



**LA PUEBLA**

INICIATIVA:  
**AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DEL RÍO**

# DEL RÍO

## PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

# P G O M

DOCUMENTO DE SÍNTESIS:

**RESUMEN  
EJECUTIVO**

REDACCIÓN PGOM:  
**ALFREDO LINARES AGÜERA**  
ARQUITECTO

ORGANISMO COLABORADOR:

**DIPUTACION  
DE  
SEVILLA**

DOCUMENTO DE AVANCE

NOV 2022

LA PUEBLA

DEL RÍO



AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DEL RÍO

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

**P G O M**

Documento de síntesis: RESUME EJECUTIVO

DOCUMENTO DE **AVANCE**

/

NOV 2022

Redacción:

Alfredo Linares Agüera / ARQUITECTO

## AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DEL RÍO

**0. INTRODUCCIÓN.****0.1. INICIATIVA.**

El *Plan General de Ordenación Municipal (PGOM)* de La Puebla del Río, se redacta y formula por iniciativa pública del Excmo. Ayuntamiento de dicho municipio, con domicilio en c/ Blanca Paloma 2, 41130 La Puebla del Río.

Los trabajos de redacción del PGOM, se han realizado durante el mandato de *D. Manuel Bejarano Álvarez*, 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<sup>o</sup>. María del Mar Martín Álvarez*, Arquitecta Municipal.

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

- D. Manuel Bejarano Álvarez, Alcalde.
- D.
- D.
- D.
- D.
- 

**0.2. REDACCIÓN DEL PLAN GENERAL.****A) ADMINISTRACIÓN COLABORADORA EN LA REDACCIÓN DEL PLAN:**

El PGOM ha contado 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*  
*Eusebio García Coronado, Arquitecto*  
*José Juan Frau Socias, Arquitecto, Máster en patrimonio histórico*  
*Paloma Cabañas Navarro, Arquitecta, Máster en medio ambiente*  
*Claudia Delorenzi Christensen, Arquitecta*  
*Antonio Cano Murcia, Abogado*  
*Antonio Escuder Haba, Ingeniero de Caminos*  
*Javier Merino Crespín, Ingeniero Agrónomo e Ingeniero Civil*  
*Antonio Pablo Romero Gandullo, Ing. de Caminos e Ing. de Montes*  
*Miguel Ángel Vargás Durán, Arqueólogo*



## AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DEL RÍO

**0.3. IDENTIFICACIÓN.**

El "PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL (PGOM) DE LA PUEBLA DEL RÍO, tiene por objeto la ordenación integral del territorio municipal, para sustituir las NNSS vigentes desde 1984 (adaptadas a la LOUA en diciembre de 2011), 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 375,14 km<sup>2</sup>; 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 DEL AVANCE DEL PGOM.**

El Avance del PGOM de La Puebla del Río está compuesto por los siguientes documentos:

Doc. de síntesis: **RESUMEN EJECUTIVO.**

Documento I: **MEMORIA.**

I-A. Memoria de información.

I-B. Memoria de ordenación.

I-C. Memoria de participación.

Documento II: **CARTOGRAFÍA.**

II-A. Planos de información.

II-B. Planos de ordenación.

Documentos y estudios complementarios:

-DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO (DIE).

-ESTUDIO DE INUNDABILIDAD.

**0.5. FORMACIÓN DEL PGOM. ESTADO Y PREVISIONES.**

08-09-21:	Trámite de consulta pública previa, hasta 08-11-21.
10-12-21:	Inicio de los trabajos de redacción.
09-02-22:	Informe sobre el resultado de la consulta pública previa.
10-03-22:	Fase de Información-Diagnóstico.
25-11-22:	Redacción del documento de Avance y DIE.
__-__-23:	<b>Resol. de Alcaldía de exposición pública del Avance y DIE.</b>
__-__-23:	Exposición pública del Avance y DIE.
__-__-23:	Admisión a trámite del inicio de la EAE.
__-__-23:	Informe sobre sugerencias y alternativas al Avance y DIE.
__-__-23:	Documento de Alcance del EsAE.
__-__-23:	Redacción del documento previo sobre criterios para redacción del documento para la aprobación inicial, resultado de todo el proceso e Informes emitidos.
__-__-23:	Redacción del documento Inicial del PGOM y EsAE.
__-__-23:	<b>Aprobación inicial del PGOM y EsAE.</b>
__-__-23:	Información pública del PGOM y EsAE.
__-__-24:	Informes de Adm. y organismos sectoriales afectados.
__-__-24:	Informe sobre el resultado de la información pública e Informes emitidos.
__-__-24:	Redacción de la versión final del PGOM
__-__-24:	Declaración Ambiental Estratégica.
__-__-24:	Redacción de documento para aprobación definitiva.
__-__-24:	<b>Aprobación definitiva por Ayuntamiento.</b>



## DOCUMENTO: RESUMEN EJECUTIVO.

ÍNDICE.	Páginas
1. INTRODUCCIÓN . OBJETO. . . . .	1
2. SÍNTESIS DE DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN ACTUAL. . .	3
2.1. El territorio como soporte físico. . . . .	3
2.1.1. Encuadre territorial. . . . .	3
2.1.2. El medio físico. . . . .	4
2.1.3. El medio biótico. . . . .	6
2.1.4. Paisaje. . . . .	7
2.2. Estructura del territorio. . . . .	7
2.2.1. Usos del territorio. . . . .	7
2.2.2. Estructura de la propiedad. . . . .	8
2.2.3. Infraestructuras territoriales. . . . .	9
2.2.4. Patrimonio. . . . .	10
2.3. Población y estructura socioeconómica. . . . .	11
2.3.1. Análisis demográfico y proyecciones. . . . .	11
2.3.2. Marco socioeconómico. . . . .	12
2.4. Medio urbano. . . . .	13
2.4.1. Evolución y estructura urbana. . . . .	13
2.4.2. Las áreas urbanísticas homogéneas. . . . .	14
2.4.3. Cuantificación por áreas de usos globales. . . . .	15
2.4.4. Estándares dotacionales. . . . .	16
2.4.5. Las infraestructuras urbanas. . . . .	16
2.5. Estudio de necesidades de vivienda. . . . .	17
2.6. Estudio de asentamientos y parcelaciones en suelo rústico. . .	18

## AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DEL RÍO

2.7.	Estructura comercial existente. . . . .	21	3.3.	Cambios más relevantes sobre la ordenación del núcleo urbano y su entorno. . . . .	32
2.8.	Análisis de la movilidad. . . . .	21	3.4.	Ámbitos en los que se propone suspender la ordenación anterior y criterios de aplicación. . . . .	36
2.9.	Planeamiento general vigente. . . . .	21			
2.10.	Afecciones de la legislación sectorial y planificación territorial. . . . .	23			
2.11.	Unidades ambientales y capacidad de acogida del territorio. . . . .	23			
	2.11.1. Término municipal. . . . .	23			
	2.11.2. Núcleo urbano y entorno. . . . .	25			
3.	SÍNTESIS DE ÁMBITOS EN LOS QUE LA ORDENACIÓN PROYECTADA ALTERA LA VIGENTE.. . . .	26			
3.1.	Cambio de marco de referencia normativo urbanístico, de modelo y de concepto planificador: De la planificación urbanística a la planificación estratégica. . . . .	26			
3.2.	Cambios más relevantes sobre la ordenación del término municipal. . . . .	28			



## 1. INTRODUCCIÓN. OBJETO.

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

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

- a) Síntesis de diagnóstico de la situación actual: Se desarrolla en el apartado 2 de este documento, y tiene por objeto reflejar los principales condicionantes de partida que fundamentan los criterios de ordenación, tanto de medio físico y socioeconómico, normativa, planeamiento supramunicipal y en especial del Planeamiento general vigente y su estado de desarrollo. Esta síntesis se estima imprescindible para poder comprender la coherencia con los objetivos y alteraciones de la nueva ordenación y la comparación entre el modelo existente y el propuesto.



- b) Síntesis de los ámbitos en los que la ordenación proyectada

## AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DEL RÍO

altera la vigente, con plano de situación comparativa, y alcance de la alteración. En este caso interpretamos que se refiere a las *alteraciones más significativas* de “clasificación” y de “modelo estratégico de ordenación”, ya que por simple cuestión metodológica derivada de que las NNSS-84 se realizaron en soporte papel, son infinitud los ajustes de alineaciones realizados por el presente instrumento, como resultado de integrar la realidad física reflejada en la cartografía digital base del nuevo PGOM y su contraste con la información catastral. Por lo tanto sería claramente contradictorio con la finalidad de este resumen ejecutivo la simple enumeración de centenares de estos ajustes, por lo que nos limitaremos a destacar las alteraciones más relevantes de “clasificación” y de “modelo de ordenación” respecto al planeamiento vigente, por entender que esa es la finalidad que persigue el artículo 25.3 del TRLSRU.

- c) Ámbitos en los que se propone suspender la ordenación anterior y duración: Es objeto del nuevo PGOM respetar en lo esencial los parámetros de ordenación de la ciudad consolidada y de las actuaciones en curso, en especial de

aquellas que se encuentran en algún grado de desarrollo activo en este momento, al objeto de interferir lo menos posible en la escasa dinámica de desarrollo actual por las circunstancias económicas conocidas. Por tal motivo, en esta fase de Avance no se estima conveniente establecer ninguna suspensión de ordenación vigente, relegándose dicha suspensión a la fase de aprobación inicial del PGOM.



## 2. SÍNTESIS DE DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN ACTUAL.

### 2.1. EL TERRITORIO COMO SOPORTE FÍSICO.

#### 2.1.1. ENCUADRE TERRITORIAL.

El término municipal de La Puebla del Río está situado en el cuadrante suroccidental de la provincia de Sevilla, ocupando una superficie total de 375,14 km<sup>2</sup>. Se trata de un espacio que forma parte de la unidad fisiográfica del Valle del Guadalquivir; quedando insertada entre la comarca natural del Aljarafe al norte, el entorno de Doñana al oeste y el río Guadalquivir al este y sur. Su localización al final del corredor de la ribera del Guadalquivir hace que su relación con la capital esté más condicionada que la de otros municipios de la corona metropolitana.

Desde criterios de planificación territorial, el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA), incluye a La Puebla en la Unidad Territorial “*Centro Regional de Sevilla*”; y dentro de esta Unidad, el POTA, reconoce al municipio como *Ciudad Pequeña de nivel 2*, insertada en el sistema polinuclear de ciudades del Centro Regional de Sevilla.

A continuación, en los siguientes puntos, se realizará un repaso sobre los principales condicionantes físico-ambientales del territorio municipal.

## 2.1.2. EL MEDIO FÍSICO.

### - Relieve, geomorfología y geología.

Atendiendo a aspectos fisiográficos, el municipio se halla insertado en el tramo bajo del Valle del Guadalquivir, unidad que se constituye como el eje interior de la región, estableciéndose su límite norte en Sierra Morena y el sur con los Sistemas Béticos.

Orográficamente, el municipio de La Puebla participa de dos unidades fisiográficas claramente definidas, el Valle del Guadalquivir y su marisma, por un lado; y la zona elevada de la Cornisa del Aljarafe por otro, siendo esta última la que propicia la existencia de los cerros y lomas del tercio norte. Desde este marco, las mayores alturas del municipio las situamos en los cerros situados en la cabecera del Arroyo de los Arrayanes, llegando algunos cerros a superar levemente los 60 mts de altitud. Como contrapartida a estas zonas elevadas encontramos la marisma, que se presenta como una vasta extensión completamente plana, cuyas alturas no llegan a superar, según el modelo digital del terreno, los 3 mts sobre el nivel del mar, salvo excepciones muy puntuales.

En cuanto a la clinometría (pendientes), esta aparece muy condicionada por la disposición del relieve que hemos descrito. La gran llanura que conforma la marisma y ribera del Guadalquivir, determina que la mayor parte del municipio presente pendientes del 0% o muy cercanas a ese porcentaje. El relieve de cerros y lomas del tercio norte tampoco se puede considerar como muy quebrado, no superando por lo general pendientes del 30 %.

En referencia a aspectos geológicos, las unidades litológicas presentes son propias de una depresión neógena como es el Valle del Guadalquivir, teniendo todas, la consideración de litologías de origen sedimentario, asociados al proceso de colmatación del propio valle Guadalquivir y en última instancia a la Marisma y estuario. Los materiales más antiguos son de época neógena, correspondiéndose con calcarenitas, calizas, arenas y margas,

ubicadas en la zona de cerros y lomas del borde norte; mientras que los terrenos de la marismas, se asocian a limos, arcillas, arenas y gravas de época cuaternaria (pleistoceno y holoceno).

Las morfogénesis predominantes en el término municipal de La Puebla del Río son de tres tipos: fluvio-mareal, fluvio-coluvial y denudativa, siendo claramente predominante la primera, ejemplificándose con la formación de la marisma.

Finalmente, respecto a los suelos, los situados en la marisma y vegas aluviales se desarrollan sobre sustrato de arcillas, margas, limos y yesos de época holocénica, presentando una buena aptitud agrológica pero con problemas de encharcamiento. En las zonas elevadas abundan más los suelos arenosos como los Planosoles, que favorecen la implantación de matorral silicícola y zonas de repoblación. Y en el extremo norte, encontramos las típicas "albarizas" del Aljarafe con un gran desarrollo del sustrato, que le aporta una buena aptitud agrológica; dedicados principalmente a la vid, olivar, cultivos de girasol y cereales.

