuerdo con ello:

-**En suelo urbano**, con independencia de que la delimitación de ATUs de reforma interior que corresponderá al grupo de determinaciones de la escala de *“ordenación detallada”* del futuro POU (o POU), será plenamente viable y coherente con la LISTA, determinar todos los sistemas generales necesarios, aclarando que a la escala de la *“ordenación general”* pertenece solo el **“esquema”** y que a la escala de la *“ordenación detallada”* corresponde su delimitación más precisa. La aclaración es importante para la figura del PGOM que integra solo la escala *“general”*, sobre todo en términos competenciales de cara a futuro POU, ya que se estima que será posible desde la escala de la *“ordenación detallada”* o desde futuros instrumentos de desarrollo, acometer reajustes de delimitación del esquema de los elementos estructurantes manteniendo superficies, siempre que se respete el *“esquema”* del sistema de ordenación estratégica que es lo que corresponde a la escala de la *“ordenación general”* del PGOM. Aun reconociendo de que partimos de una ordenación detallada del suelo urbano de las NNS-84, con innumerables discordancias y obsolescencia respecto a la realidad y ello podría llevar a la tentación de excedernos de la capacidad instrumental del PGOM e intervenir en la *“escala detallada”*, estimamos que sería de difícil viabilidad jurídica, cuando la solución adecuada sería formular el POU lo antes posible, ya que es probable que dicho instrumento, sea objetivamente más

urgente para los problemas urbanísticos cotidianos de ambos núcleos urbanos que el propio PGOM.

-**En suelo rústico** incluido en el modelo estratégico, el esquema instrumental normal de un PGOM será que para su modelo de ordenación a *“medio plazo”* solamente se realice desde el propio PGOM **“Propuesta de Delimitación de ATU”**, en aquellos supuestos absolutamente prioritarios y que esté muy claro (recomendable avalar mediante convenio) que en los dos años siguientes a la aprobación definitiva, se va a proceder a la formulación de su Plan Parcial y al cumplimiento sucesivo de su Plan de Etapas; ya que de lo contrario, según el artículo 25.3.c) de la LISTA, caducará dicha Propuesta de Delimitación. Tal y como se ha argumentado anteriormente para la demanda residencial acreditada actual y a corto plazo el suelo urbano puede dar respuesta a la misma en ambos núcleos a través de los ámbitos diagnosticados de *“reforma interior o de mejora urbana”*, si bien no se reflejan en el PGOM, porque es una función expresa de la escala de POU. Por todo ello desde el presente Avance, aunque se reflejan algunas Propuestas de delimitación de ATUs de nueva urbanización en suelo rústico, que responden a iniciativas solventes detectadas durante el proceso de participación durante la elaboración del Avance, se recomienda que en la fase siguiente de PGOM inicial, solamente se incorporen aquellas iniciativas en las que tras profundizar en la concertación o mediante Convenios Urbanísticos, quede suficientemente acreditado que en el plazo de 2 años desde la aprobación definitiva del PGOM, el Plan Parcial va a alcanzar por lo menos la aprobación inicial. De no ser así, lo más recomendable es no incorporar Propuestas de Delimitación de ATU en suelo rústico desde el PGOM.

AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR

Según el artículo 25.2 de la LISTA y 44 del R-LISTA, es en el instrumento de *Propuesta de delimitación ATU*, o documentación equiparable a incorporar en el PGOM para las que incluya, en la que se establecen las **“bases para la futura ordenación”**, entre las que se encuentran, el uso global, su densidad y su edificabilidad globales y los **sistemas generales** a adscribir a la ATU. Por lo tanto, en el ámbito del *“modelo de ordenación estratégica”*, en el que no se realice Propuesta de delimitación de ATU, que como antes hemos indicado será en la mayor parte del modelo; no será posible concretar delimitación ni cuantificación alguna de *sistemas generales*, sino que lo único que cabe, en plena coherencia con la planificación urbanística *“flexible”* que propugna la LISTA, es establecer un *“esquema de elementos estructurantes”* simplemente orientadores, acerca de dónde se deben ubicar preferentemente dichos sistemas en las futuras *Propuestas de Delimitación de ATUs*, una vez que en dichos instrumentos se concrete cuales van a ser los usos globales, densidades y edificabilidades globales, y se tengan los datos mínimos para poder dimensionarse. Por lo tanto, estamos ante un *“esquema funcional”* de los elementos estructurantes, realizado en base a condicionantes geográficos, paisajísticos, de funcionalidad viaria en su articulación con el territorio municipal, de capacidad de acogida, que nos determinan que puede haber suelos en los que solo cabe su destino a espacios libres (generales o locales), o que el resto de dotaciones se deben de ubicar en determinados nodos del sistema por razones de accesibilidad de servicio en torno a 5-10 minutos caminando o en bici. Asimismo sobre determinados sistemas generales que se estimen prioritarios, cabrá en todo caso la posibilidad de delimitar una actuación urbanística (AU) para que el Ayuntamiento anticipe su desarrollo, sin perjuicio de subrogarse en los derechos de aprovechamiento en las futuras ATUs.

Una vez concretado en qué consiste conceptualmente el **“esquema de elementos estructurantes”** del modelo de ordenación a medio y largo

plazo, y qué nivel de concreción de determinaciones puede o debe incorporar un PGOM, en el *suelo urbano* y en el modelo estratégico propuesto en *suelo rústico*, y qué determinaciones procede adscribir a la escala de la *“ordenación detallada”*, sobre la base de delegarle las máximas atribuciones previstas por la LISTA, procedemos en los subapartados siguientes a describir y justificar el **esquema de los elementos estructurantes** que propone el PGOM para el núcleo urbano (*suelo urbano + rústico* adscrito al modelo).

A) ESQUEMA ESTRUCTURANTE DE RED VIARIA:

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

a) En Isla Mayor:

La organización del sistema viario estructurante actual, está formado básicamente por la travesía de la A-8053 y su continuidad en Avda Blas Infante, así como la Avda de Villamanrique, y con un carácter más secundario con el Camino del Toruño, N^o S^o del Mar y Avda de Cuba. La mayor parte del núcleo tiene una red mallada si bien interrumpida por los canales principales con escasas conexiones entre ambos lados.

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

AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR

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

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

b) Em Alfonso XIII:

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

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

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

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

y competencial en cuanto a su concreción última desde el exclusivo interés local-municipal.

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

-SG de Equipamiento comunitario básico:

-E-Docente.

-D-Deportivo.

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

-SG de Equipamiento de gestión:

-A-Administrativo.

-P-Policía, guardia civil

-SG de espacios libres y zonas verdes:

-SG de Movilidad o viarios estructurantes: Se adscriben a este concepto los viarios enumerados en el apartado A) anterior.

-SG de Infraestructuras y servicios técnicos:

-Ab-Depósito general de agua.

-Sn-Estaciones de bombeo.

-RS-Gestión de residuos, punto verde.

-EDAR.

AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR

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

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

SISTEMAS GENERALES DEL PGOM EN NÚCLEO URBANO Y ENTORNO		
IDENTIFICACIÓN	SUPERFICIE m2	OBSERVACIONES
SG DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO BÁSICO		
1. CEIP Florentina Bou	9.615,39	En conjunto: Infantil 12 Uds; Primaria 20 Uds, Educación especial 1 Und; ESO 11 Ud; Bachiller 2 Ud, FP 1 Und. Adultos i Ud.
2. CEIP Garabato	2.958,34	
3. CEIP Tartesos	5.019,51	
4. CEIP Felix Hdez Barrera	3.223,38	
5. Instituto Lago Ligur	9.118,24	
6. CEIP Nª Sª del Carmen (AXIII)	4.733,51	
Subtotal SG Educativo	34.668,37	
1. Pab deportivo A. Paco Murcia	2.785,47	
2. Campo fútbol R. Beca	19.112,05	
3. Polideportivo + Piscina	8.821,39	
4. Polideportivo Alfonso XIII	2.680,24	
5. Propuesta ampliación Dep	6.110,18	Suelo municipal
6. Ampliación entorno R. Beca	34.567,32	Suelo municipal
Subtotal SG Deportivo	74.076,65	
1. Res mayores + consultorio + helipuerto	4.462,02	
2. EUM Fernando Pallarés	761,13	Incluye biblioteca A. Grosso
3. Compañía Islas Guadalquivir	408,73	Suelo a gestionar
4. Molino San Martín	3.085,21	Suelo a gestionar
Subtotal SIPS	8.717,09	
Total SG Eq. Básico	117.462,11	
SG DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DE GESTIÓN		
1. Ayuntamiento + policía local	477,70	
Subtotal SG. EQ gestión	477,70	
Total SG EQ gestión	477,70	
TOTAL SG EQUIPAMIENTO	117.939,81	

AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR

SISTEMAS GENERALES DEL PGOM EN NÚCLEO URBANO Y ENTORNO		
IDENTIFICACIÓN	SUPERFICIE m2	OBSERVACIONES
SG DE SERVICIOS TÉCNICOS, INFRAESTRUCTURAS Y MOVILIDAD		
1. Cementerio	5.347,40	
2. Cementerio ampliación	2.320,00	Reserva colindante
3. Depósito general	2.013,01	
4. Estaciones de bombeo I. Mayor	3.603,42	6 Estaciones, proyecto en ejec.
5. EDAR	12.282,45	En ejecución
TOTAL SG SERVICIOS TÉCNICOS	25.566,28	

SISTEMAS GENERALES DEL PGOM EN NÚCLEO URBANO Y ENTORNO		
IDENTIFICACIÓN	SUPERFICIE m2	OBSERVACIONES
SG VERDE, LIBRE, DE PROTECCIÓN Y DE OCIO		
1. Plaza José Barco	2.378,48	
2. Parque D. Rafael Grau Viel	4.001,47	
3. Parque Rafael Beca	1.585,10	
4. Área de pesca y merenderos	1.904,60	
5. Parque borde Sur A.XIII	4.147,75	Falta ejecución
6. Parque borde del canal A.XIII	3.468,25	Falta ejecución
7. Parque canal Jerónimos	131.376,54	DPMT. Gestionar suelo con Costas
8. Entorno C. Islas Guadalquivir	2.758,03	Gestionar suelo
9. Entorno Molino S. Martín	14.313,85	Gestionar suelo
10. Bulevar El Secadero	7.503,64	Carga de cesión de Ri-4
TOTAL VERDE, LIBRE Y PROTEC	173.437,71	

La cuantificación anterior se realiza desde la ordenación "general" a efectos meramente identificativos de los sistemas generales incluidos en el "modelo de ordenación estratégica" de la ciudad existente y proyectada reflejada en

el Plano de ordenación o.4., y en el que determinados sistemas del suelo rústico susceptibles de inclusión en actuaciones urbanísticas (AUs) se plantean como objetivos de mejora a medio plazo a conseguir con independencia del desarrollo de las ATUs en las que estén incluidos o a las que pudieran adscribirse.