### - Climatología.

Por su situación en pleno Valle del Guadalquivir, características orográficas y vegetación, el municipio de La Puebla participaría tanto del *Mediterráneo semicontinental de veranos cálidos* como del *Mediterráneo oceánico de la costa atlántica*. Por ello, su régimen climático se caracteriza por unos inviernos suaves y veranos secos y calurosos, con una gran amplitud térmica, aunque menos acusada que en el interior andaluz y con precipitaciones medias dentro del contexto andaluz. La temperatura media anual en La Puebla es de 18,5° C, si bien durante el invierno el valor es bastante inferior llegando hasta los 10,1° C en el mes de enero, mientras que en el mes de agosto la temperatura media llega hasta los 27,9° C. Por su parte, la precipitación media anual se sitúa en 525,2 mm, lo que supone un volumen de lluvias moderado.

### - Hidrología.

La red fluvial del municipio pertenece a la cuenca del río Guadalquivir, y en concreto, según la zonificación que propone la Confederación, participaría de la Zona "Tramo final del Guadalquivir" y dentro de esta, de dos subzonas principalmente; las denominadas "Guadamar, Majalberaque y Pudío" y "Guadalquivir entre Alcalá del Río y Bonanza". Como sus propios nombres indican estas subzonas incluyen las cuencas de los afluentes del Guadalquivir en su margen derecha, así como el propio cauce del río y los diferentes brazos, caños y canales.

El régimen hídrico de estos cursos es el propio de la región mediterránea en la que localizan, marcado por fuertes oscilaciones de caudal interanuales, consecuencia de la irregularidad de las precipitaciones y un régimen anual con un mínimo estival, muy acentuado, y un máximo invernal.

En cuanto a la hidrogeología, La Puebla del Río participa de dos de las unidades hidrogeológicas del Valle del Guadalquivir: "05.50. Aljarafe" y la "05.46 Aluvial del Guadalquivir". Respecto a la primera es la que presenta una mayor extensión dentro del municipio, mientras que la del "Aluvial del Guadalquivir" se reduce a la zona de vega de la Huerta de San Antonio, junto al núcleo, siendo su presencia casi testimonial. Sin embargo, la unidad "05.50. Aljarafe", ocupa todo el borde norte y noroccidental del término, coincidiendo con la zona de lomas y cerros; y teniendo como límite sur la línea de contacto con la marisma. Precisamente, asociada a esta unidad hidrogeológica, localizamos el único acuífero presente en el municipio, nos referimos al acuífero del Aljarafe. Se trata de un acuífero de tipo detrítico libre. Respecto a su explotación, decir, que las extracciones son fundamentalmente para riego agrícola y uso recreativo de captaciones privadas. Según las precipitaciones medias de la zona (628 mm/año), su extensión (350 km<sup>2</sup>) y su coeficiente de infiltración (12%), se produce una infiltración media anual en todo el acuífero de 26,4 Hm<sup>3</sup>.

### - Procesos y Riesgos.

Geotecnia: En base a las características implicadas en la mecánica de los suelos y rocas, y en su comportamiento al verse afectadas por la actividad humana, la clasificación que se establece, según la información recogida en el Mapa Geotécnico General (escala 1: 200.000), elaborado por el Instituto Geológico y Minero de España, se agrupan los terrenos en tres grandes grupos:

- Terrenos con condiciones constructivas desfavorables (Marismas y zonas aluviales).
- Terrenos con condiciones constructivas aceptables (lomas y cerros, ocupados preferentemente por pinares y eucaliptal entre los arroyos de Cañada Fría y Majalberaque).
- Terrenos con condiciones constructivas favorables (terrenos sobre los que se asienta la mayor parte del núcleo urbano (los más elevados), así como los cerros y lomas entre el arroyo de cañada fría y el límite con Coria del Río).

Erosión y desertificación: el municipio de La Puebla del Río se encuentra cuantificado dentro de susceptibilidad baja en cuanto a riesgos de erosión. Ello se debe principalmente a su relieve plano dominado por las marismas. En las zonas de lomas y cerros de la franja norte y noroccidental del municipio, si aparece un cierto grado de erosión. En todo caso, y a pesar, que los materiales de estas zonas son fácilmente erosionables, la escasa pendiente y la cobertura vegetal presente en estas zonas, reducen las consecuencias de los procesos erosivos. Respecto al riesgo de desertificación, La Puebla muestra de forma general un riesgo medio-bajo, aunque hay zonas cuyo riesgo es preocupante.

Inundación: el Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables, recoge para La Puebla de Río, un notable riesgo de inundación de tipo marino, concretamente establece tanto para un periodo de retorno de 100 años, como para de 500 años, una amplia lámina que ocuparía prácticamente toda la zona de marismas. Respecto a los riesgos de inundación de origen fluvial, la

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

Sismicidad: La Puebla, cómo la mayor parte del Bajo Guadalquivir, se sitúa en zona de peligrosidad media-baja a los seísmos. El grado de intensidad macrosísmica (MSK) en esta zona está entre VI y VII, con un período de retorno de 500 años. Esto se traduce, de manera teórica, en que en el supuesto caso de que se produzca un seísmo de esa intensidad, este se limitaría como mucho a causar pequeños daños en las construcciones más estables y algo más graves en edificios de menor consistencia y mayor antigüedad. La intensidad VI la identificaríamos con un seísmo “levemente dañino” y la VII como “dañino”. Respecto al valor de la aceleración sísmica básica, se sitúa entre 0,09 y 0,1 g, con un coeficiente de contribución  $K=1,10$ ; lo cual nos indica que es necesario el cumplimiento de la norma de construcción sismorresistente específica para las construcciones de importancia normal y especial.

### 2.1.3 EL MEDIO BIÓTICO.

El término de La Puebla acoge diversas zonas que se caracterizan por la presencia de vegetación natural de elevado interés, tanto por sus características propias como por constituir un hábitat estrechamente ligado al entorno protegido de Doñana.

De forma lógica, debemos distinguir en el análisis las dos zonas fisiográficas en las que se divide el municipio (las estribaciones del Aljarafe y la Marisma).

Las formaciones forestales de las lomas y cerros del Aljarafe, aparecen ligadas a masas de vegetación natural y repoblaciones. En las primeras se hacen más patentes las formaciones de matorral

y pastizal, mientras que en las zonas de repoblación el pino y el eucalipto son los dominantes.

En el caso de la Marisma, la vegetación prácticamente se reduce a la existente en los márgenes de los distintos cauces, canales, brazos, caños y lucios; representados en formaciones de juncales, carrizales y eneaes. En las zonas de marisma no cultivada aparecen extensas zonas de plantas halófilas en forma de erial.

Es significativa la presencia de espacios que en algún momento han estado sometidos a procesos de reforestación, siendo notable los espacios en los que aparecen especies como el eucalipto y especialmente el pino. En el caso de esta última especie, su presencia está muy asociada a la existencia de montes públicos como las fincas de “Los Montes” o la “Dehesa de Abajo”. Pero sin duda, el uso forestal que mayor espacio ocupa es la marisma no trasformada.

Dicha vegetación dominante se complementa con los sistemas de bosque de galería o vegetación asociada a las márgenes de los principales cauces (olmos, alisos, chopos...), y constituyen el soporte vital para una larga serie de especies de fauna en peligro de extinción como el lince, águila imperial y nutria, entre otros; además de los comúnmente extendidos como el jabalí, ciervos o conejos. El municipio de La Puebla del Río presenta una fauna especialmente variada y abundante, en la que están representadas un elevado número de especies de las censadas en la región mediterránea. La disminución de las poblaciones de los grandes predadores: águila imperial (*Aquila adalberti*) y real (*Aquila chrysaetos*), lince (*Lynx pardina*), ha tenido como contrapartida el avance y crecimiento de otros competidores de menor tamaño y variada alimentación principalmente zorros (*Vulpes vulpes*), milanos (*Milvus migrans*) y meloncillos (*Herpestes ichneumon*), hecho este, que en un balance general, no parece haber redundado significativamente en el estado actual de las poblaciones de vertebrados de dieta vegetal.

## AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DEL RÍO

La notable presencia de zonas húmedas y láminas de agua garantizan una gran riqueza ictícola, pero sobre todo han condicionado la importante presencia de aves asociadas a entornos lacustres.

#### 2.1.4. PAISAJE.

Los rasgos fisiográficos del territorio, modelados por la acción prolongada del hombre, han configurado en el municipio una elevada homogeneidad y calidad paisajística, de la que la marisma es el principal exponente, aunque no el único. La evolución histórica del paisaje en La Puebla, ha tenido en la estructura de la propiedad agrícola uno de los factores principales junto con el aprovechamiento que se realizaba del monte y de las zonas de repoblación.

El análisis conjunto de las cualidades fisiográficas, topográficas, geológicas y de uso o aprovechamiento, nos ha llevado a la delimitación de una serie de "unidades paisajísticas", que a su vez coadyuvarán a un proceso de síntesis y de diagnóstico posterior que se traducirá en la delimitación de "unidades territoriales ambientalmente homogéneas". Las unidades paisajísticas determinadas han sido las siguientes:

- Unidad 1. Río Guadalquivir.
- Unidad 2. Huerta de San Antonio.
- Unidad 3. Marisma cultivada.
- Unidad 4. Marisma no cultivada.
- Unidad 5. Ruedos del núcleo y parcelaciones.
- Unidad 6. Olivares y cultivos del Aljarafe.
- Unidad 7. Parcelaciones.
- Unidad 8. Áreas forestales de "Arrayanes-La Barca".
- Unidad 9. Pinares de La Puebla - Aznalcázar.
- Unidad 10. Entorno de la "Dehesa de Abajo".

Todas estas unidades son perceptibles desde una serie de cuencas visuales que bajo un criterio exclusivamente de observación son

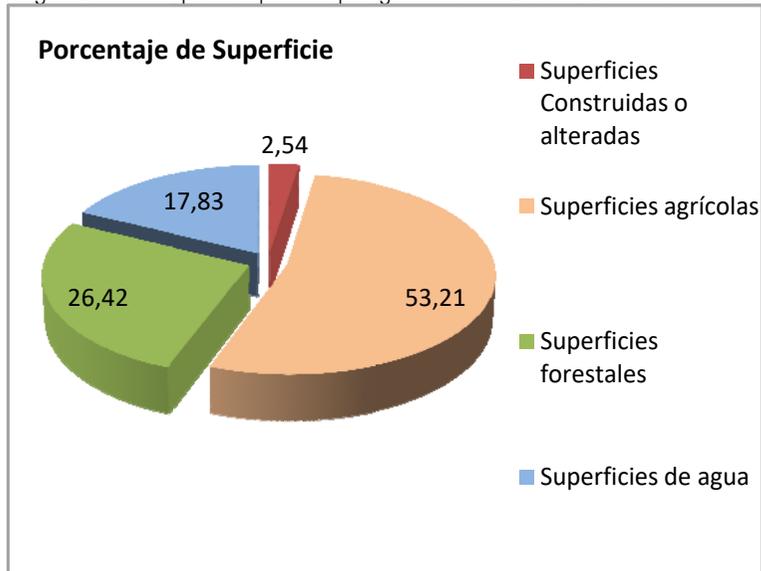
percibidas desde los diferentes corredores visuales, miradores y fondos escénicos identificados. Los diferentes caminos, carreteras o vías pecuarias constituyen junto a los puntos más elevados, el medio para observar estas unidades.

El objetivo final es valorar tanto la calidad como la fragilidad paisajística. Respecto a la calidad, hay que destacar aquellas unidades asociadas a los entornos protegidos, donde la calidad es *Alta* o *Muy Alta*; frente a aquellas más antropizadas, cuya calidad es *Media* o incluso *Baja*. Pero a su vez, esa calidad tan altas de algunas de estas unidades, las hacer ser más frágiles y susceptibles de ser afectadas por determinadas actuaciones.

## 2.2. ESTRUCTURA DEL TERRITORIO.

### 2.2.1. USOS DEL TERRITORIO.

Figura. Porcentaje de superficie por grandes usos. Fuente: Tabla anterior.



## AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DEL RÍO

De una interpretación de los datos precedentes, y en función de las características socioeconómicas del municipio se desprenden las siguientes conclusiones:

a) Es destacado el enorme peso del sector agrícola frente a cualquier otro tipo de utilización del territorio. Este uso, basa su predominio en la existencia del cultivo del arroz. En concreto, los suelos cultivados suponen el 53,24% de la superficie del municipio (19.917 Has); y entre ellos el arroz, llega casi al 40% de la superficie del municipio con 14.724 Has. Dentro del suelo cultivado el arroz supone el 73,83% del mismo.

b) Otro de los aspectos más relevantes en cuanto a usos del suelo; y directamente asociado a la propia naturaleza de un medio de marismas como en el que nos encontramos, es la notable superficie ocupada por las zonas húmedas y superficies de agua. En total, la superficie ocupada por “zonas húmedas y superficies de agua” supone un 17,83% de todo el término municipal.

c) El segundo grupo en importancia tras los suelos cultivados, son las superficies forestales, que representan el 26,39% del total.

Es significativa la presencia de espacios que en algún momento han estado sometidos a procesos de reforestación, siendo notable los espacios en los que aparecen especies como el eucalipto y especialmente el pino, suponiendo el 5,49% del municipio. Pero sin duda, el uso forestal que mayor espacio ocupa es la marisma no transformada. Se trata de un medio en el que los matorrales y pastizales xérico-lacustres son los que toman el control. Su superficie se calcula en unas 6.033 has (16,11% del total municipal).

d) Finalmente, el último gran grupo de usos serían las “superficies construidas y alteradas”, que ocuparían unas 952,95, representando en torno al 2,54% del territorio. Dentro de este grupo, a parte de la zona urbana habría que destacar la presencia de las parcelaciones de uso residencial-agropecuaria, que han ido

surgiendo desde el último tercio del s.XX, y que según los datos del SIOSE, ocuparían unas 210 has.

### 2.2.2. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

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

Estructura de la Propiedad				
Tamaño de parcelas en Hectáreas	Nº de parcelas	% sobre Nº de parcelas total	Superficie en Hectáreas	% sobre la superficie total
0<0,5 Has.	384	18,84	94,25	0,25
0,5<1 Has	184	9,03	137,97	0,37
1<2 Has	231	11,33	342,07	0,91
2<5 Has	386	18,94	1.306,72	3,48
5<10 Has	286	14,03	2.056,13	5,48
10<20 Has	267	13,10	3.637,71	9,69
20<50 Has	166	8,15	4.914,53	13,09
50<100 Has	79	3,88	5.473,96	14,58
100<250 Has	42	2,06	6.166,61	16,43
250<500 Has	7	0,34	2.337,99	6,23
=>500 Has	6	0,29	11.071,90	29,49

En general, el número de parcelas decrece a medida que aumenta su superficie media. Pero más que los parámetros sobre su tamaño, lo que de verdad interesa es analizar su distribución en el territorio y su relación con los usos del suelo que se dan en cada zona.

El primer hecho que nos llama la atención, es la localización de las parcelas de mayor tamaño en el extremo sur de la marisma, coincidiendo con el espacio protegido de Doñana (parcelas de más de 100 has). Respecto a las parcelas de tamaño medio (entre 10<100 has), su presencia está muy vinculada al arrozal, en especial a las parcelas de la margen derecha del Guadalquivir, aunque también están muy presentes en la margen izquierda.

## AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DEL RÍO

En el caso de las parcelas con menos de 10 has, su distribución presenta también una serie de pautas muy determinadas. En el caso de las parcelas entre 5<10 has, también aparecen muy vinculadas a zonas de arrozal, en especial en el parcelario al sur de la Isla Mínima y en las parcelas más cercanas al borde sur del núcleo urbano. Respecto a las parcelas entre 2<5 has, su localización se muestra vinculadas a dos tipos de usos muy concretos: parcelas de arrozal al sur del núcleo (parajes de Haza de la Vega, Haza de la Cruz y Río Casarreales) y parcelas de olivar situadas en torno a los parajes de Puñanilla y Pinar Grande. Finalmente, las parcelas de menor tamaño, aquellas con menos de 2 has, están asociadas casi en exclusiva con las diferentes parcelaciones residenciales que han proliferado desde el último tercio del s.XX.

### 2.2.3. INFRAESTRUCTURAS TERRITORIALES.

#### Carreteras.

Sus comunicaciones están muy limitadas con el resto del territorio debido a dos condicionantes de carácter natural: el río Guadalquivir en su parte oriental, el cual impide cualquier comunicación directa con los municipios del Bajo Guadalquivir (margen izquierda del río) al no existir puentes que conecten al municipio; y el entorno natural de Doñana, el cual ha condicionado históricamente las comunicaciones con los municipios hacia el oeste, dando como resultado la existencia de unas vías claramente insuficientes.

De esta forma, las comunicaciones del municipio dependen casi exclusivamente de la conexión norte que proporciona la A-8058, siendo la principal vía de salida y entrada en la localidad y única conexión con la capital. La inexistencia de otros medios de transporte y comunicación como pueda ser el ferrocarril, dejan a la red de carreteras como única alternativa.

#### Caminos públicos.

Existe en el municipio una red de caminos que completan el esquema de comunicaciones iniciado por las carreteras, vertebrando de forma más detallada y posibilitando un sistema de comunicaciones más especializado, satisfaciendo las necesidades de acceso a las explotaciones agropecuarias y forestales, así como a otros usos que se desarrollan en el medio rural (turismo, deportes de naturaleza, segunda residencia, etc...). Muchos de ellos parten desde el propio núcleo y sus inmediaciones mientras que otros lo hacen desde las carreteras existentes.

#### Vías Pecuarias y Caminos.

En el término municipal nos encontramos con las siguientes vías pecuarias:

Tabla: Resumen de características de las Vías Pecuarias de La Puebla. Elaboración propia a partir de los datos de la REDIAM. Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

Denominación	Tipo Vía	Anchura legal (m)	Longitud (Km)	Deslinde (dentro del municipio)
Cañada Real de Medellín a Isla Mayor:	Cañada	75,22	8,52	Deslindada
Cañada Real del Camino de Villamanrique	Cañada	75,22	4,62	Deslindada (Parcialmente)
Cañada Real de Isla Menor	Cañada	75,22	9,58	Sin deslinde
Vereda del Camino de Aznalcázar	Vereda	20,89	7,16	Sin deslinde
Vereda de Coria a Aznalcázar	Vereda	20,89	1,01	Sin deslinde

Denominación	Tipo Vía	Anchura legal (m)	Longitud (Km)	Deslinde (dentro del municipio)
Vereda de Cañada Fría	Vereda	20,89	2,41	Sin deslinde
Vereda de Bollullos	Vereda	20,89	2,84	Sin deslinde
Vereda de la Marismilla	Vereda	20,89	2,21	Sin deslinde
Vereda de los Llanos	Vereda	20,89	4,86	Sin deslinde
Vereda de la Corbatilla	Vereda	20,89	0,42	Sin deslinde
Cordel de la Marmoleja	Cordel	37,61	2,30	Sin deslinde

#### 2.2.4. PATRIMONIO.

##### El patrimonio arqueológico.

A nivel arqueológico encontramos una gran diversidad de tipologías y periodos históricos, que van desde época neolítica hasta la edad contemporánea; y desde construcciones funerarias hasta villas, alquerías, asentamientos y poblados. Destacan especialmente, los yacimientos de época romana, ya que la zona tuvo una gran importancia por la proximidad a grandes urbes como Itálica e Híspalis y su acceso directo al *Lacus Ligustinus*, lo que le convirtió en una zona de tránsito de mercancías y área de producción de materias primas. También están muy presentes los yacimientos adscribibles a la edad moderna y contemporánea, al ser una zona que se benefició directamente de la pujanza del puerto de Sevilla en el comercio con América. Pero su importancia arqueológica, se remonta mucho más atrás, ya que son numerosos los yacimientos en los que se han documentado elementos y restos

de época neolítica, paleolítica y de la edad de los metales. Sin duda, las condiciones que se daban en la zona con acceso directo a la laguna y estuario del Guadalquivir, debieron conferirle a la zona grandes posibilidades tanto comerciales como para la obtención de recursos agrícolas, forestales y de caza.

Hay que sólo la "Zona de Servidumbre arqueológica Río Guadalquivir", se encuentra inscrita en el Catálogo General de Patrimonio Histórico Andaluz (CGPHA). Dicha zona fue declarada por medio de la Orden de 20 de abril de 2009, por la que se resuelve declarar como Zonas de Servidumbre Arqueológica 42 espacios definidos en las aguas continentales e interiores de Andalucía, mar territorial y plataforma continental ribereña al territorio andaluz. El resto de yacimientos inventariados no aparecen inscritos en el Catálogo General de Patrimonio Histórico Andaluz (CGPHA), ni tiene ningún tipo de protección jurídica.

##### El patrimonio arquitectónico.

Conviene hacer la aclaración, que en ninguno de los casos existen bienes inscritos ni en el Catálogo General de Patrimonio Histórico Andaluz (CGPHA), ni por supuesto en el Inventario de Bienes Reconocidos del Patrimonio Histórico Andaluz (IBRPHA), ya que hasta la fecha no se ha integrado en el planeamiento vigente ningún Catálogo de Patrimonio del municipio.

##### El medio urbano:

Hay que destacar, la situación tan preocupante que se ha dado en el núcleo urbano, donde la arquitectura tradicional ha ido desapareciendo de forma paulatina a lo largo de la segunda mitad del siglo XX y el actual siglo, hasta quedar sólo algunos ejemplos testimoniales. Un claro ejemplo de esto, es la desaparición ya en nuestro siglo de dos de los elementos patrimoniales más significativos que existían en el casco tradicional, nos referimos a la Casa del Hacendado y a la Hacienda Miró. Actualmente, como elementos patrimoniales arquitectónicos de primer orden dentro del

## AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DEL RÍO

casco urbano, sólo identificamos a la Iglesia de Ntra. Sra. de la Granada y la Ermita de San Sebastián.

*El medio rural:*

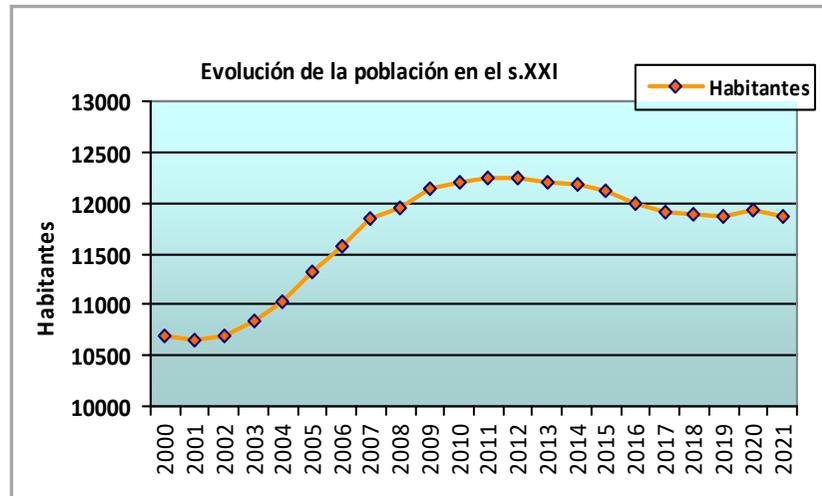
En el medio rural, el patrimonio arquitectónico es escaso pero no por ello carece de interés; además, los ejemplos existentes tienen un marcado valor etnológico. Principalmente debemos destacar los siguientes tipos: Cortijos de marismas; Poblados; y Chozas.

### 2.3. POBLACIÓN Y ESTRUCTURA SOCIOECONÓMICA.

#### 2.3.1. ANÁLISIS DEMOGRÁFICO Y PROYECCIONES.

La población del municipio ha pasado de un moderado crecimiento en la primera década del actual siglo, a un periodo de cierto estancamiento con una suave tendencia a la baja acentuada entre 2015-2019. La población actual según el último padrón asciende a 11.873 Habitantes.

Figura. Evolución de la población municipal s.XXI. Fuente: IECA, 2022.



En los últimos padrones se observa una alternancia de años con signo positivo y negativo, lo que indica una fase de estancamiento; en la que parece indicar que el efecto de la crisis sobre la dinámica demográfica del municipio ya se ha superado, pero es muy posible que el descenso en los flujos migratorios y un cierto grado de envejecimiento de la población, ya no sean capaces de mantener una dinámica claramente positiva.

Analizando los Movimientos Naturales y Migratorios de la población de La Puebla, podemos afirmar que la dinámica poblacional del municipio es estacionaria. Es decir, la tendencia a corto plazo es a un mantenimiento del volumen de población actual, con fluctuaciones al alza y a la baja que se alternarán en los próximos años. Esta situación se debe a que la dinámica natural (crecimiento vegetativo) presenta datos levemente negativos, que se apoyan en un descenso de la natalidad y un progresivo envejecimiento poblacional. Por el contrario, el saldo migratorio presenta unas cifras levemente positivas que consiguen contrarrestar a los índices negativos del crecimiento vegetativo. La tendencia a más largo plazo, será a acrecentarse cifras más negativas en el crecimiento vegetativo, si no es contrarrestada por la llegada de emigración joven.

#### Proyecciones de población.

La proyección de crecimiento demográfico del municipio se ha realizado en base a distintas hipótesis, tomando como referencia la población del Padrón remitida por el Ayuntamiento en diciembre de 2021, la cual a efectos de cálculo se considerará como población existente a 1 de enero de 2022.

Para el horizonte de programación del Planeamiento General, de los cuatrienios 2024-2027 y 2028-2031, se adopta la hipótesis de que se va a seguir produciendo una situación de estancamiento, pero con ligera tendencia al alza; por la mejora de la situación económica y por los flujos migratorios positivos; aunque dicha tendencia estará lastrada por el envejecimiento poblacional. De

## AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DEL RÍO

esta forma, para el 1 de enero de del año 2024 se estima una población de 11.915 habitantes; para el 2028, se calcula una cifra de 12.145 hab; y para el 1 de enero de 2032 sería de 12.272 habitantes.

### 2.3.2. MARCO SOCIOECONÓMICO.

#### Datos de empleo y ocupación por sectores económicos.

Según datos actualizados sobre afiliación y demandantes de empleo registrados por el Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía, así como del Observatorio Argos, la tasa de actividad en La Puebla se situaba en diciembre de 2021 en el 58,88 %, siendo la población activa de 5.773 personas, reflejándose una mayor tasa en los varones frente a las mujeres (60,56 % y 57,28 %, respectivamente). En el caso de la población activa conviene resaltar, que en los últimos años se observa una progresiva reducción debido al paulatino envejecimiento poblacional, el cual no permite que los grupos de edad más joven puedan reponer a los de la generación del “baby boom”; de esta forma la tendencia futura es a reducirse el volumen de población activa si sigue la tendencia demográfica actual.

En cuanto a datos de paro y ocupación, la situación en La Puebla es la siguiente: a diciembre de 2021 el municipio presenta una tasa de desempleo general del 27,77 %, siendo notablemente superior a la media provincial que se sitúa en el 24,24 % y a la andaluza con el 23,83 %.