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

a) Estándares de referencia existente y principales déficits:

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

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

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

Asimismo se diagnosticaron como principales déficits:

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

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

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

AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR

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

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

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

b) Viabilidad de mejora de estándares:

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

-Capacidad actual:

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

-Capacidad adicional del modelo del PGOM

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

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

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

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

-SG de equipamientos:

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

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

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

-SG de equipamientos: 15,68 m2/hab
-SG de espacios libres y verdes: 23,06 m2/hab. Incluso si excluimos las 13,13 has del DPMT, nos quedarían 42.061,17 m2, que supondrían un estándar de 5,59 m2/hab, mayor de los 5 m2/hab exigidos.

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

Además, especialmente si desde el municipio se logra gestionar ante Costas la desafectación total o parcial del DPMT en el ámbito propuesto en el borde

AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR

Esde del núcleo urbano, ello haría innecesario que las ATUs de nueva urbanización en suelo rústico debieran tener carga adicional de SG, o que solamente se adscriban la parte proporcional (en población y edificabilidad) que corresponda al suelo rústico respecto al modelo de partida existente, de los nuevos sistemas generales de equipamiento del entorno deportivo Sur, así como los nuevos sistemas generales de espacios libres entre Avda. Blas Infante y el borde litoral de los Jerónimos.

3.2.3. CRITERIOS PARA EL MANTENIMIENTO, LA MEJORA Y REGENERACIÓN DE LA CIUDAD EXISTENTE.

A) DIRECTRICES PARA LA DELIMITACIÓN DE ZONAS EN SUELO URBANO.

A efectos de la “ordenación urbanística general” del presente PGOM, se establecen las “zonas” de suelo urbano, susceptibles de desglose en zonas homogéneas de uso global por la escala de la “ordenación detallada” que se especificaron en el apartado 3.2.1.

La zonificación realizada desde la escala general y estratégica, tiene el objeto para la escala de la ordenación detallada de potenciar el mantenimiento, mejora y regeneración de la ciudad existente, mediante las siguientes estrategias, en coherencia con lo dispuesto en el artículo 79 de l R-LISTA:

- Revitalización de la ciudad existente y su diversidad funcional.
- Priorizar las actuaciones que completen la malla urbana existente, con las oportunas actuaciones de reforma interior y de mejorar urbana.
- Favorecer la integración de usos compatibles con el residencial, para el logro de diversidad de usos.
- Fomento de la rehabilitación edificatoria especialmente en el casco tradicional u originario de ambos núcleos de población, con unas

nuevas ordenanzas por el POU (o POU) que potencien la identidad de dicha zona homogénea respecto al resto de zonas residenciales del núcleo, poniendo en especial prioridad la rehabilitación energética, sobre la que, según se deduce del Plano de información i.16 de antigüedad de la edificación, en torno al 49,20 % de los inmuebles del núcleo fueron construidos o rehabilitados antes de 1981 en que entraron en vigor las primeras normas de aislamiento térmico y acústico y, el 89,56% de los inmuebles del núcleo urbano ha sido construido o rehabilitado antes de la entrada en vigor del CTE. Por lo tanto hay un amplio trabajo por realizar en esta materia en el municipio.

B) PRIORIDADES DE REGENERACIÓN Y ORDENACIÓN DEL FRENTE LITORAL:

En los dos núcleos urbanos hay áreas degradadas en términos de percepción del paisaje urbano. Tal y como se ha apuntado en otros apartados las prioridades para la regeneración de la ciudad existente son:

-Tratamiento de bordes urbanos, y en particular los bordes con los numerosos canales que deberían reconducirse a un recurso paisajístico de gran relevancia en ambos núcleos. Para ello bastaría tomar como referencia la acertada actuación reciente en un tramo del canal de Morriones, que claramente se podría reproducir en el resto. Desde el PGOM se establece en su visión estratégica del Plano o.4 la regeneración completa y prioridades a medio y largo plazo.

-Especial singularidad debe de merecer todo el borde Este de Isla Mayor con la costa de los Jerónimos con un doble objetivo:

-Regeneración ambiental de todo el tramo urbano de pequeño cauce actual, complementándolo con la gestión excepcional de desafectación total o parcial del tramo propuesto en el Plano o.4 del DPMT y su cesión al municipio para sistema general de zonas verdes, que por

AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR

su entidad y posibles actividades lúdicas de navegabilidad de ocio (Kayak, padle surf y similares) y pesca podría tener un carácter comarcal por su entidad.

-Estrategia de ordenación urbanística volumétrica detallada de todo el frente litoral, a materializar por el POU, en los términos requeridos por la DT 10ª del Reglamento de Costas, para resolver la compleja situación de afecciones en zona de DPMT, de servidumbre de protección y de servidumbre de tránsito, en términos suficientes de cumplimiento de los requisitos de la citada DT 10ª, para que tras la aprobación del POU con Informe favorable de Costas, ninguna licencia en zona de servidumbre de protección requiera de nuevo Informe sectorial de dicho Organismo.

B) DIRECTRICES PARA LA DELIMITACIÓN DE NUEVAS ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO URBANO.

No corresponde al PGOM la delimitación de ATUs y AUs en suelo urbano. No obstante, en el Avance, con carácter meramente orientativo (se quitarán en PGOM inicial) para la mejor comprensión de las estrategias del PGOM en suelo urbano, se han propuesto 6 ámbitos, los Ri-1 a Ri-3 en Alfonso XIII y los Ri-4 a Ri-6 en Isla Mayor. Asimismo, hay otros ámbitos como por ejemplo "Príncipe de Gales", en los que lo que procederá previsiblemente por su nivel de consolidación y dotación de servicios actual sea una mera "Actuación urbanística AU" para completar servicios para alcanzar la condición de "solar". Se recomienda igualmente que, en el instrumento que procede para la ordenación detallada (POU) se profundice en los siguientes grados de menor a mayor vinculación, en función de grado de concertación que pueda alcanzarse con los propietarios:

-Realizar una mera "propuesta previa" de delimitación de ATUs de reforma interior o de mejora urbana, susceptible de ser reajustada en su delimitación por los futuros Planes de Reforma Interior (PRI)

o Estudios de Ordenación (EO), según proceda. Esta "propuesta previa", podría igualmente incorporar parámetros básicos de usos global, edificabilidad global (máxima y mínima), y de densidad de viviendas (máxima y mínima), delegándose al PRI o EO su concreción y cuantificación final.

-Realizar una Propuesta de delimitación de ATU con parámetros más concretos de usos global, edificabilidad y densidad globales, si desde el Ayuntamiento se tiene claro que son los más convenientes desde el interés público, o bien por concertación con la propiedad.

-Incorporar desde el propio POU determinaciones de "ordenación detallada" completa de los ámbitos de reforma interior y de mejora urbana, en los que se logre concertar con la propiedad dicho nivel de determinaciones en el POU, porque coincidan el interés público municipal y el privado en agilizar al máximo estos desarrollos.

Se delega igualmente a la escala de ordenación detallada del POU, la concreción de las reservas dotacionales adecuadas para los ámbitos de reforma interior y de mejora urbano, debiendo como mínimo mantener o mejorar los estándares dotacionales existentes diagnosticados para el conjunto de los núcleos urbanos en el apartado 1.10.5 de la Memoria de información. Asimismo, dada la pequeña escala de ambos núcleos, aunque la legislación urbanística permitiría limitarse a "mantener o mejorar" los estándares existentes en cada área homogénea dentro de cada núcleo, estimamos que, para la escala poblacional nos parece un criterio mejor, que cada ámbito de reforma interior o de mejora urbana, salvo excepciones que individualizadamente pudieran motivarse, se plantee el objeto de "mantener o mejorar" el estándar dotacional preexistente en el conjunto de cada núcleo, ya que el criterio también legal de tomar como referencia cada área homogénea, implica profundizar en seguir manteniendo las diferencias substanciales de nivel dotacional a veces existentes en diferentes áreas homogéneas de cada núcleo urbano, con el consiguiente pérdida de calidad urbana y de cohesión social entre barrios. Desde el PGOM dejamos apuntado el criterio preferente, no obstante se delega al POU la solución y

AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR

debate final sobre la mejor solución urbanística a adoptar en esta materia, también susceptible de debate durante la información pública del Avance del PGOM.

En cuanto a los criterios adicionales para delimitar ATUs en suelo urbano:

a) ATUs de reforma interior:

En coherencia con lo dispuesto en el artículo 29 de la LISTA, se seguirán dos directrices básicas para la delimitación por la ordenación detallada de áreas de reforma interior:

-Ámbitos de suelo urbano con obsolescencia de servicios, degradación del entorno, necesidad de modificar los usos existentes, o finalidades análogas que hagan necesaria la reforma o la renovación de la urbanización del área.

-Vacíos de suelo urbano que no cuenten con ordenación detallada o que, teniéndola, se considere necesaria su revisión.

b) ATUs de mejora urbana:

En coherencia con el artículo 27 de la LISTA, las directrices para la delimitación de áreas de “mejora urbana” sobre una parcela o conjunto de parcelas, estarán motivadas en el siguiente objeto:

-Aumento de edificabilidad, del número de viviendas, o el cambio de uso y tipología, cuando precisen nuevas dotaciones públicas, generales o locales, o cuando impliquen un incremento de aprovechamiento urbanístico, que no conlleven la necesidad de reforma o renovación de la urbanización.

-En su mayor parte en lo que a nuestro núcleo urbano se refiere, son situaciones de vacíos urbanos en las que no es necesaria nueva urbanización, o sería irrelevante en cuanto a estar limitada a completar servicios o acerado para alcanzar la condición de solar,

pero se genera un aprovechamiento antes inexistente, que requiere demandas dotacionales, aunque por la escasa entidad en la mayoría de los casos, en general, se deben de resolver mediante compensación económica, para que el Ayto la destine al patrimonio municipal de suelo o a la adquisición de otras reservas dotacionales en ubicación y viabilidad de tamaño adecuado, en cualquiera de las “Actuaciones Urbanísticas (AUs)”, que se propongan desde la propia escala de la ordenación detallada del POU.

3.2.4. DIRECTRICES PARA LOS FUTUROS DESARROLLOS A TRAVÉS DE ACTUACIONES DE NUEVA URBANIZACIÓN EN SUELO RÚSTICO.

Por las razones que ya se han argumentado en otros apartados, durante la participación habilitada durante el proceso de elaboración del Avance, se han detectado algunas iniciativas tanto de desarrollo residencial como de actividades económicas, todas ellas en el núcleo principal de Isla Mayor y esa es la razón por la que se han incorporado al Avance, al detectar un alto grado de iniciativa. No obstante, durante la participación del Avance, deberán concretarse y confirmarse mediante el correspondiente Convenio urbanístico (o mero documento de concertación), los efectivos compromisos, a efectos de que en fase siguiente de documento para aprobación inicial del PGOM, en coherencia con lo dispuesto en los artículos 25 de la LISTA y 44 del R-LISTA, concretar con mayoría suficiente de propiedad los siguientes aspectos para cada ATU, a incorporar al PGOM inicial:

-Ámbito de la Propuesta ATU, y sistemas generales interiores o exteriores a adscribir.