El análisis de la población de La Puebla por sexo y por sector económico muestra que es el sector servicios el que ocupa una posición claramente predominante. Si diferenciamos por sexos, debemos detallar que entre la población masculina no se da esa terciarización tan marcada, ya que otros sectores como el agrario o la construcción tienen una mayor participación de los hombres. Sin embargo, entre las mujeres esa terciarización del empleo se hace si cabe más acusada.

Esa terciarización del empleo y del sector productivo en general queda reflejada en el gráfico anterior. El 25,75 % de los que se declaran como ocupados en el municipio trabajan dentro del sector del comercio y hostelería. En el caso de la construcción y la administración pública, aparecen en segundo lugar con porcentajes casi idénticos (algo más del 15%); y nos tenemos que ir al cuarto lugar para encontrar al sector agrario con algo más del 12 %. A pesar de ser un municipio con una base agraria muy implantada en su territorio, el monocultivo del arroz no ha propiciado que exista una gran mano de obra. Se trata de un cultivo muy tecnificado que no genera un volumen de empleo alto.

El subsector que más actividad genera es el conformado por el Comercio, Hostelería y Servicios, con más del 59 % de los contratos registrados en 2021, un porcentaje que se ha elevado notablemente con respecto a 2011 donde aglutinó al 50 %. Ello demuestra que el proceso de terciarización de la economía del municipio se ha seguido acusando y puede también indicar un mayor grado de temporalidad en los empleos generados en dicho sector.

#### Nivel de formación.

El municipio presenta un nivel de formación, según los datos consignados en el Censo de 2011, bajo, con tasa de analfabetismo en consonancia con la media provincial; pero la situación se agrava bastante si nos referimos a la categoría de personas mayores de 16 años que no tienen estudios pero saben leer y escribir. Las cifras son preocupantes, con 375 individuos que se declaran analfabetos, lo que sitúa la tasa de analfabetismo en el 3,06 %, muy similar a la media provincial que se sitúa en el 3 %. En total, un 28,59 % de la población de La Puebla, o es analfabeta, o carece de algún tipo de estudio terminado.

Si tomamos como referencia datos más actualizados referidos al Padrón de diciembre de 2021, éstos siguen una tendencia similar, aunque la situación ha mejorado sensiblemente con respecto al

## AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DEL RÍO

Censo de 2011. Entre 2011 y 2021, el porcentaje de población sin ningún tipo de estudios completados ha descendido desde el 31,66% al 30,37%; y en esa misma proporción ha aumentado la población con estudios obligatorios finalizados.

### Nivel de riqueza.

Con respecto a este indicador, hay que decir que La Puebla se sitúa en un nivel intermedio respecto a los municipios de referencia de su comarca, con 14.109,92 € de media en el año 2019. De todas formas, su renta media declara sigue estando muy por debajo de la media provincial, en concreto un 22,03 % menos.

## 2.4. MEDIO URBANO.

### 2.4.1. EVOLUCIÓN Y ESTRUCTURA URBANA.

La reconquista cristiana de La Puebla debió producirse casi coetáneamente a la de Sevilla, en torno a mediados del siglo XIII. El autor Julio González nos aporta la información que hacia 1.292 Alfonso X constituye otro núcleo en La Puebla del Río con unos 200 vecinos, incluyendo en su término las islas Mayor y Menor; y aclara que el cambió de nombre por La Guardia se debió al papel defensivo que asumió en aquellos momentos tras la reconquista; en todo caso acabaría por imponerse el nombre de La Puebla.

En todo caso, a pesar de la importancia que se presupone debió adquirir la villa, en el s.XV su población desciende hasta los 30 vecinos, sin poder concretar las causas de tal descenso; aunque pudo tener gran culpa las fiebres palúdicas que se dieron por aquellos entonces. A partir de este momento, no se vuelve a tener datos concretos sobre el municipio hasta mediados del s.XIX, cuando Pascual Madoz en su *"Diccionario geográfico-estadístico-histórico de España"*, recoge que La Puebla cuenta con 250 casas, ayuntamiento, cárcel, escuela para cada sexo; así como la actual iglesia parroquial, a la que se le anexionaba el cementerio; y dos ermitas, la de Ntra. Sra de la Blanca en el centro de la villa y la de

San Sebastián hacia el este.

Desde mediados del s.XIX hasta mediados de s.XX, la situación no cambiará mucho en el núcleo. Pero tras la finalización de la Guerra Civil y en especial tras 1950, el panorama económico y urbano del municipio cambiará radicalmente por la puesta en cultivo de la marisma y la introducción del arroz.

A partir de este núcleo originario se produce una primera expansión entre 1920 y 1940 que ocupa dos amplias áreas: una hacia el oeste, ocupando todo el espacio libre entre el núcleo original y el camino hacia Isla Mayor, teniendo como eje central la Av. de la Blanca Paloma, al norte la C/ Palmar y al sur la C/ Juan XXIII; y una segunda área hacia el norte que se extendería hasta la antigua estación del tranvía a Sevilla, en lo que hoy es el gran aparcamiento junto a la C/ Practicante Antonio Romero. De esta forma se constituye definitivamente el casco tradicional actual.

Entre 1940 y 1980 el núcleo experimenta un crecimiento en dos zonas principalmente:

- Se desarrolla un notable crecimiento siguiendo el trazado lineal de la Vereda del Camino de Aznalcázar hacia el oeste (actualmente C/ Manuel Fernández Campos).
- Se empieza a consolidar todo el flanco sur de viviendas en la Av de Isla Mayor, al amparo también de la implantación de las barriadas de la Paz y de la Constitución, junto con el colegio San Sebastián y algunas construcciones en el extremo occidental de la C/ Sol.

En la década de los años 90 del siglo pasado se incorporan al núcleo gran parte de los crecimientos más recientes. En primer lugar áreas como el Cerro de la Cruz del Vizcaíno en el extremo norte o la Barriada de las Marismas en el extremo sur; y con posterioridad todo el entorno de la Estacada, el área más próxima a la travesía del sector de Pozo Concejo, San Román, etc... Y a

## AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DEL RÍO

finales de la década se incorporan los polígonos industriales de la salida hacia Isla Mayor (Las Pompas y Los Juncales). Con anterioridad ya se había desarrollado gran parte del actual polígono industrial de El Prado.

Finalmente, ya en el siglo actual se incorpora el área más al oeste del Pozo Concejo y Santa Rita en el borde sur junto al actual recinto ferial.

### La Estructura Urbana.

La estructura urbana del núcleo de La Puebla del Río se ha caracterizado desde su origen por tener un desarrollo de carácter lineal. En su origen el desarrollo sobre el casco antiguo se fraguó siguiendo el trazado rectilíneo de la C/ Larga a la que se le anexionaron paralelamente los ejes conformados por la C/ Comercio y Ramón y Cajal al oeste; y con anterioridad el eje oriental de las calles Santa María y Pinta. Todos estos trazados se adaptan a los condicionantes geomorfológicos y del relieve, derivados de la existencia del escarpe sobre el río. De esta forma, la estructura urbana del casco histórico se adaptó perfectamente a su posición en el borde de la terraza sobre la que se asienta el núcleo actual.

En su crecimiento a lo largo del siglo XX, esa estructura urbana afianza aún más el modelo de crecimiento lineal, pero con la diferencia que el eje articulador se traslada a lo que es la actual travesía de la carretera hacia Isla Mayor. Este eje se convierte en el verdadero referente de la estructura urbana, primero colmatándose todos los espacios que quedaban entre dicha vía y el casco tradicional; y posteriormente, con el desarrollo de las diferentes zonas y sectores que se fueron anexionando especialmente en su flanco occidental.

### 2.4.2. LAS ÁREAS URBANÍSTICAS HOMOGÉNEAS.

Para la determinación de áreas urbanísticas homogéneas, se ha

tenido en cuenta el plano nº 5 de la Adaptación Parcial a la LOUA de las NN.SS sobre “Áreas Homogéneas” como punto de partida; pero al mismo tiempo se ha realizado un análisis de los usos del suelo y tipos de edificación.

De esta forma, las áreas homogéneas deducidas de las diferentes determinaciones contenidas en el planeamiento vigente y de los usos actuales del suelo y de la edificación son las siguientes:

#### A) CASCO TRADICIONAL.

Esta área estaría integrada por la ciudad histórica desarrollada hasta el siglo XIX y por los primeros crecimientos hasta la década de 1940. Su estructura urbana se caracterizaría por una trama compacta conformada mayoritariamente por viviendas unifamiliares entre medianeras.

#### B) ZONA DE CRECIMIENTO.

Lo conformarían aquellos primeros crecimientos a partir del casco tradicional que se producen a mediados del siglo XX. Se caracterizarían por un claro predominio de la vivienda unifamiliar entre medianeras, pero con una morfología parcelaria más regular fruto de su crecimiento fuera de la zona histórica. Concretamente hablamos de dos zonas:

- Los crecimientos urbanos situados al este de la antigua estación del Tranvía a Sevilla, junto al Parque Municipal y junto a la Huerta de San Antonio.
- Zonas residenciales desarrolladas en la margen sur de la Av de Isla Mayor, entre la Av. de los Trabajadores y el Polígono el Prado.

#### C) EXTENSIÓN PLURIFAMILIAR – UNIFAMILIAR.

En esta área sólo integraríamos dos sectores:

- La “UA-7. Cerro del a Cruz del Vizcaíno”. Este sector combina

## AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DEL RÍO

diversos usos residenciales muy dispares: bloques de pisos, unifamiliares adosadas y manzanas de unifamiliares en autoconstrucción.

-El "P.E.R.I. Pozo Concejo", en el cual también se combinan tipología de plurifamiliares en manzana de pisos cerrada y vivienda unifamiliar adosada.

## D) EXTENSIÓN PLURIFAMILIAR.

Integramos en esta área al denominado como "UA-3. Polígono INV". En su totalidad está integrado por bloques de pisos aislados.

## E) EXTENSIÓN UNIFAMILIAR ADOSADA.

Como su propio nombre indica, esta área aglutina a todos aquellos nuevos desarrollos donde únicamente se ha implantado la tipología de unifamiliar adosada en sus diferentes versiones.

Se integraría los siguientes sectores:

- P.P. Pozo Concejo.
- P.P. nº1 (al sur de Pozo Concejo).
- P.P. Santa Rita (UE-1 y UE-2).
- E.D. nº 5 (entorno al depósito de abastecimiento).

## E) EXTENSIÓN UNIFAMILIAR EN AUTOCONSTRUCCIÓN.

Esta área homogénea incluiría dos sectores de desarrollo: el "UA-6 La Estacada" y el "UA-4. San Román (ED-6)". En ambos casos la tipología residencial implantada es la de unifamiliar entre medianeras.

## F) EXTENSIÓN INDUSTRIAL.

En esta última área homogénea se incluirían todos los desarrollos recientes que han integrado de forma exclusiva los usos industriales.

## 2.4.3. CUANTIFICACIÓN POR ÁREAS DE USOS GLOBALES.

De la cuantificación por áreas de usos globales realizada en el apartado 4.3.3. de esta Memoria se deducen las siguientes cifras de capacidad actual y potencial del núcleo del modelo urbano de la ordenación pormenorizada del planeamiento vigente:

-Capacidad existente:	4.499 viv
	677.451 m <sup>2</sup> t
-Capacidad en huecos:	566 viv
	102.158 m <sup>2</sup> t
-Capacidad total:	5.065 viv
	779.609 m <sup>2</sup> t

No obstante, también es de interés la comparación de los datos obtenidos en relación con las densidades globales y edificabilidades globales establecidas por el vigente PGOU-AdP, según datos evaluados en el apartado 7.2.2., resulta que en el ámbito del casco tradicional más primeras extensiones (zonas de crecimiento, Cerro Vizcaíno, S. Román y La Estacada), los parámetros del PGOU-AdP para el conjunto de dicho ámbito urbano (84,75 viv/ha y 0,97 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s), serían claramente superiores a los deducibles de la cuantificación de la ordenación pormenorizada existente más capacidad en huecos de las áreas homogéneas de uso global de dichos ámbitos (45,156 viv/ha y 0,73 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s), con lo cual habría una holgura adicional de posible consolidación de la ciudad existente por parte del nuevo PGOM, que no supondría incremento respecto al modelo urbano vigente y que teóricamente facilitaría resolver algunos desajustes de las ordenanzas actuales, especialmente en el Casco Tradicional sin que, en general, hubiera que recurrir a incrementar estándares dotacionales, puesto que los del modelo del PGOU-AdP vigente, deberían estar referidos a la capacidad máxima de dicho modelo, que será muy difícil de superar por razones de simple viabilidad física por el nuevo PGOM y su posterior POU.

#### 2.4.4. ESTÁNDARES DOTACIONALES.

Del análisis realizado en el apartado 4.3.4. se deducen los siguientes aspectos relevantes:

a) Sistemas generales de espacios libres:

-La dotación de espacios funcionalmente efectivos actuales respecto a la población actual estaría en 4,41 m<sup>2</sup>/hab. No obstante el estándar potencial estaría en 5,12 m<sup>2</sup>/hab.

-Si se considerase el potencialidad total de crecimiento del modelo urbano del PGOU-AdP, sería claramente deficitario.

-El criterio más razonable para alcanzar el estándar futuro mínimo de 7 m<sup>2</sup>/hab (estándar del futuro Reglamento de la LISTA para municipios de más de 10 mil habitantes), sería conveniente optimizar la calificación, adscribiendo a "sistemas generales" algunos espacios relevantes actuales calificados como "sistemas locales", aparte de nuevas dotaciones que se puedan gestionar en especial en el espacio entre el núcleo actual y el río.

b) Sistemas generales de equipamientos y servicios:

-Equipamiento educativo: Se detecta superávit de unidades escolares para la estructura de la población.

-Equipamiento educativo: Se detectan estándares superiores a los recomendados.

c) Servicios de interés público y social: Es el ámbito en el que se detectan mayores déficit en la ciudad existente respecto a los parámetros habitualmente recomendados y muy alejados de los tradicionales de la normativa urbanística (y futuro Reglamento LISTA) para ámbitos de nueva

urbanización. El déficit se estima en unos 0,5 a 0,63 m<sup>2</sup>/hab. Para paliar el mismo se recomienda reordenar el principal vacío existente (ARI La Cruz) a destino mayoritariamente dotacional, o bien reestructurar para su destino a SIPS el excedente de dotación educativa, o establecer pautas para usos sociales de determinados espacios educativos fuera del horario escolar.

d) Servicios. Cementerio: La dotación actual, incluida la ampliación reciente supone un estándar de 0,47 m<sup>2</sup>/hab. Se recomienda alcanzar el estándar recomendado para cementerios de tipo mediterráneo relativamente compactos, de 1 m<sup>2</sup>/hab.

#### 2.4.5. LAS INFRAESTRUCTURAS URBANAS.

##### Abastecimiento de agua.

El abastecimiento se produce a través de un ramal general que desde la planta principal de El Carambolo discurre por los municipios de San Juan de Aznalfarache, Gelves y Coria, hasta llegar a La Puebla. Desde su entrada aparecen dos ramales principales, uno que se dirige hacia los depósitos situados al norte del núcleo urbano, en la C/ Miguel de Unamuno, junto a la Barriada del Cerro de Martínez Campos; y otro ramal principal que abastece directamente a todo el entorno de Pozo Concejo. El actual depósito municipal, construido hace algo más de dos décadas cuenta con una capacidad de 3.000 m<sup>3</sup> que cubre 1,42 veces el consumo diario, mientras que lo recomendable es duplicar dicho consumo.

##### Saneamiento.

La Puebla del Río trata todo el volumen de sus aguas residuales mediante la estación depuradora de aguas residuales (EDAR),

## AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DEL RÍO

situada en el término municipal de Palomares del Río, justo al norte del núcleo urbano de Coria del Río. Las aguas residuales son separadas de las pluviales por la propia red de saneamiento y conducidas a una estación de bombeo situada en el borde norte del Recinto Ferial, en la confluencia de las calles Huerta y Barqueta. Desde aquí son conducidas hasta otra planta de bombeo en el paraje de la Huerta de San Antonio, y desde allí por una canalización paralela al Guadalquivir son dirigidas dirección Coria hasta llegar a la EDAR de Palomares.

Respecto a las aguas pluviales existen tres puntos de vertido directo al Guadalquivir, uno en el recinto ferial junto a la primera estación de bombeo de residuales; otro algo más al norte, junto al actual pantalán; y un último punto en la Huerta de San Antonio, junto a la otra estación de bombeo de residuales.

#### Gestión de residuos.

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

Además de los residuos ya habituales; orgánicos, papel, envases o vidrio, también se encarga de la recogida de otros como: aceite doméstico usado, pilas, maderas y enseres, aparatos electrónicos, ropa, tóner, radiografías o muebles. Así como de la limpieza, mantenimiento y gestión de los contenedores y del viario público.

#### Energía eléctrica y alumbrado.

El suministro y distribución de energía eléctrica se realiza por la empresa Endesa.

El estado del alumbrado es calificado por la "Encuesta de infraestructuras y equipamientos locales" realizada por el antiguo Ministerio de Política Territorial y Función Pública, como "regular",

según los datos de 2015. El sistema se encuentra automatizado con unos 1.753 puntos de luz y una potencia instalada de 95 kw.

## 2.5. ESTUDIO DE NECESIDADES DE VIVIENDA.

### *Capacidad residencial actual y capacidad potencial.*

En el último censo disponible del 2011, se deducían los siguientes datos en cuanto a número de viviendas y régimen de ocupación:

<b>Viviendas Familiares:</b>	<b>5.026</b>
-Viviendas principales:	4.304 (85,63 %)
-Viviendas secundarias:	138 (2,75 %)
-Viviendas vacías:	584 (11,62 %)
<b>Viviendas colectivas:</b>	<b>0</b>
<b>Total:</b>	<b>5.026</b>

En núcleo urbano: 4.273.

En parcelaciones y medio rural: 753.

La cifra de viviendas existentes en la actualidad (31 de diciembre de 2021), fecha de referencia para la redacción del documento de Información y Diagnóstico, vendrá dada añadiendo a las 5.026 viviendas del año 2011, las construidas en los años 2012 a 2021. Para la obtención de dicho dato nos hemos basado en los datos ofrecidos por el Catastro, pero en este caso sólo para el núcleo urbano, ya que por la propia dinámica y naturaleza de las parcelaciones, las posibles nuevas viviendas que hayan aparecido en estas áreas no se han tenido en cuenta.

En base a dichas fuentes las nuevas viviendas terminadas de primera construcción en los años 2012 a 2021 ascenderían a 56. Por lo tanto la cifra de viviendas actualmente existente sería:  $5.026 + 56 = 5.082$  viv (**4.329 en núcleo urbano y 753 en medio rural y parcelaciones**).

Otro dato de especial importancia para la evaluación del modelo

## AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DEL RÍO

de desarrollo de cierre del PGOU Adaptación Parcial a la LOUA de las NNSS, es la capacidad residencial potencial del mismo, que vendrá dada de sumar a las viviendas existentes las siguientes cifras:

**TOTAL capacidad operativa actual:**

-Viviendas existentes:	5.082 viv
En núcleo urbano (4.329 viv)	
En parcelaciones y rural (753viv)	
-Solares en suelo urbano	450 viv
-Sectores con plan aprobado:	80 viv
<b>Total:</b>	<b>5.612 viv</b>
<b>Total en núcleo urbano (4.859 viv).</b>	

***Demanda de nuevas viviendas.***

Como síntesis de lo expuesto en anteriores apartados, resulta que la cifra de demanda total de viviendas que debe de servir de referencia para establecer la capacidad del nuevo planeamiento general es la siguiente:

- Demanda actual acumulada según Registro demandantes VP.....	426 viv.
- Demanda futura horizonte nuevo Plan según dinámica poblacional.....	671 viv.
-Demanda mínima de vivienda protegida:.....	422 viv
-Demanda mínima de vivienda libre:.....	249 viv

**Total demanda de viviendas.....1.097 viv.**

No obstante, hay que aclarar que dicha evaluación de necesidades es “mínima”, y que debe de formar parte de la estrategia del Plan, en coherencia con el funcionamiento del mercado del municipio, evaluar qué margen de flexibilidad de capacidad adicional debe disponerse, en especial en el caso de vivienda de precio libre, para que siempre exista una oferta “suficiente” de suelo urbanizado capaz de incidir en la moderación o estabilización de precios de

esta clase de viviendas.

Por lo tanto, es conveniente que de acuerdo con motivaciones y estrategia de política urbanística municipal, establezca el rango adicional de crecimiento, sobre la cifra mínima de 1.097 viviendas.

Como podemos comprobar, una gran parte de las previsiones de demanda de nueva vivienda, se adscriben a la vivienda protegida. Las actuaciones en vivienda protegida al igual que la rehabilitación, ha sufrido una notable disminución en los últimos años, hasta el punto, que el parque público actual se reduce básicamente a las actuaciones de vivienda protegida desarrolladas hace al menos 20 años.

Durante el trámite de “consulta pública previa” (08-09-2021 a 08-11-2021), se ha detectado que uno de los problemas urbanísticos de mayor relevancia para la población de La Puebla del Río es la escasez de vivienda en especial del sector protegido, que ha obligado a muchos jóvenes en los últimos años a buscar alternativas habitacionales en municipios próximos.

Por lo tanto la cifra de necesidades actuales reflejadas en el análisis sobre los datos del Registro de Demandantes en 2021 de 426 viviendas, debe estar muy próximo a la demanda real de vivienda protegida.

## **2.6. ESTUDIO DE ASENTAMIENTOS Y PARCELACIONES EN SUELO RÚSTICO.**

Tras la revisión de los diferentes enclaves distribuidos por el suelo rústico del municipio, se han identificado una serie de ámbitos susceptibles de integrarse en el presente estudio. Enclaves que presentan una tipología y casuística muy diferente entre sí; y que por tanto, requieren de un tratamiento diferenciado por parte de la ordenación y

## AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DEL RÍO

determinaciones contenidas en el nuevo planeamiento general. Entre las distintas tipologías podemos identificar por un lado los “poblados” y por otro las “parcelaciones”.

En el caso de los *poblados*, nos referimos a entidades singulares de poblamiento surgidas a lo largo del s.XX y vinculadas a la puesta en cultivo de la marisma. Son tres los poblados identificados:

- Poblado de las Colinas: su origen se remonta entorno a 1950, consolidándose su estructura actual entre las décadas de los 50 y 60 del siglo pasado. Junto a las naves y viviendas originales han ido surgiendo otras construcciones anexas que le han dado una imagen más compacta.

- Poblado Queipo de Llano: el poblado aparece ya configurado hacia 1950 en torno a un grupo de viviendas de carácter precario, junto a varias naves de uso agrícola. Actualmente se encuentra en un estado avanzado de abandono.

- Poblado Escobar: su origen se remonta a la década de los años 60 del siglo pasado. Su diseño responde a las características típicas de los poblados ejecutados durante la dictadura. Además de las instalaciones viveras y de uso agrícola, cuenta con iglesia, escuela y economato.

En el caso de los poblados, dado su carácter histórico y desarrollo más o menos planificado, no presentan problemática urbanística alguna.

Con el concepto de asentamientos y *parcelaciones*, nos referimos a todos aquellos procesos de segregación parcelaria en suelo rústico que se han venido produciendo más recientemente (último tercio del s.XX y actual siglo), estando estos asociados a usos residenciales de segunda residencia y agropecuarios de carácter familiar. Las parcelaciones, debido a su crecimiento y expansión

continuada de las últimas décadas, se presentan como una de las principales problemáticas a resolver en el suelo rústico; de ahí, que realicemos un primer estudio en esta fase de Información-Diagnóstico.

Las parcelaciones y asentamientos identificados en el estudio realizado se indican continuación.

- *Parcelaciones*.

- **Atalaya.**
- **Cerro Domitila.**
- Cerro Meloja.
- Dehesa del Rey.
- El Galope.
- Estacada Larga – Pinar Grande.
- **La Pilarica.**
- Los Arrayanes.
- **Naves de Villacuernos.**
- **Puñanilla.**
- Puñanilla (diseminados).
- **Vista sol.**

De ellas, se estima que en principio las más susceptibles de integrarse en la ordenación urbanística por razones de proximidad al núcleo y “estructura urbana”, y si se confirma voluntad de propietarios para asumir la gestión son las destacadas en negrita en la relación anterior. El resto, o bien por no constituir entidad suficiente para configurar “estructura urbana” de asentamiento, o bien por encontrarse dentro de espacio natural protegido, se estima que la única solución es abordar su adecuación ambiental y solución conjunta de asimilado a fuera de ordenación, mediante la figura de Planes Especiales de adecuación ambiental y territorial, con el objeto y alcance del artículo 175 de la LISTA.

## AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DEL RÍO

Tabla. Parámetros básicos sobre las parcelaciones en suelo rústico de La Puebla del Río. Elaboración propia.

PARCELACIONES	Superficie total (Has)	Superficie parcelada (Has)	Nº Parcelas	Superficie media de la parcela tipo (m2)	Ocupación de parcela por Edificación (%)	Uso mayoritario	Nº Parcelas con uso mayoritario	Nº Parcelas vacías (sin uso)	Antigüedad / Origen
La Atalaya	17,57	17,44	22	1.980,62	12,56	Residencial-Agropecuario	7	4	1985-1990
Cerro Domitila	25,73	24,55	74	2.438,74	9,98	Residencial-recreativo	43	7	1990-1995
Cerro Meloja	20,03	19,35	55	2.502,41	14,43	Residencial-recreativo	28	4	1980-1985
Dehesa del Rey	10,13	9,96	20	2.744,22	10,19	Residencial-recreativo	8	5	1980-1985
El Galope	11,08	9,32	72	1.036,82	14,85	Residencial-recreativo	53	18	1975-1980
Estacada Larga – Pinar Grande	18,66	18,24	58	2.499,04	9,09	Residencial-recreativo	23	3	1980-1990
La Pilarica	73,94	69,46	281	2.374,33	14,31	Residencial-recreativo	177	32	1980-1985
Los Arrayanes	11,37	10,39	54	1.423,50	15,89	Residencial-recreativo	48	4	1975-1980
Naves de Villacuernos	8,79	8,05	52	944,83	47,09	Agropecuario	23	3	1970-1975
Puñanilla	32,56	30,73	125	2.218,11	14,32	Residencial-recreativo	69	6	1980-1985
Puñanilla (diseminados)	22,08	19,94	69	2.480,40	8,06	Residencial-recreativo	24	6	1980-1985
Vista sol	44,8	41,25	178	2.462,24	15,97	Residencial-recreativo	123	12	1980-1985
<b>TOTAL</b>	<b>296,74</b>	<b>278,68</b>	<b>1.060</b>	<b>2.092,11</b>	<b>15,56</b>	<b>-</b>	<b>626</b>	<b>104</b>	<b>-</b>

## 2.7. ESTRUCTURA COMERCIAL EXISTENTE.

El sector comercial del municipio presenta un desarrollo algo más débil en términos relativos, comparado con las escalas provincial, autonómica o nacional, a pesar de que es el que emplea más porcentaje de población (56%).