-Bases para la ordenación de la ATU:

-Uso global y parámetros máximos y mínimos de edificabilidad y densidad.

-Esquema de redes generales de infraestructuras y servicios y su conexión con las redes existentes.

-Bases para la ejecución:

- Carácter público o privado.
- Modalidad de gestión.
- Plazos estimados para la ordenación y la ejecución.
- Estimación de **costes de urbanización** y criterios de distribución de cargas entre los agentes participantes en la promoción. Especial importancia en la estimación de costes, del **valor que se le asigna al suelo en situación "rural"** del ámbito de la actuación, y valor previsto al suelo urbanizado, y su coherencia con la capacidad económica de la población destinataria, en especial el suelo para vivienda protegida y cuantía del mismo.

Tal y como se ha analizado en otros apartados de esta Memoria, los ámbitos diagnosticados como susceptibles de "reforma interior", especialmente en el caso del poblado de Alfonso XIII, pueden ser de previsible compleja gestión. Por lo tanto, a la vista de la **"emergencia"** social que actualmente supone el problema de acceso a la vivienda en España y Europa y de los objetivos de flexibilidad y simplificación de la LISTA, las Administraciones locales no se deberían en objetivos de "agendas globalistas ajenas" de priorizar la colmatación de la ciudad existente y, cuando se culmine dicha colmatación proceder a la transformación de nueva urbanización del suelo rústico.

Por lo tanto, desde el PGOM se propone, a efectos de justificar la **"imposibilidad de atender esas necesidades con el suelo urbano disponible"** a la que se refiere el artículo 31.1 de la LISTA, a la simple constatación de que la oferta de solares existente sea desde el criterio municipal insuficiente o los posibles ámbitos de "reforma interior" previstos por el POU (que es el instrumento al que corresponde) no se hayan desarrollado, por su complejidad o porque el tiempo para la producción de dicho suelo no de respuesta a las necesidades urgentes objetivas de vivienda protegida acreditadas en el registro de demandantes, o de suelo para actividades económicas. No proceder así, aparte de incoherente con los principios de flexibilidad de la LISTA, sería seguir contribuyendo desde la gestión municipal a que el derecho de acceso a la vivienda asequible siga siendo una utopía, en especial para jóvenes y otros amplios espectros vulnerables, que como

sociedad no podemos seguir permitiendo, y que desde luego facilitar la urbanización del suelo rústico, cuando se acredite necesario, debe de prevalecer sobre los lemas voluntaristas de agendas ajenas, de primero agotar la ciudad existente y luego recurrir al suelo rústico.

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

A) NECESIDADES DIAGNOSTICADAS.

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

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

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

Es conveniente recalcar que dicha demanda es **"mínima"** basada en la estructura demográfica actual y su posible evolución. No debemos olvidar que estamos en un entorno metropolitano y que aunque unos núcleos rurales muy desplazados al Sur del borde de la Aglomeración Urbana de Sevilla, cualquier tensión de precios o escasez en Sevilla o en su entorno tradicional hasta primer cinturón del Aljarafe o Coria del Río, puede afectar a la demanda en municipios más alejados y que ofrezcan una mayor calidad de dotaciones y servicios, en especial si mejoran las comunicaciones del municipio con la SE-40.

Por otra parte, tampoco podemos caer en el error habitual de la planificación urbanística de las últimas décadas de considerar que lo más **"sostenible"** es que un Plan prevea exclusivamente la capacidad para las **"necesidades**

AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR

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

B) SÍNTESIS DEL ESTADO DEL ACCESO A LA VIVIENDA ASEQUIBLE Y SU EVOLUCIÓN RECIENTE.

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

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

laboral, otra de las incertidumbres de nuestro tiempo.

Pero aunque sea políticamente incorrecto, las Administraciones deben de volver a orientar las políticas de vivienda hacia el régimen preferente de **propiedad** frente al alquiler ya que es lo que proporciona la necesaria estabilidad emocional y en términos de salud de la población. Desde nuestro punto de vista, cualquier política de vivienda que no de preferencia a la adquisición en régimen de propiedad y que el régimen de protección oficial sea a perpetuidad, es un fracaso como sociedad. Ya en el apartado 1.3 de esta Memoria nos referíamos al pensamiento revulsivo de Byung-Chul Han (1), por ser en nuestra opinión quien mejor explica la importancia en términos de salud mental de ver la **casa propia como un bastión de libertad**, que se está impidiendo a las nuevas generaciones un sistema de capitalismo salvaje fomentado desde hace tiempo por las élites globalistas del Foro de Davos, que no pueden ser más claras respecto al *nuevo orden mundial* pretendido cuando acuñaron recientemente el lema con el fondo de un treintañero sonriente de que para 2030 **“no tendrás nada y será feliz”**, sin duda hay que reconocerles últimamente claridad de propósitos a las élites globalistas, ya ni siquiera se molestan en ocultar el régimen medieval al que aspiran como nuevos señores feudales.

También es muy certero el análisis de Javier Gil (2) en su reciente libro *Generación Inquilina*, en que nos habla de que la crisis de la vivienda ya no es un problema coyuntural, sino estructural y político. *“La vivienda se ha convertido en el principal activo financiero del capitalismo contemporáneo y en la base de un sistema rentista que obtiene sus beneficios no de producir sino de poseer. En este modelo,*

- (1) Byung-Chul Han, *La Sociedad del Cansancio*. Ed Herder. 2012. Discurso premio princesa Asturias Comunic. Humanidades 2025.
(2) Javier Gil, *Generación inquilina*, Ed Capitán Swing, febrero 2026.

AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR

la especulación se convierte en el motor que sostiene la economía. Los altos precios de la vivienda hacen que la mayoría de la población ya no pueda acceder a una casa en propiedad. Así surge una nueva generación, la generación inquilina. **Una generación que vive de alquiler no por elección, sino por exclusión**".

Para el analista Marc Vidal (3), "en las últimas décadas, algo profundo ha cambiado en la estructura misma de nuestras sociedades occidentales sin que apenas nadie haya lanzado una alarma pública. No ha habido revolución, ni decreto, ni gran debate parlamentario. Simplemente, poco a poco, la posibilidad de poseer una vivienda, esa pieza central del sueño moderno de autonomía y estabilidad, se ha desvanecido para amplias capas de la población. Lo que antes era un horizonte alcanzable para la mayoría trabajadora se ha convertido en un privilegio reservado a unos pocos. Y con esa desaparición no solo **se ha erosionado un bien material, sino toda una forma de entender la libertad individual y la posición social.**"

En su artículo Marc Vidal explora cómo una sociedad de propietarios se está transformando, casi imperceptiblemente, en una **sociedad de dependientes**. No es una conspiración orquestada desde despachos ocultos, sino el resultado acumulativo de decisiones económicas, políticas y culturales que, tomadas por separado, parecen razonables o inevitables, pero que en conjunto producen un cambio estructural de enorme calado. El resultado es un nuevo tipo de subordinación: no la del siervo medieval atado a la gleba por la fuerza, sino la del inquilino contemporáneo atado al alquiler por la mera ausencia de alternativas reales.

En el pasado reciente, el acceso a la propiedad la propiedad

(3) Marc Vidal. De propietarios al alquiler perpetuo. Artículo de su blog. Febrero 2026.

inmobiliaria por los más jóvenes era lo normal. Tener una hipoteca, sí, implicaba deuda, pero también un horizonte de liberación: al cabo de 20 o 30 años, la casa era tuya. Ese plazo, aunque largo, era finito. Permitía imaginar un futuro en el que el esfuerzo laboral dejaba raíces, en el que el trabajo se traduciría directamente en algo propio. Hoy ese horizonte se ha difuminado. El alquiler no es ya una fase transitoria hacia la propiedad, sino un estado permanente para millones de personas. Y la permanencia prolongada sin acumulación genera un tipo particular de quietud en la precariedad: la persona se queda quieta no por elección, sino porque cualquier movimiento arriesga lo poco que tiene.

El mecanismo principal de este cambio es económico y aparentemente simple: los precios de la vivienda suben año tras año mientras los salarios apenas se mueven. Esa diferencia, que en un primer momento parece coyuntural, se acumula con el tiempo hasta convertirse en estructural. Cuando dos ritmos vitales, el del coste de la vida y el del ingreso laboral, se separan de forma sostenida, nace un problema que ya no se corrige con crecimiento económico puntual o con subidas salariales aisladas.

En España, por ejemplo, entre 2000 y 2023 los precios de la vivienda se multiplicaron por más de dos en muchas ciudades, mientras los salarios medios apenas crecieron en términos reales. El resultado es que lo que antes requería quince o veinte años de ahorro moderado ahora exige cuarenta o cincuenta, una cifra que supera la vida laboral útil de muchas personas. Y cuando la brecha se vuelve tan grande, deja de ser un problema individual de disciplina o suerte para convertirse en una característica del sistema.

Lo más notable de este proceso es que no ha requerido prohibiciones explícitas. Nadie ha declarado ilegal comprar una casa para la mayoría. Simplemente por las élites del Foro de Davos, y las políticas

AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR

nacionales que hacen un seguimiento acrítico de las mismas, se han ido acumulando barreras que hacen el acceso cada vez más difícil: menos construcción de vivienda pública, requisitos hipotecarios más estrictos, entrada de grandes fondos inmobiliarios que compran en bloque, aumento de la intermediación (agencias, plataformas, fondos buitres), subida de impuestos asociados a la compra, y una oferta que no crece al ritmo de la demanda.

Cada paso añade distancia entre la persona y la vivienda. Se construye menos porque la tierra es cara y los márgenes son mayores en vivienda de lujo. Se exigen más garantías porque los bancos han aprendido de crisis pasadas. Aparecen más intermediarios porque la digitalización permite extraer rentas en cada transacción. El resultado es que el acceso se cierra sin necesidad de prohibir nada: basta con hacerlo inviable en la práctica.

Y cuando comprar deja de ser posible, alquilar deja de ser una opción y se convierte en una obligación. Lo obligatorio, por definición, se cuestiona poco. Pagas la renta porque no hay alternativa real, y esa falta de alternativa naturaliza la dependencia.

Históricamente, la propiedad de la tierra ha sido el gran definidor de posición social. En la Europa feudal, quien no poseía tierras dependía del señor. No hacían falta cadenas físicas: la mera necesidad de techo y sustento organizaba el trabajo y la obediencia. La dependencia era estructural, no personal. Algo parecido ocurre hoy con el alquiler perpetuo.