En la localidad ha tenido escasa influencia las profundas transformaciones de las formas comerciales y de los hábitos de compra, detectándose que las carencias de oferta del municipio, son cubiertas por municipios próximos de la aglomeración urbana, en especial por Coria del Río. Por ello sería conveniente reforzar la oferta comercial en la Puebla para evitar esta dependencia del entorno. Asimismo sería conveniente promover una diversificación del sector, y potenciar el comercio dedicado a productos avanzados que cubran la demanda de industria dedicada a la transformación de productos agrícolas y forestales; así como dirigidos a la pequeña y mediana empresa.

## 2.8. ANÁLISIS DE LA MOVILIDAD.

Las comunicaciones del municipio están muy limitadas con el resto del territorio debido a dos condicionantes de carácter natural:

- Río Guadalquivir que por su navegabilidad dificulta por la disposición de puentes que conecten con la comarca del Bajo Guadalquivir por el Este.
- Entorno natural de Doñana por el Oeste.

De este modo las comunicaciones del municipio han dependido casi exclusivamente de la carretera A-8058 y A-8050. Las esperanzas de llegada del metro prevista en el POTAUS, han quedado en el supuesto más optimista retrasadas por el reciente PITMA 2030.

El paso por la travesía de La Puebla del Río es de una media de 12 mil vehículos/día de los que el 18% son vehículos pesados; lo que hace que sea una gran prioridad para el municipio la construcción de la Variante de la A-8050, con proyecto de trazado aprobado hace unos 10 años.

El transporte público se limita al autobús interurbano del Consorcio de Transportes Metropolitano del Área de Sevilla, que une La Puebla con Sevilla y paradas en Coria, Gelves y San Juan de Aznalfarache. El análisis de cobertura se deduce suficiente para la población en cuanto a trayectos y horarios.

En cuanto a proyectos pendientes en materia de comunicaciones y movilidad cabe destacar:

- El antes comentado Proyecto de Variante de A-8050.
- Proyecto de carril-bici entre Polígono Los Juncuales y La Pilarica: Actualmente en ejecución.
- Paso de barcazas del Guadalquivir: En el POTAUS había previstos dos pasos de barcazas, en Isla Mínima y Los Olivillos, encontrándose en este momento ejecutado solo el primero. Es una infraestructura relevante para la funcionalidad de actividades agrarias entre ambos márgenes del Guadalquivir en el municipio.

## 2.9. PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE.

El planeamiento general vigente en el municipio de La Puebla del Río está constituido por los siguientes instrumentos:

- Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal (NNSS-84), aprobadas definitivamente por la CPU con fecha 01-03-1984.
- PGOU, Adaptación Parcial a la LOUA de las NNSS

## AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DEL RÍO

(PGOU-AdP), aprobado definitivamente por el Ayuntamiento con fecha 10-11-2011.

Además se han aprobado definitivamente 21 Modificaciones de diverso carácter.

Estamos ante una planeamiento general que esencialmente en cuanto a ordenación pormenorizada se basa en las NNSS-84 y las modificaciones de dicho carácter y que, por lo tanto, en gran parte están anclados al régimen del TRLS76, e inadaptado tanto a los diversos regímenes posteriores y a los instrumentos de planificación subregional (POTAD y POT AUS), que disponían de un plazo de 4 años para realizar dicha adaptación.

Puesto que la ordenación de la escala “pormenorizada-detallada” vigente es esencialmente la de las NNSS, el análisis más detallado de los numerosos desajustes existentes entre la realidad física actual y dicha ordenación se delega al Plan de Ordenación Urbana (POU) que se tramita de forma simultánea al PGOM, ya que el objeto principal de éste último es establecer una nueva ordenación “general municipal”, más asimilable a los contenidos de la “ordenación estructural” de la LOUA, cuyos contenidos se encuentran determinados por el instrumento de PGOU-AdP.

#### A) ORDENACIÓN DEL NÚCLEO URBANO:

Hay que destacar que la capacidad de los ámbitos con algún grado de desarrollo o sin ninguno es la siguiente:

- En suelo urbano no consolidado:
  - PERI La Cruz: 6.368 m2t terciario.
- En suelo urbanizable ordenado:
  - UE-2 S. Rita: 83 viv y 11.037 m2t.
- En suelo urbanizable sectorizado:

- Sector Atalaya: 206 viv; 103.186 m2t.
- Sector industrial Paparbure: 11.890 m2t
- Sector industrial C. Mulero: 101.797 m2t

- En suelo urbanizable no sectorizado:
  - Ámbito Pinar Grande: 228.211 m2.

Por lo tanto cabe concluir que la única opción real de cierta capacidad que queda asociada al núcleo urbano es la UE-2 del Sector Santa Rita, con una capacidad para 83 viviendas (3 de ellas ya existentes). Asimismo, según se analizó en el apartado 4.3.3 de esta Memoria, en huecos y solares del suelo urbano existente queda una capacidad potencial de 566 viv (incluidas las 80 de Stª Rita); y de las cuales las bolsas más relevantes son la de las manzanas de la franja Sur del Sector Pozo Concejo (120 viv), también con problemas de deficiencias y abandono de la urbanización realizada; así como huecos en el sector La Estacada (146 viv), en general “solares”.

El resto de sectores de suelo urbanizable sectorizado son exteriores al núcleo y de complicada coherencia territorial y de enlace con las infraestructuras generales o territoriales del núcleo urbano principal.

#### B) ORDENACIÓN DEL SUELO RÚSTICO:

Dada la finalidad del PGOU-AdP, en el suelo rústico es en el que tuvo más operatividad en la medida en la que integró las importantes novedades de condicionantes en cuanto a espacios naturales protegidos, así como de planificación territorial subregional; aunque esta integración, por las limitaciones del propio instrumento del PGOU-AdP, solo pudo alcanzar a la delimitación física de dichos espacios protegidos por legislación específica o planificación territorial, pero en términos de integración normativa, solamente cabía limitarse a la simple remisión a las determinaciones dichos instrumentos.

Por lo tanto una de las principales funciones del nuevo PGOM será realizar en el marco de su competencia un detallado análisis de todas las afecciones de normativa supramunicipal de ordenación del territorio y de los recursos naturales (que prevalece sobre la anterior) y profundizar en un desarrollo en la escala local-municipal que no sea contradictorio con dicho marco básico.

## 2.10. AFECCIONES DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL Y PLANIFICACIÓN TERRITORIAL.

El principal objeto del apartado 10 de la Memoria de Información ha sido realizar un inventario de las determinaciones y condicionantes básicos de la legislación sectorial que afecta al municipio, así como de los planes subregionales vigentes, para que en la ordenación, en especial del PGOM se pueda realizar una ordenación y normativa municipal compatible con dichos numerosos condicionantes, de los que destacamos:

### A) LEGISLACIÓN SECTORIAL:

Por los condicionantes del municipio, sin duda toda la legislación específica sobre espacios naturales y la correlacionada con ella (biodiversidad, forestal montes), así como los correspondientes instrumentos de ordenación de los recursos naturales (PORN y PRUG, o Plan de Gestión de cada espacio) serán el mayor condicionante para la ordenación.

Aparte de ello la configuración de la morfología del municipio con el orden de 2/3 de marisma inundable, implica condicionantes también muy relevantes en cuanto al tratamiento del riesgo de inundación en el núcleo urbano, su entorno inmediato de posibles nuevos crecimientos y asentamientos irregulares.

### B) PLANIFICACIÓN SOBREGIONAL:

En el apartado 10.2 de la Memoria de Información se han analizado los principales condicionantes que plantean los dos instrumentos vigentes que afectan a nuestro municipio, POTAD y POTAUS, con clara prevalencia normativa del segundo, según su Decreto de aprobación, para resolver diversas contradicciones entre ambos.

Asimismo, respecto a las determinaciones denominadas “zonas de protección territorial”, como los “Espacios agrarios de interés”, concepto en el que se incluye la práctica totalidad del municipio que no son espacios naturales protegidos, desde el PGOM se asume la interpretación ya realizada por el vigente PGOU-AdP, en el sentido de que, al igual que fue clasificado como “SNU de carácter rural”, podrá ser clasificado como “suelo rústico común”, en el que su objeto sea el mantener el objetivo valor y potencialidad agraria de los mismos identificado por el POTAUS. En términos similares en dicho espacio serán aplicables las afecciones y limitaciones de carácter superpuesto para cualquier actuación “ordinaria” o “extraordinaria”, en cuanto a tener en cuenta la prevención del riesgo de inundación T-500 años y las limitaciones establecidas por la legislación de aguas para dicha zona, así como para la zona de flujo preferente.

## 2.11. UNIDADES AMBIENTALES Y CAPACIDAD DE ACOGIDA DEL TERRITORIO.

### 2.11.1. TÉRMINO MUNICIPAL.

Las unidades ambientales constituyen la parte central del tratamiento del medio físico. Son porciones del territorio definidas e identificadas según criterios de homogeneidad relativa o por la existencia de algún factor controlante clave, en función de las cuales se realiza el diagnóstico de ese sector.

## AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DEL RÍO

Las unidades ambientales constituyen la expresión de los elementos y procesos del territorio en términos comprensibles, y sobre todo, operativos, no siendo más que una manera racional de transponer toda la información temática disponible de un territorio a una forma fácilmente utilizable.

Los criterios que se han utilizado para definir las distintas unidades identificadas en el municipio, se corresponden con cuatro categorías no excluyentes, más las zonas construidas y transformadas:

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

De todas ellas se realiza la valoración de su Calidad Ambiental, siendo en la gran mayoría de ellas alta o muy alta, con excepción de las zonas más antropizadas que muestran un valor medio; y lo mismo se realiza con su Capacidad de Acogida, donde las limitaciones son bastante notables, debido a esa alta calidad ambiental.

UNIDADES DE AMBIENTALES	Calidad Ambiental
Unidades definidas por criterios ecológicos	

UNIDADES DE AMBIENTALES	Calidad Ambiental
Láminas de agua, marismas no cultivadas y esteros.	Muy Alto
Áreas forestales de notable valor ecológico (monte noble, pinares densos, acebuchares, bosques de quercus originarios y formaciones riparias y lacustres)	Muy Alto
Áreas forestales de medio y bajo valor ecológico (monte mediterráneo de sustitución, áreas forestales degradadas, repoblaciones de poco valor...).	Alto
Áreas forestales de escaso valor ecológico (pastizales, cortafuegos, eriales...).	Medio
<b>Unidades definidas por criterios científicos, culturales o patrimoniales</b>	
Patrimonio arquitectónico y etnográfico.	Medio
Patrimonio arqueológico.	Alto
<b>Unidades definidas por criterios de productividad primaria</b>	
Cultivos: Marisma cultivada: Arrozales y otros herbáceos.	Medio
Cultivos: áreas agrícolas del Aljarafe. Cultivos leñosos (olivar y viñedos) y cereales.	Alto
<b>Unidades definidas por criterios normativos</b>	
Parque Nacional de Doñana. Zonas de Uso Restringido	Muy Alto
Parque Natural de Doñana. Zonas A	Muy Alto
Zonas B2	Alto
Zonas B3	Alto
Zonas C1	Medio
Paraje Natural "Brazo del Este".	Muy Alto
Reserva Natural Concertada "Dehesa de Abajo".	Muy Alto
Reserva Natural Concertada "Cañada de los Pájaros".	Alto

UNIDADES DE AMBIENTALES	Calidad Ambiental
Zona de Especial Conservación (ZEC). "Doñana Norte y Oeste".	Alto
Zona de Especial Conservación (ZEC). "Bajo Guadalquivir".	Muy Alto
Zonas con presencia de algún Hábitat de Interés Comunitario.	Alto
Vías pecuarias.	Medio
Red fluvial y láminas de agua.	Medio
Red de carreteras.	-
<b>Áreas construidas y transformadas</b>	-

### 2.11.2. NÚCLEO URBANO Y ENTORNO.

El objetivo del apartado 11.5 de la Memoria de Información se centró en evaluar de entre los terrenos del entorno del núcleo urbano aquellos con mejor capacidad de acogida para posibles nuevos crecimientos para cubrir las necesidades. Para ello los principales criterios y condicionantes han sido los siguientes:

-El riesgo de inundación T-500 evaluado y su zona de flujo preferente, aconsejan descartar para el crecimiento urbano (salvo espacios libres y actuaciones relacionadas con la náutica deportiva) la Finca San Antonio y la corona Sur del núcleo, en la que incluso parte de la ciudad existente está en situación de riesgo sobre la que se aconsejan medidas correctoras, ya que el calado oscilaría entre 0,5 y 1,0 m en la mayor parte de la llanura de inundación. Este condicionante prácticamente determina que los terrenos con mejor capacidad de acogida para nuevos crecimientos se sitúe al NO del núcleo actual.

-Previsiones del planeamiento general vigente y su estado

de desarrollo: Es muy limitada la capacidad de actuaciones con planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente (PERI La Cruz, UE-2 de Santa Rita y manzanas de borde Sur de Pozo Concejo), o que se encuentran en curso (Cortijo Mulero) y que en principio es criterio municipal mantener dichos desarrollos en curso en el nuevo PGOM. Respecto al resto de sectores previstos, solamente el Sector Atalaya con cierta consolidación de edificación irregular, podría ser razonable su integración en el nuevo modelo. Pinar Grande y Paparbure se estiman incompatibles con el modelo, ya sea por lejanía del núcleo o bien por estar en zona de riesgo de inundación T-500.

Todos estos criterios y condicionantes configuran la zona SO del núcleo como la de capacidad de acogida más adecuada para nuevos crecimientos.