El inquilino actual no está atado a un señor feudal concreto, sino a un mercado impersonal formado por fondos de inversión, socimis y grandes propietarios institucionales. Pero el efecto es similar: una parte significativa del ingreso mensual se desvía hacia la renta sin generar patrimonio propio. El alquiler rara vez construye futuro. No

deja huella en forma de equity, no permite transmitir riqueza generacional, mantiene a la persona en una posición constante, sin acumulación ni avance real. Permanecer se convierte en sinónimo de no avanzar.

Y lo más inquietante es que este nuevo vasallaje medieval se presenta como libertad. *“Alquila y vive sin ataduras”*, dicen los anuncios e incluso los programas políticos que dicen favorecer o pretender controlar el alquiler. *“No te preocupes por mantenimiento, impuestos o reformas”*. El mensaje implícito es que la propiedad es una carga del pasado, mientras que el alquiler es la opción moderna, flexible, adecuada a una vida nómada y cambiante. Pero esa flexibilidad tiene un precio: la renuncia a construir algo propio y la aceptación de una dependencia permanente.

Para quienes crecimos en los años setenta, ochenta o incluso noventa, tener una casa no era un objetivo lejano ni un privilegio reservado. Era el punto de partida natural de la vida adulta. Trabajabas, ahorrabas poco a poco, y con el tiempo construías algo propio. El esfuerzo tenía una traducción directa: raíces, estabilidad, posibilidad de transmitir algo a tus hijos.

Hoy la ecuación se ha invertido. Trabajas más horas, durante más años, con más presión, para acceder a menos espacio y menos seguridad. El progreso, que durante décadas se sintió como tal, más salario real, más acceso a bienes duraderos, más movilidad social ascendente, ha dejado de sentirse como progreso para amplios sectores. En su lugar, aparece una sensación de estancamiento o incluso retroceso disfrazado de normalidad. Tal y como apuntábamos en el apartado 1.4 de esta Memoria, el sistema no solo quiere que no tengamos vivienda, tampoco coche, ni programas informáticos, ni ordenadores, ni impresoras, sino todo alquilado a multinacionales que nos vampirizan a perpetuidad.

Figura 3.6. LOS 7 ELEMENTOS DE LA VIVIENDA ADECUADA. ONU Hábitat. 2010



Fuente: ACNUDH y UN-Habitat, 2010.

Lo más peligroso de este cambio es su **gradualidad**. No ocurrió de golpe. No fue una decisión repentina ni una crisis puntual. Fue un proceso lento, casi invisible mientras sucedía. Se construyó cada vez menos vivienda pública desde los años ochenta. Se liberalizó el suelo poco a poco. Las tradicionales empresas públicas de promoción y gestión masiva de suelo (SEPES, EPSA, numerosas Empresas municipales de Suelo y Vivienda), fueron cada vez evolucionando hacia la **irrelevancia**, ya que desde las grandes inmobiliarias se convención a sucesivos gobiernos de todo signo que para eso estaba el sector “privado”. Se permitió la entrada masiva de capital extranjero en el mercado inmobiliario. Se endurecieron las condiciones hipotecarias tras 2008. Cada medida, tomada aislada, tenía su aparente justificación técnica o económica.

Las transformaciones profundas no hacen ruido. Así, poco a poco, una sociedad de propietarios se transforma en una sociedad dependiente (*“Generación inquilina”* en términos de Javier Gil) sin que nadie anuncie el cambio. Las grandes transiciones empiezan en lo cotidiano: en la renovación anual del contrato de alquiler, en la carta del banco denegando la hipoteca, en la noticia de que un fondo ha comprado el bloque entero.

Y cuando el acceso desaparece, la dependencia ocupa su lugar. Así funcionan los sistemas duraderos: no necesitan prohibir nada ni decirte qué hacer. Solo necesitan que no exista una alternativa real fuera de ellos. La falta de opciones también condiciona.

En otras épocas, cuando amplias capas de la población perdían el acceso a la tierra, no era accidental. Era el inicio de una reconfiguración del poder. La propiedad siempre ha definido la posición de las personas en la jerarquía social. Quien posee, decide. Quien no posee, depende. Hoy asistimos a algo similar, pero en versión *postmoderna*. Los nuevos señores feudales no llevan armadura ni residen en castillos, sino que son fondos de inversión (BlackRock,

AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR

Vanguard, etc) con sede en paraísos fiscales y algoritmos que calculan rentabilidades. El vasallaje en la nueva Edad Media ya no se sella con juramento feudal, sino con contrato de arrendamiento renovable. Pero la lógica es la misma: una parte creciente de la población trabaja para pagar el acceso a algo que nunca será suyo.

Y lo más paradójico es que **este proceso se presenta como inevitable**, como consecuencia natural de la globalización, la demografía o la tecnología, según nos tratan de convencer los agentes del “sistema”. Pero no lo es. Es el resultado de opciones políticas acumuladas: priorizar la rentabilidad financiera sobre la función social y constitucional del derecho a la vivienda, tratar el suelo como mero activo especulativo, permitir la concentración de la propiedad en pocas manos corporativas o institucionales.

No es que no puedas comprar una casa. Es que el sistema ya no está estructurado para que la tengas, al menos no en las condiciones que tuvieron tus padres o abuelos. Y cuando algo deja de ser posible para la mayoría, deja de ser una cuestión individual para convertirse en una cuestión política y también “urbanística” de primer orden.

La gran renuncia silenciosa no es la de los trabajadores que abandonan empleos tóxicos, sino la de toda una generación que, sin apenas darse cuenta, ha renunciado a la expectativa de propiedad como base de su libertad adulta. Recuperar esa expectativa requerirá cuestionar lo que hoy parece obligatorio: que el alquiler sea la norma, que la vivienda sea principalmente un activo financiero, que la dependencia sea el precio inevitable de la modernidad. Según March Vidal, *“cuando la dependencia se naturaliza, el sistema se perpetúa. Y cuando el sistema se perpetúa, la libertad se reduce. La pregunta ya no es si podemos permitirnos una casa, sino si podemos permitirnos una sociedad en la que la mayoría no pueda permitírsela”*.

C) PROPUESTAS DESDE EL PGOM:

Ante el panorama de la cuestión descrito en el anterior apartado B), sería sin duda casi presuntuoso decir que desde un PGOM tenemos alguna posibilidad de revertir el dictado de gigantes como BlackRock o al Foro de Davos, pero aunque no lo parezca la Legislación urbanística estatal y autonómica deja algunos resquicios en los que poder hacer algo, incluso *relevante*.

- a) Que desde el PGOM exista oferta suficiente y diversificada. Incrementar la oferta de suelo urbanizado.

Dado que supuestamente tenemos el privilegio de vivir en el mundo occidental de capitalismo neoliberal, la primera regla del sistema es que si se quiere incidir en el precio de la vivienda de régimen de venta libre, es hacer un PGOM con dimensionado suficiente y desde luego muy superior a las demandas “mínimas” diagnosticadas, y que existan diversas alternativas en régimen de sana competitividad para ofrecer suelo urbanizado para vivienda o actividades económicas al precio más asequible, tal y como hemos expuesto en apartados anteriores, aún a riesgo de que desde los nuevos predicadores de la “sostenibilidad”, se nos indique que el recurso “suelo” agrícola es limitado, al mismo tiempo que por los mismos predicadores de fomentan hasta la extenuación políticas agrarias que hacen cada vez más inviable cualquier práctica agrícola o no hay ningún problema en destinar suelo de alto valor agrícola a grandes parques solares con mínima rentabilidad social para los municipios en los que se implantan.

Según la tabla del apartado 3.1 de esta Memoria, el suelo urbano más el rústico incluido en el “modelo estratégico” para hipotética transformación urbanística, cuando desde el municipio se estime “necesario”, alcanzaría 172 has, lo que supone el 1,54% del suelo del término municipal. Por lo tanto, a la vista del inmenso problema de disponibilidad de suelo para vivienda, estimamos irrelevante, si el suelo rústico incluido en el modelo para posible transformación, deben de ser 48,83 has (cifra prevista en el PGOM) o 60 has, ya que de dicho suelo, solo se irá activando el que se justifique en su momento como “necesario” por el municipio y el resto seguirá siendo

AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR

“rústico”. Estimamos que, en cualquiera de los dos supuestos, estaríamos, en nuestra opinión, ante un PGOM “prudente” y, por supuesto “sostenible”.

- b) Control del **valor del factor “suelo rural”** aportado a la transformación urbanística, como determinante de la viabilidad de la promoción de vivienda protegida.

Ante la dificultad actual, especialmente económica, de conseguir favorecer la promoción de vivienda protegida, por el encarecimiento del coste de construcción y del coste de suelo urbanizado, se estima que en la gestión posterior del PGOM desde el sector público municipal se debería ser especialmente vigilante del factor en el que más posibilidades hay de intervención desde el urbanismo local, como es el factor precio del suelo urbanizado y de la producción del mismo, en la medida en que suele ser la mayor dificultad el logro que esta variable esté por debajo del 15% del precio final de la vivienda que marca la legislación en materia de vivienda protegida. A tal efecto, especialmente en la transformación urbanística del suelo rústico se debe de partir de la premisa habitualmente olvidada, de que el suelo aportado a la transformación urbanística es en situación estricta **“rural”** y no cabe admitir un valor sobre el precio de mercado **rústico**, superior al **máximo** establecido por el artículo 38 del TRLSRU-2015 y artículo 28 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de suelo (en lo sucesivo RVLS), que es el que correspondería a la indemnización de la **“facultad de participar”** en la promoción de actuaciones de nueva urbanización en suelo rústico, y que la práctica totalidad del valor final del suelo urbanizado, debe de atribuirse a la labor empresarial de transformación urbanizadora, ya sea privada o pública, en la que el Ayuntamiento también tiene la máxima capacidad de seleccionar al urbanizador o agente urbanizador que en régimen de competitividad ofrezca las mejores soluciones desde el interés público, recomendándose que tanto en ATUs de suelo urbano como de suelo rústico, se realice el más amplio recurso a sistemas de actuación pública (cooperación o expropiación), cuando desde la iniciativa privada queda acreditado que no hay capacidad de desarrollo urbanizador necesario para que haya oferta suficiente de suelo urbanizado para que sea viable la promoción de vivienda protegida, el sector público municipal o autonómico,

no debería eludir su responsabilidad en el problema del acceso a la vivienda, y en la utilización de todos los instrumentos legales a disposición de las Administraciones y que simplemente hay que implementar desde la gestión urbanística ordinaria municipal.

A tal efecto, en el apartado 3.2.4 de esta Memoria, se ha aludido a que tanto las Propuestas de delimitación de ATUs en suelo rústico que se incorporen al PGOM, como las que se delimiten con posterioridad, en aplicación del artículo 44 del R-LISTA, entre otros aspectos, deben de contener una evaluación de los costes de desarrollo previstos, tanto de suelo en situación **“rural”** aportado, como de costes de urbanización y de gestión y desde el Ayuntamiento debe de verificarse y controlarse en los Convenios urbanísticos correspondientes que dichos costes, especialmente el del suelo **“rural”** aportado, no sobrepasa la indemnización de la **“facultad de participar”** antes referida.