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

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

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

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

Vamos a pasar de un modelo de PGOU de la LOUA obsoleto, extremadamente determinista para los tiempos actuales, que pretendía predecir la evolución urbana exacta y precisa a un horizonte



## AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DEL RÍO

de 2 cuatrienios, con plazos estrictos de cumplimiento y de precisiones regulatorias, volcada principalmente en los nuevos crecimientos; y que era tan complejo en su elaboración y tramitación (de 10 a 15 años de media), que cuando raramente se alcanzaba la deseada aprobación definitiva, poco se parecía a las aspiraciones originarias o a las necesidades del momento de aprobación. De hecho, aunque la LOUA nos hablaba en su exposición de motivos de una definición del PGOU como *“el instrumento que planifica su territorio a partir del diagnóstico de sus características, la detección de sus demandas y el modelo de ciudad del que quieran dotarse sus vecinos y responsables políticos”*, y que a los municipios les correspondía la casi totalidad de competencias urbanísticas, reservándose el Estado o la Comunidad Autónoma solo las competencias residuales de *“control de legalidad y de intereses supralocales previamente establecidos”*; pero la realidad es que los escasos PGOU que alcanzaban la aprobación definitiva solo respondían en una mínima parte a las aspiraciones de su ciudadanía y representantes políticos, y que la Junta de Andalucía y resto de órganos sectoriales, ejercían casi generalizadamente una tutela asfixiante sobre las decisiones legítimas municipales, mucho más allá de su limitado *“control de legalidad y de intereses supralocales”* (de hecho era una rareza ver algún Informe autonómico motivado jurídicamente), con lo que el modelo ya estaba caduco, prácticamente desde la entrada en vigor de la LOUA y, sus numerosas modificaciones no hicieron más que agravarlo.

Ahora desde la exposición de motivos de la LISTA se nos dice desde un aparente convencimiento, que *“no puede demorarse el reconocimiento pleno de las competencias locales en el planeamiento urbanístico”*, con el único límite de los intereses supralocales enumerado en el artículo 2.1, y el resultado del articulado de la LISTA aprobado por nuestro Parlamento de Andalucía es bastante coherente con dicho planteamiento, e incluso dando satisfacción a

un clamor desde sectores profesionales, económicos y municipalistas, de que la aprobación definitiva del planeamiento general correspondiese a los Ayuntamientos. Sin embargo, al mismo tiempo que en la citada exposición de motivos se nos indica el objetivo de la LISTA de *“reducir la densidad normativa en urbanismo porque, de intensificarla, se reduciría en la misma proporción la competencia local para establecer una política urbanística propia”*, resulta que por el mismo Gobierno de la Junta de Andalucía que impulsó dichos planteamientos simplificadores razonables del articulado de la LISTA y de los contenidos de los Planes, y que tuvieron favorable y esperanzadora acogida en sectores profesionales, económicos y municipalistas, resulta que promueve un Reglamento de la LISTA, que dedica unas 36 densas páginas a regular determinaciones de los planes generales que en la LOUA se resolvía razonablemente en 2 páginas y que ya estaban reconocidos como *“excesivos”* y daban lugar a PGOU de contenidos innecesariamente ilimitados. Y la incoherencia, al parecer no se va a quedar aquí, sino que aún están por llegar 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”*; con lo cual estaremos ante un record en cuanto a logro de obsolescencia y vaciamiento de objetivos de una ley tan aparentemente bien intencionada y razonable como la LISTA en prácticamente menos de un año; ya que no se puede ser más contradictorio con los objetivos de su exposición de motivos y con una dilatada normativa europea, en su mayor parte ya incorporada al Derecho español, y que nos determina a los Estados miembros a legislar **sólo cuando sea necesario**, de conformidad con los principios de *subsidiariedad* y *proporcionalidad* conforme al artículo 5 del tratado de Funcionamiento de la Unión Europea y el principio de ***“Hacer menos pero de forma más eficiente”*** (*“Doing less, More efficiently”*); promover un marco normativo *“sin más cargas*

## AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DEL RÍO

administrativas para los ciudadanos y empresas que **las estrictamente necesarias para la satisfacción del interés general**” y que “las Administraciones Públicas, lejos de constituir un obstáculo para la vida de los ciudadanos y las empresas, **deben facilitar la libertad individual y el desenvolvimiento de la iniciativa personal y empresarial**”. Por lo tanto, normas contradictorias con los objetivos con los que se formuló la LISTA, normas sin “motivación” conocida y acreditada que impongan limitaciones desproporcionadas a los municipios, a la actividad económica y profesional, 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 antes mencionado.

Por lo tanto, tenemos bastantes dudas por las razones argumentadas de que el modo en que se están desvirtuando los planteamientos muy razonables de la LISTA, den lugar planeamientos municipales efectivamente más simplificados en sus contenidos (más bien al contrario), aunque nos queda la razonable esperanza (todavía inexplorada y por confirmar), de que la formulación pueda ser más ágil en cuanto a los tiempos de tramitación.

Lo que sí está claro es que especialmente en el instrumento del PGOM que nos ocupa, se va a centrar en la **“ordenación estratégica”** que, a falta de definición de la propia LISTA, posiblemente quien mejor define este concepto es Emilio Carrillo (1): *“La planificación estratégica es de naturaleza socioeconómica, productiva, tecnológica y empresarial. Proporciona una visión global de la ciudad en un proceso de cambio permanente y para ello*

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

establece prioridades y concentra esfuerzos, sistematiza objetivos y delimita proyectos infraestructurales y emprendedores dirigidos al desarrollo y a la generación de renta y empleo, fomenta la colaboración público-privada, crea una cultura estratégica común, refuerza, ante la comunidad, los diferentes liderazgos (institucional, social, económico, etc.) y, finalmente, desemboca en un programa de acciones. Pero, por otro lado, la ciudad es ante todo una realidad física, por lo que esa **“ciudad que queremos”** ha de concretarse en **“el territorio que tenemos”**. Por ello el modelo de ciudad, su plasmación efectiva, exige una planificación física y urbanística coherente con el referido modelo, apta para llevarlo a la realidad, y capaz de dirigir el timón del desarrollo urbano y territorial de la ciudad hacia donde sus ciudadanos han señalado”.

Este Avance de PGOM es el primer paso para que la población cigarrera se exprese lo más ampliamente posible sobre *“la ciudad que queremos”* y que su resultado final en cuanto al modelo de territorio municipal y de ciudad vayan *hacia donde sus ciudadanos han señalado*, y para el logro de dichos objetivos se recomienda al Ayuntamiento el máximo fomento e integración de los resultados de la participación pública en las distintas fases de elaboración y tramitación del PGOM.

### 3.2. CAMBIOS MÁS RELEVANTES SOBRE LA ORDENACIÓN DEL TÉRMINO MUNICIPAL.

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

## AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DEL RÍO

COMPARACIÓN DE CLASIFICACIÓN DEL SUELO PGOU-AdP VIGENTE Y NUEVO PGOM				
1. PGOU-AdP		2. PBOM 2022		3. VARIACIÓN
CLASIFICACIÓN SEGÚN LOUA	SUPERFICIES m <sup>2</sup>	CLASIFICACIÓN SEGÚN LISTA	SUPERFICIES m <sup>2</sup>	% (2-1b)
S. URBANO (SUr): -Consolidado:	1.267.300	S. URBANO (SUr): -Urbanizado:	1.469.222	15,93
-No consolidado:	31.114	-Sujeto ATU o AU (se delega a POU)		
TOTAL SUr:	1.298.414	TOTAL SUr:	1.469.222	13,16
S. URBANIZABLE (SUz): -Ordenado:	65.022	S. RÚSTICO COMÚN (SRUc): -En curso desarrollo	285.540	339,14
-Sectorizado):	505.888	-ATUS con prop. delimitación:		-100,00
-No sectorizado:	228.210	-Sin propuesta delimitación:	1.680.402	636,34
TOTAL SUz:	799.120	TOTAL RÚSTICO adscrito a modelo estratégico:	1.965.942	146,01
TOTAL URBANO + URBANIZABLE:	2.097.534	TOTAL SRUc adscrito a modelo estratégico de evolución urbana a medio y largo plazo:	3.435.164	63,77
SUELO NO URBANIZABLE (SNU):		SUELO RÚSTICO (SRU)		
-SNU carácter rural o natural:	184.052.132	-SRU común: resto no adscrito a modelo estratégico:	182.714.502	-0,73
-SNU protegido planific territ o urbanística:	15.704.400	-SRU preservado:	15.704.400	0,00
-SNU esp protección leg. Específica (*):	173.214.000	-SRU especial protección leg sectorial:	173.214.000	0,00
TOTAL SNU:	372.970.532	TOTAL SRU:	371.632.902	-0,36
	375.068.066	TOTALES:	375.068.066	

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.

nuevo marco normativo urbanístico como en el sectorial:

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

límites, son de dudosa vinculación obligada y desde el PGOM apostamos por consensuar con la Consejería competente un marco de flexibilidad por parte del planeamiento municipal, ya previsto en la normativa de los POTs, especialmente teniendo en cuenta que los mismos habrán de ser sustituidos próximamente por documentos adaptados a la LISTA. No debemos olvidar que la LISTA, según su exposición de motivos dice querer superar anticuadas tutelas, en términos de que *"no puede demorarse el reconocimiento pleno de las competencias locales en planeamiento urbanístico"*, con el único límite de la relación cerrada de intereses supralocales del artículo 2.1 antes citado. Por lo tanto esto hay que ponerlo en práctica.



## AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DEL RÍO

-Respecto al marco legislativo sectorial, durante la vigencia de la LOUA, a pesar de su claridad al respecto de las competencias locales, se ha producido una gran anomalía, en especial por las legislaciones ambientales, de los espacios naturales y de sus instrumentos de ordenación de los “recursos naturales” (PORN, PRUG), que habitualmente, en una singularidad netamente *andaluza* (no lo detectamos en ninguna otra Comunidad Autónoma), en vez de dedicarse y limitarse a identificar, inventariar y proteger motivadamente los recursos naturales objetivos del ámbito protegido, e *intocables* para el resto de instrumentos de planificación sectoriales y planes urbanísticos; es habitual encontrar PORN y PRUG regulando condiciones urbanísticas de implantación, e incluso estéticas y paisajísticas de edificaciones, naves, y viviendas y demás construcciones relacionadas con la actividad agropecuaria, ya que no todo el ámbito de los ZEC son de una biodiversidad intocable, sino que en un espacio protegido se da una multiplicidad de usos y actividades agrarias o económicas tradicionales, que en ningún caso es objeto de la legislación sectorial suprimir, sino *convivir*, y es función de los PORN identificar los diferentes grados de protección de la diferente biodiversidad. En diversos espacios protegidos de nuestro municipio encontramos situaciones similares, que igualmente se deben consensuar con la Consejería competente sobre los mismos, ya que en esto, el artículo 78.4 de la LISTA, es igualmente claro, los Informes y planificaciones sectoriales se tienen que limitar a los aspectos de “control de legalidad” de su normativa de su ámbito sectorial y, obviamente, en lo que se dediquen a establecer *ordenación urbanística*, no sería vinculante para el municipio.

Aparte de la planificación territorial y sectorial, tiene una especial

relevancia para el municipio el *Proyecto de Modernización de la Zona Arroceras de Sevilla*, que mejorará substancialmente la cantidad y la calidad del agua para riego en la comarca arroceras y permitirá una diversificación de cultivos, que implicará la necesidad de una nueva industria de transformación y previsible necesidad de personas trabajadoras en ambos sectores primario y secundario, muy a tener en cuenta en las previsiones sobre el medio urbano.

En territorio municipal con tan notables valores ambientales y paisajísticos, que justifican que determinados espacios son calificados como “*parque metropolitano*” por el POTAUS, unido a la inmensa extensión de marismas arroceras también preservado por dicho POT, y el nivel de tráfico pesado que se genera, requieren mejorar la funcionalidad de determinados sistemas estructurantes del municipio, tales como los siguientes:

- Prioridad de construcción de la Variante de la A-8050 a su paso por el municipio y su conexión con la SE-40.

- Mejora del sistema de transportes y tratar de revertir las previsiones del PITMA 2030 que, contraviniendo el POTAUS, sustituye la línea de metro o tranvía que llegaba a La Puebla, por una plataforma reservada para autobús que se queda en Coria del Río.

- Mejorar y ampliar los pasos de barcazas entre una y otra margen del río Guadalquivir y que constituyen la única comunicación para las actividades agrarias. Mejorar la red de caminos rurales.

- Establecer una red de carriles bici que unan el núcleo de La Puebla con la Dehesa de Abajo, Coria del Río e Isla mínima, aprovechando los caminos existentes.

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

Respecto al modelo de ordenación estratégica del núcleo urbano y su entorno, las propuestas más relevantes del PGOM, en comparación con el modelo vigente de las NNSS-84+PGOU-AdP, son las siguientes (ver Figuras 3.2 y 3.3 de páginas siguientes):

- a) Respecto a la ciudad y el suelo urbano existente:
- Apostar por la mejora y acabado de la ciudad existente, remodelando la actual travesía a una vía netamente urbana y reforzar los itinerarios peatonales entre los dos lados del núcleo actualmente segregados.
  - Establecer desde el PGOM las bases para que el POU pueda realizar la reordenación tipológica del Casco Tradicional, admitiendo las tipologías bifamiliar (a partir de parcelas de unos 120-130 m<sup>2</sup>) y plurifamiliar a partir de 175 m<sup>2</sup>, y establecer las previsiones de gestión para resolver las necesidades dotacionales y de infraestructuras del incremento de capacidad residencial, mediante instrumentación de gestión lo más sencilla posible. Igualmente reajustar las condiciones de altura en determinadas calles y las condiciones de ocupación.
  - Aprovechar los dos únicos vacíos existentes (ARI La Cruz y vacío en Avda Isla Mayor) para su destino prioritario a usos dotacionales y servicios terciarios.
  - Habilitar al POU para el reajuste dotacional a las necesidades de la estructura poblacional futura, en la que se producirá una disminución de la población escolar e

incremento de personas mayores.