Aunque desde el punto de vista teórico el planteamiento de valoración del suelo en situación objetiva **“rural”**, que tiene su origen en la reforma estatal del suelo de 2007 (vigente TRLSRU-2015) y el planteamiento teórico sin duda es impecable, la realidad jurídica es que desde el origen de dicha regulación posteriormente desarrollada en detalle en el RVLS, los tribunales han venido reconociendo valores de tasación notablemente superiores, en especial cuando el objeto de la expropiación fuera para una finalidad netamente al servicio urbano, ya sea para adquisición de suelo dotacional o desarrollo desde el sector público de suelos con destino mayoritario a vivienda protegida; en expresión de la jurisprudencia para **“hacer ciudad”**.

Es patente que si el Ayuntamiento decidiese hacer uso de la técnica expropiatoria para la adquisición de los terrenos para la mejora dotacional, o gestión pública de cualquier ATU, de acuerdo con la interpretación jurisprudencial habitual y consolidada, se entendería sin ningún género de dudas que la finalidad de la adquisición por el instituto expropiatorio sería la de **“hacer ciudad”**.

La doctrina que mejor ha sistematizado la valoración del incremento de valor de referencia precedente sobre el suelo rústico en una expropiación de dicha

AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR

clase de suelo para un destino inequívocamente urbano y de *hacer ciudad* es Gerardo Roger (4), de hecho esta doctrina junto con los primeros pronunciamientos jurisprudenciales tras la entrada en vigor de la reforma de la legislación estatal de suelo de 2007, tuvo incluso su materialización normativa en la actual conceptualización de la indemnización de la **“facultad de participar”** en actuaciones de nueva urbanización que fue recogida tanto en el artículo 38 del vigente TRLSRU-2015, como en el artículo 28 del RVLS que, aunque también ha sido cuestionado como insuficiente en alguna sentencia del Tribunal Supremo, e incluso anulado el artículo 25 del TRLS-2008 (equiparable al artículo 38 del TRLSRU-2015) por *STC 218/2015*, los problemas de constitucionalidad no se refieren a la metodología en sí, sino a problemas habituales de competencias autonómicas y a que cada una pueda establecer un porcentaje de participación en las plusvalías de la transformación urbanística diferente. Por ello, tal y como ha razonado la doctrina antes citada (4) la metodología de valoración de la indemnización de la **“facultad de participar”** en la transformación urbanística, sigue siendo plenamente vigente con los matices de la STC citada. Obviamente en nuestro supuesto concreto estaríamos en el mismo caso a efectos de valoración, es decir que en la hipotética expropiación municipal, se despojaría al expropiado de la **“facultad de participar”** en la transformación urbanística y a la que tanto la jurisprudencia sobrevenida, como la doctrina antes citada y los artículos referidos, ha asignado la valoración indemnizatoria (VI) que procede en dicho supuesto, que viene dada por la expresión siguiente:

$VI = \%PP (VRSU - VRR)$, siendo,

-VI: Valor indemnizatorio de la pérdida de la facultad de participar en el desarrollo urbanístico .

-%PP: Porcentaje de participación pública en las plusvalías, en Andalucía del 10%.

-VRSU: Valor residual del suelo urbanizado.

Adoptaríamos el valor administrativo medio más

reciente publicado para el municipio (Resolución de la Dirección General del Catastro), o, evaluación de mercado suficientemente documentada.

-VRR: Valor del suelo en situación rural. Utilizamos la media entre arrozal y olivar de secano como aprovechamientos rústicos potenciales más probables, lo que supondría una media de 1,13 €/m²s.

En definitiva, el control que le corresponde ejercer al municipio, es que la decisión de si un suelo rústico se adscribe en el PGOM al modelo estratégico de evolución a medio y largo plazo, es una decisión “pública municipal” y, por lo tanto, carece de toda lógica económica o menos aún urbanística que el propietario de suelo rural aportado a una ATU de nueva urbanización, pueda llegar a tener un sobreprecio sobre el suelo rural, superior a la participación municipal en las plusvalías (10% en Andalucía), que es lo que viene a suponer el límite de la indemnización de la **“facultad de participar”** en la transformación urbanística antes referida, y que, en definitiva la actividad empresarial de transformación del suelo es una labor compleja y dilatada que debe de ser adecuadamente retribuida en términos habituales del mercado, pero lo que no cabe en dicho proceso es que el propietario del suelo rural, por solo eso, reciba sobre el precio del suelo rural, más de la indemnización referida de la **“facultad de participar”**.

El simple control de esta cuestión por parte del Ayuntamiento en cada ATU, será suficiente para que, en la mayor parte de ATUs de nueva urbanización en suelo rústico sea viable económicamente destinar de una 30 a un 50% de la capacidad residencial a vivienda protegida.

(4) -Gerardo Roger Fernández, Vicente Carballer Mellado, La valoración urbanística en la Ley del Suelo. El Consultor de los Ayuntamientos, 2020.
-Gerardo Roger Fernández, El Régimen de Valoraciones de la nueva Ley de Suelo. Ciudad y Territorio nº 152.

3.2.6. PLANIFICACIÓN EN MATERIA DE MOVILIDAD SOSTENIBLE.

Del artículo 63 de la LISTA y 76.5 del R-LISTA, se establece entre los contenidos de la planificación estratégica de la evolución del modelo de ordenación la siguiente determinación respecto a la planificación en materia de movilidad sostenible:

- Estrategias generales: Movilidad exterior, entre núcleos e interior.
- Estrategias particulares: Tráfico motorizado, transporte público, peatonal y otros.

Al diagnóstico y estado actual de esta cuestión ya nos hemos referido en el apartado 5 de la Memoria de información-diagnóstico y, en relación a los problemas allí detectados se proponen las siguientes orientaciones a la planificación estratégica del modelo de movilidad del municipio, como complemento de lo expuesto en el apartado 3.1.4.A) :

A) ESTRATEGIAS DE MOVILIDAD EXTERIOR:

En cuanto a la movilidad exterior del municipio, el mismo se encuentra en una desfavorable situación respecto a la red de carreteras, dependiente de la A-8053 y A-8050 hasta La Puebla del Río. Desde el PGOM se proponen varias estrategias básicas de mejora:

- En primer lugar la propia mejora de pavimentación, anchura (con arcenes) y trazado, de la A-8053 y A-8050 hasta la futura Variante de circunvalación de la A-8058 de La Puebla del Río.
- Coordinación con La Puebla del Río, Coria del Río y Almensilla para, en suelo de dichos municipios, implementar una nueva carretera desde la futura Variante de La Puebla del Río, hasta la SE-40 en un nuevo enlace en las proximidades del cementerio de Coria del Río.
- Mejora del actual camino pavimentado con Villamanrique,

dotándolo de la calificación de carretera provincial y funcionalidad como tal.

El transporte público mediante autobús de la línea M-143 de Isla Mayor a Sevilla del Consorcio Metropolitano de Transportes, ofrece seis trayectos diarios y se sitúan en torno a 1,10 horas por trayecto, que es calificado en la encuesta de participación como “mejorable” (13,8%) o “malo” (86,2%). Por lo tanto se estima que previsiblemente la movilidad en vehículo privado siga siendo relevante, en tanto el nivel de servicio tenga otra percepción en la ciudadanía isleña.

Respecto a la movilidad privada exterior en vehículo particular, en relación con la previsión del artículo 81.c) del R-LISTA y al criterio de “Promover la electrificación de vehículos” y el “desarrollo de infraestructuras que fomenten y propicien el uso de vehículos eléctricos”:

Respecto al vehículo eléctrico como sistema de movilidad privada interurbana, ya adelantamos en el apartado 1.3 de esta Memoria nuestras dudas acerca de la planificación y pretendida generalización de este sistema para 2035, y la falta de **neutralidad tecnológica** por parte de la UE en esta materia para el logro de la reducción de emisiones de CO2 por las razones que allí apuntábamos y a las que nos remitimos; ya que si al final se pretende imponer una supuesta “solución” que no interesa a la mayoría de la población o que económicamente no se la pueden permitir, el resultado es que el sentido común de dicha población lleva a demorar al máximo la decisión de cambiar su vehículo, y ello da como resultado que España y otros países empiecen a disponer del parque móvil más anticuado y contaminante de Europa, frente a la alternativa de sentido común de fomentar previamente la evolución de los vehículos de combustión por mejora de eficiencia o por combustibles alternativos mucho menos contaminantes como el GLP o GNC o simplemente que la transición se realicen con vehículos híbridos que parece que es hacia donde se dirigen las preferencias actuales de la ciudadanía. La gravedad del problema queda muy de manifiesto en los datos de la DGT de finales de 2024, de los que se acredita que el parque automovilístico en España se sitúa en una media de 14,5 años, uno de los más viejos de continente, encontrándonos cada vez más lejos de los datos de países de

AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR

nuestro entorno como Austria (9,3 años), Dinamarca (9,6 años), Alemania (10,3 años), Francia (11,2 años) e incluso estamos peor que Italia (12,8 años) e incluso de Portugal (13,6 años). Es conveniente recordar que en los primeros años de este siglo, España se movía en una media de antigüedad de 7 a 8 años, habiéndose prácticamente duplicado el envejecimiento en el último cuarto de siglo, empezándose a hablar de africanización de nuestro parque móvil.

Es positivo que haya grandes empresarios globales como Elon Musk que desde hace unos 10 años promueve un producto innovador alternativo como los vehículos de baterías, planteamiento al que se han ido uniendo bastantes fabricantes. Es evidente que es una alternativa minoritaria y que está muy bien que existan alternativas, y empresarios innovadores, pero que conceptualmente nunca resolverá la movilidad mayoritaria que precisa la ciudadanía común, y sería deseable que sus representantes y promotores, en especial los de las escalas europea, estatal y autonómica, recordasen de vez en cuando que trabajan para los intereses de los ciudadanos que les han elegido, en vez de dar la impresión de actuar como agentes comerciales de determinadas multinacionales, en este caso de los fabricantes de vehículos eléctricos; o en escuchar solo a los lobbys del sector "verde", y que apliquen algo de sentido común para responder a preguntas bastante elementales que se hace la ciudadanía normal respecto a las supuestas bondades de la movilidad interurbana exclusiva de vehículos eléctricos que se pretende generalizar:

-Las baterías suponen un peso extra por vehículo del orden de 200 a 500-600 kg según se trate de híbrido o totalmente eléctrico. El material de las baterías, litio, cobalto y similares los analistas especializados coinciden en que se agotarían en el planeta hacia el año 2050 y hasta entonces prácticamente China tiene el monopolio de sus yacimientos y de la fabricación de baterías en torno al 80%. Un vehículo normal utiliza unos 3-4 kg de cobre; un vehículo híbrido o eléctrico precisa del orden de 30-40 kg de cobre, material cuya extracción tiene un fortísimo impacto ambiental y las principales minas están también en sus límites de explotación. La ciudadanía espera con ansiedad el Estudio

prometido y siempre retrasado por la UE sobre la sostenibilidad real del vehículo eléctrico y de sus baterías y reciclaje posterior, evaluando desde la extracción de todos los componentes de minerales "raros y escasos" necesarios, hasta el reciclaje posterior, en especial de los millones de baterías con una duración operativa de unos 5 años.

-Un vehículo eléctrico tiene un precio del orden de 30-40% superior a uno de combustión y dada la cada vez mayor escasez de los minerales antes indicados, en ningún caso es previsible que se equiparen, sino todo lo contrario.

-Se nos venden autonomías de carga de vehículos eléctricos de, en el mejor de los casos de 400-600 km (vehículos de 50.000 a 100.000 €), con un estándar de medición, en que lo conduce una sola persona tipo jockey de 45 a 50 kg, en autovía, sin cuestas, y a temperatura normal. El mismo vehículo con 4-5 ocupantes, equipaje, aire acondicionado (imprescindible en nuestro clima), la autonomía real se reduce prácticamente a la mitad y más aún en temperaturas extremas de frío o calor. En el supuesto optimista de que se dispusiera en unos 10 años de cargadores en todas las gasolineras actuales, el tiempo de recarga de un 80 % de la batería más razonable que nos ofrecen es de unos 20-30 minutos pero a potencias de 200-300 kw. No es difícil imaginar las colas permanentes de vehículos en fechas de gran movilidad, ya experimentadas la última semana santa con un porcentaje testimonial de parque de vehículos eléctricos. Por otra parte cuanto mayor sea la potencia de recarga (para conseguir los tiempos competitivos antes indicados) mayor degradación de la batería, cuyo precio de sustitución es prohibitivo.

-Respecto a la preparación del sistema de red eléctrica para dar respuesta a esta nueva demanda, es representativo que recientemente el último verano, países avanzados como Francia y Suiza, con red de energía bastante mejor que la nuestra y porcentajes de vehículos eléctricos respectivos del 2,5 y 4%, se

estén planteando restringir los horarios de carga doméstica de vehículos, con lo cual sería inimaginable pensar el panorama si se llega a alcanzar un porcentaje del 10% del parque de vehículos.

-Por otra parte, la cuestión de la demanda energética va a ser una cuestión clave en los próximos años, si tenemos en cuenta que en el año 2024, nuestro deficitario sistema territorial o nacional de distribución en alta de energía eléctrica, se vio obligado a **denegar** el acceso a la red del 49% de las solicitudes de conexión de demanda energética para grandes proyectos industriales, o de centros de datos; dificultad que ya está siendo muy notable en proyectos de cargadores de alta potencia (o por lo menos competitiva en tiempo) para vehículos eléctricos en especial en zonas alejadas de la red principal de carreteras. Si a ello unimos que en la planificación de nuestro sistema eléctrico es inminente el cierre de centrales nucleares, por razones ideológicas en vez de técnicas, que a medio plazo son las únicas de pueden dar estabilidad al sistema ante la "intermitencia" de las renovables; el problema energético va a ser descomunal y el incremento del precio de la energía por los expertos se evalúa en torno a un 20%, lo que pondrá aún mas en cuestión nuestra competitividad económica en el marco global.

-Según las cifras de la DGT, en España hay unos 30 millones de vehículos, de los cuales en torno a algo más de la mitad se aparcan en la calle. Cabe plantearse si alguno de los ecoburócratas entusiastas del vehículo eléctrico hasta el punto de pretender imponerlo, se ha planteado la infraestructura necesaria para cargar 18 millones de vehículos en la calle, los destinados al ciudadano común que no le alcanza tener un garaje o los malabarismos en cuanto a tiempo y movilidad, si tuvieran que recargarlo habitualmente en electrolineras.

-Desde la ciudadanía común es difícil de entender que si la generación de electricidad sigue siendo en un porcentaje muy relevante de fuentes no renovables, qué sentido tiene recargar

vehículos eléctricos con electricidad de origen no renovable; la única posible ventaja es que trasladaríamos las emisiones de las ciudades y vías de comunicación a los puntos de generación, pero eso no es justificación suficiente para el cambio de modelo y menos aún para ceder el liderazgo mundial de Europa en fabricación de vehículos a China en muy pocos años. Según algunos indicadores, dependiendo del nivel de generación eléctrica renovable de cada país, se podría dar la paradoja de que la utilización de un vehículo eléctrico tenga más emisiones reales que uno convencional de combustión. Si se utiliza gas natural para generar electricidad con la que recargar un vehículo, y es previsible que se tenga que seguir generando durante bastante tiempo, por la insuficiencia de la solar, eólica o hidráulica, ¿porqué no utilizar directamente dicha fuente de energía mucho menos contaminante en los vehículos como sistema de transición?

-Si a los datos anteriores añadimos que de las emisiones medias en cualquier ciudad solamente el 13% es atribuible al transporte, cabe plantearse cómo es posible que Europa, que supone solo el 7% de las emisiones globales de CO2, prácticamente en solitario y por aparente simple *postureo verde* haya decidido provocar este nivel de caos en la industria europea del automóvil y peor aún, imaginar que la mayoría de la ciudadanía sensata se iba a prestar a este tipo de imposiciones. En los últimos meses, ya desde la aristocracia endogámica que nos gobierna en Europa, se está planteando modular los plazos del programa planteado a finales de 2022, ante la presión y constatación de los fabricantes de la imposibilidad de alcanzar en 2035 el porcentaje previsto de ventas de vehículos eléctricos. Por supuesto no se rectifica, sino que ahora se pretenden reconvertir en "salvadores" solucionadores de un problema que sólo ellos han creado desde su infinita desorientación elitista y alejamiento de la realidad de los intereses de la mayoría de la población. En definitiva, primero se hace negocio con la creación de un problema y luego con su solución.

Ahora la Junta de Andalucía, como un aparente agente comercial más de las

AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR

multinacionales del coche eléctrico, nos dice en los artículos antes citados del R-LISTA, sobre una cuestión claramente de “*contenido discrecional o de oportunidad del plan*” de competencia exclusiva municipal, que **procuremos avanzar a la “electrificación de vehículos eléctricos” y al “desarrollo de infraestructuras que fomenten su uso”**. Los municipios, al contrario que las Administraciones autonómica, estatal y europea, debemos trabajar desde la Realidad y el contacto directo con las aspiraciones reales de nuestra ciudadanía, y si se pretende obligar o simplemente aconsejar a los municipios a un despilfarro de este tipo, objetivamente contrario a las demandas ciudadanas reales, deberían haber cumplimentado simultáneamente con el R-LISTA el estudio de impacto económico de dicho Reglamento y de dichos consejos y, si nos pretenden obligar, financiarle previamente al municipio la mejora de su red eléctrica general territorial y la red de cargadores públicos en todas las calles del municipio con aparcamientos, para animar a los ciudadanos a plantearse cambiar a este sorprendente e irracional modelo.

El efecto inmediato que está teniendo este modelo, es que la casi generalidad de los ciudadanos, después de más de 10 años de insistente publicidad y subvenciones, siguen teniendo bastante más sentido común que sus representantes, y no se plantean comprar mayoritariamente vehículos eléctricos ni es previsible que lo hagan masivamente, y el efecto que está teniendo es claramente, mientras se lo piensan, el antes comentado incremento de la antigüedad del parque de vehículos, en este momento de los más antiguos y por tanto contaminantes de Europa, cuando la solución racional de transición debería ser incentivar renovar el parque actual por vehículos nuevos mucho más eficientes y con menores emisiones, y fomentar los vehículos de GLP o GNC mucho menos contaminantes y con etiqueta ECO justificada.

Dada la actualidad de esta cuestión, en algunos municipios hemos incluido en la Encuesta de Participación de una pregunta específica a la ciudadanía sobre esta materia, y solo el 21,6 % de la población considera que los ciudadanos deberíamos apostar por esta tecnología; otro 16,20% está totalmente en contra de la misma y la mayoría (40,50%) considera que será *una alternativa más y que su uso será relativo*.

La alternativa al vehículo eléctrico de baterías y a los de combustión actuales, probablemente sean otros sistemas por ahora en investigación, posiblemente el hidrógeno, tanto de combustión como de pila de combustible, pero plantea bastantes interrogantes por ahora no resueltas y que preferimos de momento omitir ya que posiblemente desbordaría el contenido recomendable de la presente Memoria. Es previsible que en uno o dos años se puedan generalizar las baterías de estado sólido, con cargas para 1.000 a 1.500 km, así como a medio plazo baterías cuánticas de recarga casi inmediata. En los últimos meses por parte de la multinacional Toyota, se está planteando un interesante sistema de cartuchos de hidrógeno fácilmente sustituibles y recargables que sin duda es una solución imaginativa que tiene bastantes posibilidades de viabilidad, como tal vez otras muchas que surgirán, como por ejemplo del reto de la propia evolución en la minimización de emisiones de los motores de combustión, en el que recientemente están implicados Horse (filial de Renault) y la startup granadina INNengine; simplemente se necesita tiempo, y no dejarse llevar por quienes el gran arquitecto y urbanista Santiago Moreno Peralta identifica certeramente como “*mercaderes del apocalipsis*”.

En definitiva la función de las diferentes escalas administrativas supramunicipales, en especial la europea debería ser, promover la **neutralidad tecnológica** en la consecución del objetivo loable de reducción de emisiones y dejar máxima libertad de empresa a los fabricantes para investigar y buscar las mejores soluciones técnicas para hacerlo, como se ha hecho a lo largo de la historia reciente y que la ciudadanía elija libremente el sistema que mejor encaje en su economía. Lo que no puede ser y además es incoherente, es pretender imponer una única solución tecnológica, casi en solitario a escala mundial (Europa es solo el 7% de las emisiones planetarias), hundiendo la industria europea del automóvil o lastrando su competitividad, destinando recursos públicos a subvencionar la adquisición de vehículos eléctricos de 40 a 50 mil € a sectores de población privilegiados que pueden permitírselo y luego sorprenderse de que la ciudadanía común no es suficientemente obediente en el seguimiento de este gran desatino planificador; en el que, aunque tarde, también empiezan a caer en la cuenta los principales fabricantes europeos que, ante la acumulación de stocks de vehículos eléctricos que casi nadie va a comprar, ya están retrasando sus programas de lanzamiento de nuevos vehículos eléctricos, ya que sus

AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR

accionistas estarán ya hace algún tiempo pidiendo explicaciones a los CEOS que han sido tan obedientes a colaborar en esta distopía sin suficiente reflexión empresarial y mucho menos intelectual.