- b) Respecto al modelo estratégico de crecimiento de la ciudad existente:

-De acuerdo con la capacidad ambiental de acogida y riesgos de inundación, se estima que el crecimiento al NO de la ciudad existente es el más adecuado para acoger actuaciones de transformación urbanística (ATUs) de nueva urbanización, integrando como sistemas de espacios libres dichas zonas de riesgo y los dos pequeños cauces que por dicha zona discurren hacia la travesía. El sistema de protección se completaría con un cinturón verde en la corona Sur del núcleo con un talud de 0,5 a 1,0 m que protegería del riesgo a una amplia zona de la ciudad existente.

-La única excepción a dicho modelo sería entre el borde Este del núcleo y el río, una pequeña actuación para actividades náuticas y recreativas, las únicas compatibles con la llanura de inundación según la normativa del POTAUS para dicho espacio. La otra excepción sería una bolsa de suelo junto al Sector Santa Rita, que quedaría protegida del riesgo, aunque de momento no se puede confirmar hasta el Informe favorable por parte del Organismo de cuenca.

-El modelo de desarrollo previsto a medio plazo (un horizonte de unos 10 años desde aprobación definitiva del PGOM), tiene capacidad para acoger a unas necesidades mínimas evaluadas en torno a 1.400 viviendas de las cuales se diagnostica necesidad de que unas 848 sean del sector protegido. Asimismo tendría capacidad para suelo de actividades económicas productivas y de servicios terciarios.

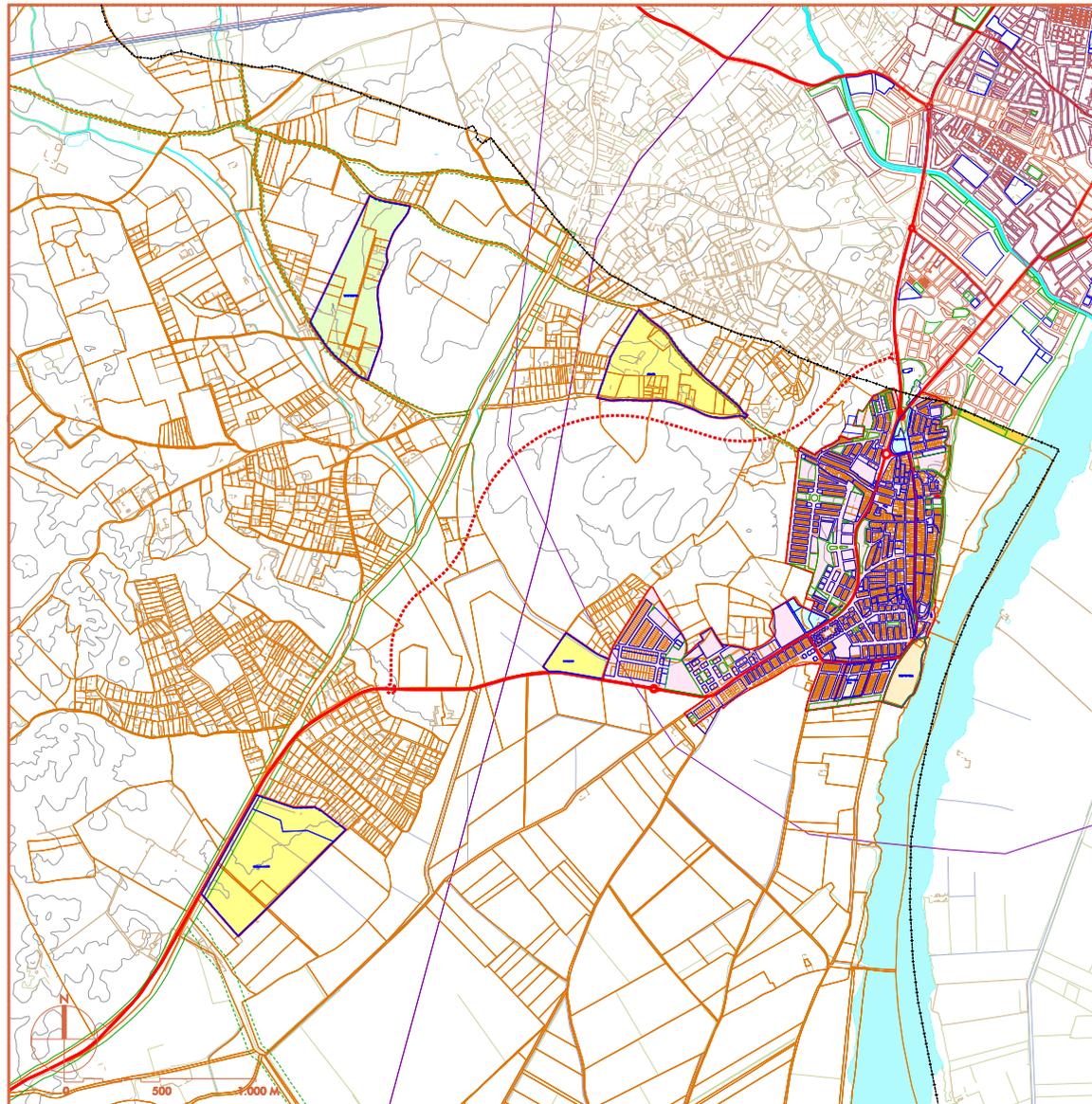


Figura: 3.2  
NÚCLEO URBANO Y ENTORNO  
MODELO VIGENTE  
CLASIFICACIÓN DE SUELO

CLASIFICACIÓN DEL SUELO VIGENTE

CLASES DE SUELO.

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

CLASES DE SUELO ORDENADAS POR ERROR  
DE LÍMITE TM POR PG DE CORIA RIO  
(SNU en PG de La Puebla del Río)

-  SUELO URBANO CONSOLIDADO
-  SUELO URBANIZABLE ORDENADO

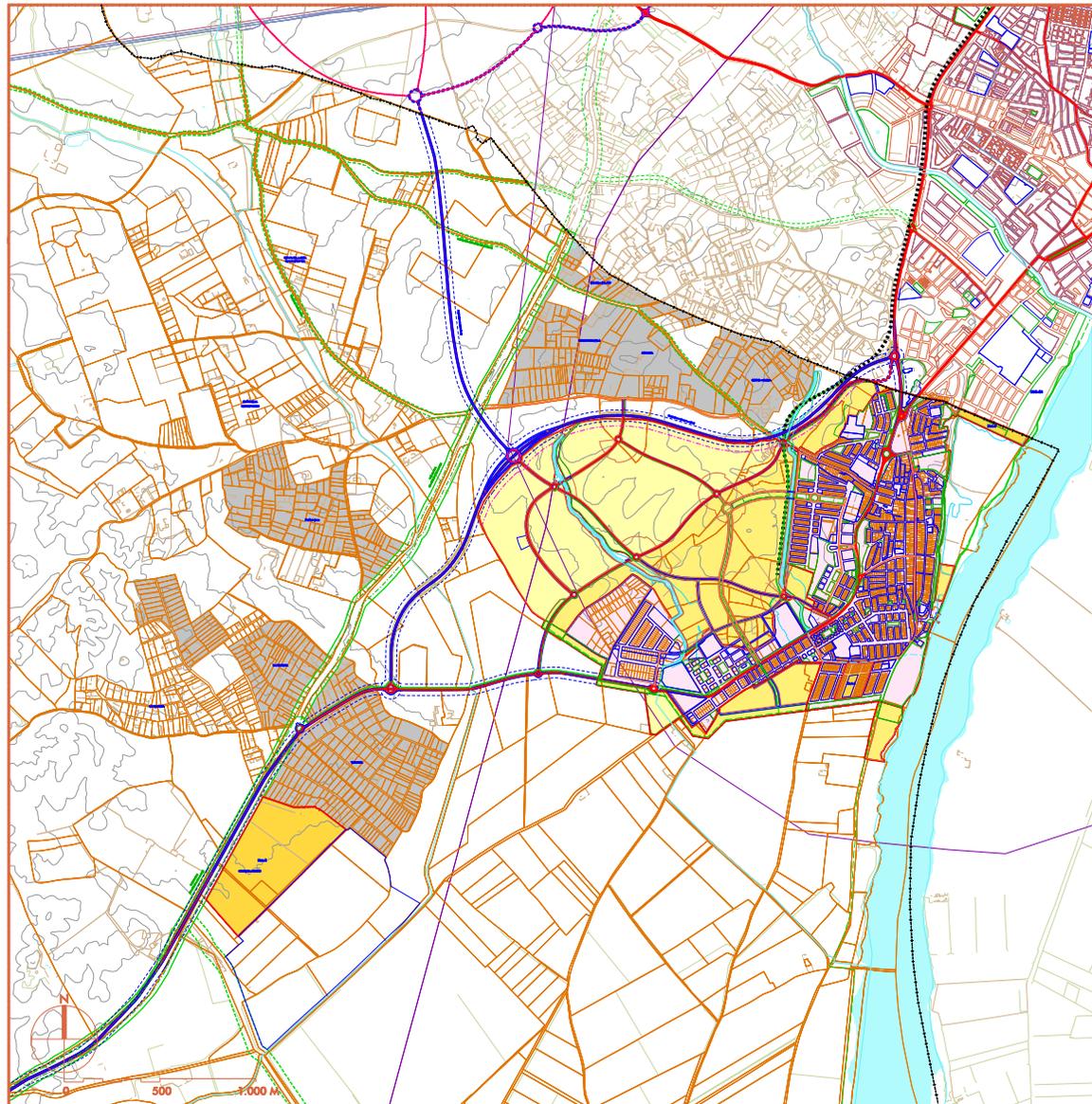


Figura: 3.3  
 NÚCLEO URBANO Y ENTORNO  
 MODELO PROPUESTO  
 CLASIFICACIÓN DE SUELO

**CLASIFICACIÓN GENERAL DEL SUELO**

**1. SUr: SUELO URBANO**

— LÍMITE DEL SUELO URBANO

■ SUELO URBANO

**2. SRc: 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):

■ **Nut-nº** ATU<sub>n</sub> DELIMITADAS DE NUEVA URBANIZACIÓN, EN CURSO DE DESARROLLO TRANSITORIO SEGÚN PG ANTERIOR

■ MODELO DE ORDENACIÓN A MEDIO PLAZO

■ MODELO DE ORDENACIÓN A LARGO PLAZO

■ ASENTAMIENTOS COMPATIBLES CON EL MODELO



-El modelo de desarrollo previsto a largo plazo, para más de 10 años o actuaciones sobrevenidas o de "oportunidad", se trataría de una reserva adicional estratégica para anticiparse a dichas posibles necesidades, que es posible que se confirmen en la medida en que la transformación del modelo agrario del municipio y la mejora de las condiciones de comunicación y transportes con la aglomeración urbana pudieran convertir a La Puebla del Río en una residencia competitiva en precio y calidad respecto a municipios del entorno.

-El modelo a medio y largo plazo requiere de un esquema de elementos estructurantes que se representa en el Plano de ordenación o.4. y que pretende aportar una red mallada de viarios estructurantes que incorporen carriles bici e itinerarios peatonales amplios, que conformarían unas supermanzanas residenciales o de actividades económicas autónomas, con dotaciones y servicios a ubicar preferentemente en los nodos de dicho sistema estructural viario.

-Dentro del modelo estructural propuesto, y en el marco de la actual crisis energética y climática, debe de tener especial relevancia el logro en la medida de lo posible de la autonomía energética del núcleo urbano y su entorno. Ello se podría conseguir mediante la incorporación de un parque solar en régimen de comunidad energética local, tutelada por el Ayuntamiento en posible cooperación con agentes profesionales o empresariales que gestionen la comunidad, así como con los propietarios del suelo.

c) Respecto a los asentamientos irregulares existentes:

Se ha realizado un detallado análisis de su situación en el apartado 6 de la Memoria de Información, llegándose al siguiente diagnóstico:

-Los más cercanos al núcleo urbano que se identifican en el Plano de ordenación o.4, se estiman compatibles con el modelo de ordenación, y se propone que en la fase de Avance se someta a consideración de los propietarios su voluntad de asumir su regularización urbanística,

## AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DEL RÍO

objetivamente muy ventajosa por el incremento de valor que ello supondría en relación a los costes de urbanización previsibles.

-Los más alejados del núcleo urbano o situados en espacios naturales protegidos, se estima que la solución más adecuada es su adecuación ambiental y territorial a través de los planes especiales que regula el artículo 175 de la LISTA.

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 La Puebla del Río, propietarios y asociaciones a la máxima participación durante la información pública y tramitación pendiente, para que el nuevo PGOM, que sustituye a las NNSS-1984 vigentes y su PGOU-AdP, sea un modelo que responda con la mayor precisión a las aspiraciones ciudadanas para las próximas dos décadas.



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

Desde el Avance no se recomienda que en esta fase incipiente de formación del nuevo PGOM se adopte ningún tipo de suspensión de ordenación de las NNSS-84+PGOU-AdP vigente o de los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística; sino que se estima oportuno para los objetivos del nuevo PGOM que dicha suspensión se limite a la estrictamente legal y que opere de forma automática en la siguiente fase de aprobación inicial.

La Puebla del Río, a 25 de noviembre de 2022

A handwritten signature in purple ink, consisting of several loops and a horizontal line at the end.

Fdo.: Alfredo Linares Agüera  
ARQUITECTO