B) ESTRATEGIAS DE MOVILIDAD INTERIOR:

Desde el PGOM se propone:

-Previsión del PITMA-2030 de mejora de la A-8053 entre Isla Mayor y Alfonso XIII, dotándola de arceles. Desde el municipio se propone complementar con carril bici entre ambos núcleos a una distancia de 3,5 km, plenamente accesible en bici, e incluso tránsito peatonal.

-Continuidad de dicho carril-bici con la red territorial a través del municipio de La Puebla del Río hasta Isla mínima y continuidad por toda la ribera Oeste del Guadalquivir.

-Previsión de nuevo viario urbano de circunvalación del núcleo de Isla Mayor, que desvíe el tráfico pesado, por actual travesía de A-8053 y Avda de Blas Infante, que sin duda es una de las mayores distorsiones a la calidad urbana. Este viario se recomienda que en su arco Este, lleve asociado carril-bici, que mejoraría la coordinación con la red territorial indicada en el párrafo anterior.

3.2.7. DIRECTRICES PARA LA EQUIDISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS.**A) EN ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO URBANO.**

La delimitación de este tipo de ATUs corresponde a la escala de la ordenación detallada del POU. No obstante, desde la escala de la ordenación general, se detecta que en las que sean de reducido tamaño las operaciones previstas, será conveniente simplificar al máximo la equidistribución, procurando la autonomía de beneficios y cargas de las mismas, y la evitación en la medida de lo posible de la necesidad de cesiones de suelo de ínfimo tamaño que serían disfuncionales y generalizar en dichos casos la compensación económica al Ayto. Para que éste reinvierta en cualquiera de las actuaciones urbanísticas dotacionales previstas.

Igualmente en las posibles operaciones de “mejora urbana”, mayoritariamente de industrias aisladas incorporadas al suelo urbano, se propone que de forma preferente la permuta de cesiones por las compensaciones económicas para su adscripción al PMS y que, una vez recaudado lo suficiente, se acometa por el Ayuntamiento la adquisición de las reservas dotacionales exteriores a establecer a tal fin o ya establecidos (entorno del cementerio y nuevo recinto ferial).

B) EN ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO RÚSTICO.

Con carácter general las ATUs de nueva urbanización en suelo rústico que se pudieran delimitar, van a estar mucho menos condicionadas en cuanto a preexistencias previas, por lo que la previsible equidistribución se realizará en el régimen ordinario y habitual de simple proporcionalidad a las superficies reales de las fincas aportadas.

En este caso, en especial en un PGOM como el que nos ocupa en que es previsible que desde el mismo se incluyan Propuestas de Delimitación de

AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR

ATUs, por lo que en fase de aprobación inicial, cuando ya esté suficientemente asentado y consensuado el “modelo de ordenación estratégica”, y las propuestas ATUs a incorporar desde el propio PGOM, habrá que profundizar en el establecimiento de directrices de la gestión de la equidistribución en los siguientes aspectos:

-Cuantificar con precisión los componentes del “esquema de elementos estructurantes” (no necesariamente equiparables a sistemas generales), a efectos de establecer unos estándares de dichos elementos por m² de suelo rústico incorporado al modelo de ordenación estratégica de modo que, se pueda regular como requisito urbanístico de cualquier Propuesta de Delimitación de ATU que se realice, incluidas las que se pudieran disponer desde el propio PGOM, que incorporen la cuota equilibrada de elementos estructurantes según los estándares de equidistribución establecidos, o la adscripción de sistemas generales exteriores en las ubicaciones que desde el modelo estratégico se estimen preferentes..

-Dado el relevante porcentaje de suelo sobre el que se propone su adquisición para el dominio público municipal correspondiente a nuevos sistemas generales dotacionales en el borde Este y Sur del núcleo, en relación con las reducidas expectativas de posibles crecimientos que pudieran contribuir a su obtención, es inevitable que durante la tramitación pendiente, se debiera profundizar en la concertación de la adquisición de este suelo mediante acuerdo de compraventa o, en caso extremo, mediante otras posibilidades de gestión previstas en la legislación urbanística en las que, en su caso habría que profundizar para el documento de aprobación inicial del PGOM. Si finalmente el Ayuntamiento tiene que anticipar la adquisición, operaría como un propietario más, resarcándose en aprovechamiento adicional en las ATUs a las que correspondiera su adscripción, cuando se produzca la activación de su gestión.



4. CONCLUSIONES.

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



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

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

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

a) En la ordenación general del término municipal:

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

AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR

siguientes aspectos:

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

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

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

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

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

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

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

AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR

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

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

b) En la ordenación del núcleo urbano:

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

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

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

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

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

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

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

AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR

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

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

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

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

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

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

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

Isla Mayor, 20 de marzo de 2026

EQUIPO REDACTOR DEL PBOM



Fdo.: Alfredo Linares Agüera
ARQUITECTO



ANEXO 1: AVANCE DE CATÁLOGO.

Se incluye listado de bienes y espacios que desde el Avance del PGOM se proponen para el estudio de su incorporación al futuro Catálogo de bienes y espacios protegidos del término municipal y núcleo urbano, a incorporar con su justificación más detallada y Ficha de Catálogo correspondiente a partir de la siguiente fase de documento para aprobación inicial del PGOM, una vez confirmado durante la exposición del Avance, el listado final a de bienes a catalogar, desde el exclusivo criterio y competencia municipal, puesto que en el término no se ha acreditado la existencia de ningún bien de interés supralocal-autonómico.



ANEXO 1. AVANCE DE CATÁLOGO.

1.1. CRITERIOS DE SELECCIÓN.

Como ampliación de lo tratado en los apartados 3.1.10 y 3.1.11 de la Memoria de Ordenación, en relación con la identificación de bienes a incorporar al Catálogo; y como antesala del listado propuesto en el presente Anexo, se establece a continuación, una reflexión sobre los criterios de selección definitivos que se han adoptado a partir de los elementos seleccionados en primera instancia durante la fase de Información-Diagnóstico. Dichos elementos han sido sometidos a un análisis, así como al estudio y contraste por la Comisión de Seguimiento municipal del PGOM, quedando aceptados por dicha comisión los criterios de selección fijados desde el equipo redactor y que se desarrollan en los apartados siguientes.

En la fase de Información-Diagnóstico ya pusimos de manifiesto la inexistencia en el municipio de elementos catalogados. Las NN.SS. de 1984 (cuando todavía pertenecía administrativamente a La Puebla del Río), no identifican en su contenido ningún bien protegido en el municipio. Por otro lado, 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, en el municipio. Es por ello que el PGOU Adaptación Parcial a la LOUA de las NNSS, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento con fecha 25-05-2009, no recoge ningún bien patrimonial que ostente el carácter de "interés supralocal". En relación a lo anterior debemos remarcar que en el término municipal no se tiene constancia documental alguna sobre la presencia de yacimientos arqueológicos. En el *Inventario de yacimientos arqueológicos de la provincia de Sevilla* no se identifica ninguno, ni tampoco existen otros estudios que hayan localizado algún caso.

Los hechos anteriores nos llevaban a la situación de asumir una evaluación general del estado del patrimonio sobre todas las tipologías posibles. Tras los primeros trabajos de elaboración de la Información-

Diagnóstico del nuevo PGOM, por el Equipo de Gobierno y Servicios Municipales se nos traslada como equipo redactor la preocupación por el estado del limitado patrimonio arquitectónico y etnográfico del municipio, y la preocupación de que si no se adoptan medidas de una mayor agilidad de tramitación que la del propio PGOM, algunos bienes corren riesgo de desaparición, por el muy limitado alcance del planeamiento general vigente que carece de Catálogo, que es un instrumento básico para ello.

Por todo ello desde la Comisión de seguimiento de los trabajos de redacción del PGOM, se nos traslada la conveniencia de que se estudie la posibilidad de "anticipar" la formulación de un Catálogo de Bienes Protegidos de Isla Mayor, como "documento complementario" en principio del planeamiento general vigente y como apoyo del inexistente régimen normativo en materia de protección patrimonial, sin perjuicio del reconocimiento de que dicho Catálogo tendría una funcionalidad temporal hasta la aprobación definitiva del nuevo PGOM. Se trata en definitiva de dar prioridad a este contenido documental del futuro PGOM, que en su mayor parte se integrará en dicho futuro Catálogo y que simplemente se actualizarán las vinculaciones de cada Ficha de Catálogo con las referencias a las futuras Normas Urbanísticas (NNUU) del PGOM, que tendrán mucho mayor grado de detalle regulador que las NNUU del planeamiento general vigente, cuyo contenido es inexistente.

1.1.1. CRITERIOS DE SELECCIÓN EN PATRIMONIO URBANO.

En relación al patrimonio en el ámbito urbano se han seguido los siguientes criterios de selección:

1º. Se analizó en primer lugar la posibilidad de integrar bienes asociados a la tipología de "caserío tradicional". En concreto, se ha explorado la posibilidad de integrar algún ejemplo de vivienda de colonización, vinculada a los primeros asentamientos del primer tercio del siglo XX implantada por los ingleses de la compañía "Islas del Guadalquivir S.A.", en el poblado de El Puntal (Isla Mayor); o en el caso del Poblado de Alfonso XIII, alguna vivienda que fuera representativa de la primera promoción implantada hacia 1929 con su

fundación. En este caso sólo se identificó la denominada

Tras evaluar el estado y situación de los posibles inmuebles, se consideró que no reunían los valores patrimoniales suficientes como para ser integrados en el Catálogo (salvo un caso). La gran mayoría de los inmuebles habían desaparecido y el resto no ostentaban valor arquitectónico ni etnográfico suficiente, al haber sufrido reformas y cambios de calado. La excepción aludida se identifica con la denominada “Casa Compañía Islas del Guadalquivir”, ubicada tras el parque donde se ubica la oficina de turismo en la Av. Rafael Beca. Dicho inmueble muestra cierto estilo victoriano.

2º. Ante la ausencia de valores reseñables en el caserío tradicional, el análisis del patrimonio inmueble en los núcleos se centró en la existencia de “inmuebles singulares”, atendiendo a los de carácter religioso o de uso civil-público, o agroindustriales.

Vista general de la Bomba de la Jordana, situada en pleno casco urbano.



a) *Arquitectura Civil.* Dentro de esta tipología integramos edificios de carácter singular, que han albergado usos o instituciones de carácter público; y que todo el mundo reconoce como inmuebles relevantes en la localidad por sus

connotaciones sociales e históricas. De forma lógica, deben ser inmuebles en los que sus valores arquitectónicos o etnográficos le aporten unas características especiales. En este caso, el edificio de la Gañanía cumple claramente estos criterios, pero también lo hacen otros inmuebles como la Bomba de la Jordana. En el caso del primero es representativo de una arquitectura típica en el proceso de colonización de la marisma; y por atesorar un significado etnográfico importante, al haber sido durante décadas un lugar de alojamiento de los jornaleros que venían a la marisma a trabajar en los arrozales. Respecto al inmueble de la Bomba de la Jordana, constituye un notable ejemplo del conjunto de infraestructuras hidráulicas que se construyeron para y regular los flujos de agua en la marisma.

- b) *Arquitectura religiosa.* Sin duda es una tipología de referencia en cualquier catálogo por la singularidad y significancia de este tipo de edificios. En el caso de Isla Mayor, tanto en el poblado de Alfonso XIII como en el núcleo principal, este tipo de edificios, presenta una centralidad en su ubicación, que unido a su volumetría los hacen claramente visibles. A ello hay que unirle su significancia arquitectónica al ser representativos de los modelos neo-regionalistas propios del s.XX. En nuestro caso se incluye la Iglesia de Ntra. Sra. del Carmen y la Iglesia de San Rafael.
- c) *Arquitectura agro-industrial.* El cultivo del arroz en Isla Mayor ha condicionado todos los aspectos urbanos del municipio. Las instalaciones agro-industriales asociadas a este cultivo han marcado la imagen y perfil urbano del núcleo principal. La presencia es claramente notable hoy en día; aunque a nivel patrimonial debemos centrarnos en aquellas instalaciones que son testigo de los comienzos de esta industria en la localidad. Como ejemplo más notorio, tenemos al Molino de San Martín, siendo el primer molino arrocero que se implantó, o el edificio de la Papelera (actual UEM Fernando Pallarés).

3º. El “**espacio público urbano**” es otro de los elementos patrimoniales que se han evaluado, siendo un elemento habitual en los catálogos de patrimonio. No obstante, desde el criterio del equipo redactor se considera que no existen espacios urbanos que reúnan suficientes elementos de valor e interés.

4º. Finalmente, se consideró también como elementos patrimoniales una tercera categoría, referida a los “**elementos especiales**”. En esta tipología se han integrado aquellos elementos presentes en el espacio público (esculturas, monumentos conmemorativos, azulejos, templete, fuentes, infraestructuras singulares, etc...), que atesoran un valor cultural y etnográfico como hitos de relevancia en el paisaje urbano y de la identidad cultural del municipio. En concreto, se propone dentro de la categoría de elementos especiales los siguientes: *Depósito del poblado de Alfonso XIII* (infraestructura de abastecimiento); *Depósito de Isla Mayor* (infraestructura de abastecimiento); *Hornacina de la Virgen del Rocío* (en edificio de la Gañanía); y *Monumento a D. José Antonio Gallego* (personaje relevante que dirigió el proceso de segregación de Isla Mayor).

Depósito de abastecimiento e Iglesia de Ntra. Sra. del Carmen. Poblado de Alfonso XIII.



1.1.2. CRITERIOS DE SELECCIÓN EN PATRIMONIO RURAL.

En el caso del patrimonio en el medio rural se ha seguido una secuencia de criterios muy similar a la del núcleo y que desarrollamos a continuación:

1º. El carácter eminentemente rural y agrario del municipio nos invitaba a analizar la existencia de las “**explotaciones agrarias tradicionales**” y sus edificaciones y elementos asociados a las mismas. Nos referimos fundamentalmente a los cortijos que reúnen las características propias de las explotaciones del arrozal, que habitualmente se conformaban en torno a diferentes instalaciones como el molino, secaderos, silos, almacenes, y que en muchos casos contaban con viviendas y zonas de alojamiento para jornaleros. Por otro lado, están aquellos enclaves que surgieron en un principio como asentamientos y que luego se adaptaron para usos puramente agrícolas (poblados actualmente deshabitados). Estos inmuebles tienen su origen desde inicios del s. XX hasta bien entrados los años 60 de dicho siglo.

Dado que en las distintas fuentes oficiales de la Consejería de Turismo, Cultura y Deporte no existen datos respecto a este tipo de patrimonio en nuestro municipio, hemos tenido que recurrir a otras fuentes. En concreto en la publicación *“Cortijos, haciendas y lagares. Arquitectura de las grandes explotaciones agrarias en Andalucía (Junta de Andalucía)”*, se han identificado unos 11 inmuebles que podrían ser susceptibles de protección. En todo caso, se ha optado por hacer una visita de campo para contrastar su actual estado y su verdadero interés patrimonial. De esta forma, tras analizar su estado y características se ha optado por incluir tan sólo 9 de ellos; entre los que se encuentran como más representativos: el *Cortijo de la Esperanza*, *Villa Rosario*, *Coto San Juan* o la *Casa del Rincón de los Lirios*, entre otros.

2º. Al igual que en el núcleo urbano, también consideremos relevante la inclusión de bienes vinculados a la “**infraestructuras de los canales**”. En este caso para el medio rural, valoramos la integración de la conocida como *Casa de Bombas del Canal de la Ermita*.

AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR

3°. De la misma forma que en el núcleo urbano se implantaron industrias vinculadas a los procesos de transformación del arroz, en el medio rural también encontramos algún ejemplo de **“arquitectura agro-industrial”**. Referente a esta categoría se ha identificado el edificio del Secadero situado *junto al Canal del Sur*.

Secadero del Canal del Sur



4°. **“Patrimonio de Interés Paisajístico”**. Esta última tipología, hace referencia a elementos naturales concretos o espacios más amplios, que ostenten unos valores ambientales y/o paisajísticos relevantes. 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”*. 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 y fotógrafos (películas de referencia como *“La Isla Mínima”* o fotógrafos como Atin Aya, han tomado los paisajes de Isla Mayor como escenarios.

De esta forma hemos considerado identificar dos espacios de **“Interés Paisajístico-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 espacios cuyo valor paisajístico se asienta sobre características naturales, entendemos necesario integrar la categoría de **“Espacios de Interés Paisajístico-natural”**, proponiendo para tal categoría el espacio protegido del Parque Natural de Doñana y ZEC Doñana (ES0000024), identificándolo como *“Espacio de Interés Paisajístico-natural Brazo de la Torre”*.

“Espacio de Interés Paisajístico-natural Brazo de la Torre”.



1.2. LISTADO.

Se incluye listado de bienes y espacios que desde el Avance se proponen para el estudio de su incorporación al futuro Catálogo de bienes y espacios protegidos del término municipal y núcleo urbano, a incorporar con su justificación más detallada y Ficha de Catálogo correspondiente a partir de la siguiente fase de documento para aprobación inicial del PGOM, una vez confirmado durante la exposición del Avance, el listado final a catalogar.

AYUNTAMIENTO DE ISLA MAYOR

Tabla 1: CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS DE ISLA MAYOR / NÚCLEO URBANO / PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y ETNOGRÁFICO							
CÓDIGO	DENOMINACIÓN	CATASTRAL	CATALOGACIÓN	NIVEL			OBSERVACIONES
				A	B	C	
NU-AE-1	Iglesia de Ntra. Sra. del Carmen.	45747 / 01	Arquitectónico y etnográfico	A			Propuesta inclusión en CGPHA
NU-AE-2	Iglesia de San Rafael.	17329 / 01	Arquitectónico y etnográfico	A			
NU-AE-3	La Gañanía.	19326 / 27	Arquitectónico y etnográfico		B		
NU-AE-4	Bomba de la Jordana.	20362 / 01	Arquitectónico y etnográfico		B		
NU-AE-5	Molino de San Martín.	21330 / 04	Arquitectónico y etnográfico			C	
NU-AE-6	Casa "Compañía Islas del Guadalquivir".	21330 / 03	Arquitectónico y etnográfico			C	
UN-AE-7	UEM Fernando Pallarés. "La Papelera".	20369 / 01	Arquitectónico y etnográfico			C	

Tabla 2: CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS DE ISLA MAYOR / NÚCLEO URBANO / PATRIMONIO DE ELEMENTOS ESPECIALES							
CÓDIGO	DENOMINACIÓN	CATASTRAL	CATALOGACIÓN	TIPO			OBSERVACIONES
				A	B	C	
NU-EE-1	Depósito de Abastecimiento - Alfonso XIII	43729 / 01	Elementos especiales	A			
NU-EE-2	Depósito de Abastecimiento - Isla Mayor	15307 / 01	Elementos especiales	A			
NU-EE-3	Hornacina de la Virgen del Rocío.	19326 / 27	Elementos especiales	A			
NU-EE-4	Monumento a D. José Antonio Gallego González.	19321 / 01	Elementos especiales	A			

Tabla 3: CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS DE ISLA MAYOR / TERRITORIO MUNICIPAL / PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y ETNOGRÁFICO							
CÓDIGO	DENOMINACIÓN	CATASTRAL Polg. / Parc.	CATALOGACIÓN	NIVEL			OBSERVACIONES
				A	B	C	
TM-AE-1	Cortijo Coto de San Juan.	16390 / 01	Patrimonio arquitectónico y etnológico			C	
TM-AE-2	Cortijo Rincón de los Lirios.	3 / 43	Patrimonio arquitectónico y etnológico			C	
TM-AE-3	Cortijo de Cabeza Gorda o de la Viuda.	1 / 10	Patrimonio arquitectónico y etnológico			C	
TM-AE-4	Cortijo de la Esperanza.	1 / 45	Patrimonio arquitectónico y etnológico			C	
TM-AE-5	Cortijo Santa Francisca.	6 / 54	Patrimonio arquitectónico y etnológico			C	
TM-AE-6	Cortijo de Veta de la Mora.	12 / 105	Patrimonio arquitectónico y etnológico			C	

Tabla 3: CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS DE ISLA MAYOR / TERRITORIO MUNICIPAL / PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y ETNOGRÁFICO

CÓDIGO	DENOMINACIÓN	CATASTRAL Polg. / Parc.	CATALOGACIÓN	NIVEL			OBSERVACIONES
				A	B	C	
TM-AE-7	Cortijo Villa Rosario.	3 / 36 y 44	Patrimonio arquitectónico y etnológico			C	
TM-AE-8	Secadero del Canal del Sur.	12 / 40	Patrimonio arquitectónico y etnológico		B		
TM-AE-9	Bomba de la Ermita.	16 / 40	Patrimonio arquitectónico y etnológico		B		

Tabla 4: CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS DE ISLA MAYOR / TERRITORIO MUNICIPAL / PATRIMONIO DE ESPACIOS DE ESPECIAL INTERÉS PAISAJÍSTICO

CÓDIGO	DENOMINACIÓN	CATASTRAL	CATALOGACIÓN	TIPO	OBSERVACIONES
				EIP	
TM-IP-1	Arrozales de Isla Mayor.	Diversas	Patrimonio paisajístico-escenográfico.	EIP	
TM-IP-2	Brazo de los Jerónimos.	Diversas	Patrimonio paisajístico-escenográfico.	EIP	
TM-IP-3	Brazo de la Torre.	Diversas	Patrimonio paisajístico-natural.	EIP	