

d) Sistemas generales de SIPS:

El conjunto de reservas actuales de sistemas generales de servicios de interés público y social (SIPS), alcanza la cifra de 4.723 m². A esta categoría tal vez sería conveniente adscribir el nuevo centro de salud (1.907 m²) puesto que es un servicio claramente general del núcleo. En conjunto supondría una dotación total de 6.630 m² y un estándar potencial del modelo urbano actual de solamente $6.630 / 13.231 \text{ hab} = 0,50 \text{ m}^2/\text{hab}$.

Con independencia de que de un análisis más detallado pudiera ser recomendable que alguna reserva más actualmente calificada como sistemas locales pudiera tener una funcionalidad general, es patente que la dotación de SIPS, tanto general como local es la más deficitaria y requeriría una especial consideración tanto por el PGOM como por el POU, para la mejora de estas dotaciones, recomendándose que tanto la reserva escolar de la UE-2 de Santa Rita, como a la de futuros desarrollos de pequeña entidad, se les de flexibilidad como uso compatible o alternativo de SIPS, ya que la dotación escolar, como antes hemos analizado se encuentra en situación de superávit respecto a las necesidades objetivas.

No obstante el conjunto de dotaciones de sistemas locales actual (de carácter público) alcanza 18.108 m², que junto con la reserva general citada, nos situaría en un estándar conjunto de unos $23.460 \text{ m}^2 / 13.231 \text{ hab} = 1,77 \text{ m}^2/\text{hab}$, que seguiría siendo una cifra alejada de un estándar conjunto razonable que en la planificación habitual se sitúa en torno a 2 a 2,5 m²/hab. Por lo tanto los esfuerzos del nuevo PGOM y POU se deberían de centrar en la mejora de estos estándares.

e) Servicio de cementerio:

La dotación actual del SG de servicio de cementerio (incluida reciente ampliación) es de 6.367 m². El estándar actual es de $6.316/13.231 = 0,47 \text{ m}^2/\text{hab}$, cifra muy alejada del estándar

recomendado de 1 m²/hab para cementerios de tipo mediterráneo y compactos.

La dotación sería mejorable incorporando en la nueva ordenación un espacio al sur del mismo de 3.114 m², que aparentemente está vinculado funcionalmente al cementerio actual, aunque esta zona no sería recomendable destinarla a nichos por la cercanía de las viviendas al Sur. Sería conveniente que futuro crecimiento para resolver el déficit actual y demandas de futuros crecimientos se plantease al norte u oeste de la dotación actual.

B) SISTEMAS LOCALES.

Aparte de las cuestiones recomendadas en el anterior apartado A) para la mejora del estándar conjunto de SG + SL, de la tabla general del apartado 4.3.3, se deduce la siguiente valoración y recomendaciones iniciales para el POU:

-El estándar general resultante de 40,14 m²/viv (15,36 m²/hab), cifra algo superior a los estándares normativos habituales e igualmente a los del nuevo reglamento de la LISTA para nueva urbanización. No obstante, tal y como hemos esbozado al abordar los SG hay un desequilibrio deficitario respecto a los SIPS, por lo que sería recomendable que por ejemplo los nuevos desarrollos de transformación urbanística en suelo rústico, den prioridad a las reservas para SIPS frente a por ejemplo dotaciones de tipo docente o deportivo, con claro superávit para la capacidad poblacional del modelo urbano del planeamiento vigente.

-Hay un muy claro desequilibrio del nivel dotacional del área homogénea "Casco Tradicional", con un estándar de solamente 8,52 m²/viv, extremadamente alejado de la media del núcleo urbano de 40,14 m²/viv. Por lo tanto se

recomienda que en el POU se establezca como objetivo prioritario tratar de avanzar en equilibrar esta situación, mediante los siguientes posibles criterios:

-Reformulación de objetivos dotacionales en el ámbito del ARI La Cruz, prácticamente en único vacío relevante que queda en el Casco Tradicional.

-Aprovechar las posibilidades de la zona del Área de Oportunidad TS-6 La Guardia prevista en el POT AUS en el espacio entre el borde Este del núcleo y el río Guadalquivir, para establecer reservas dotacionales colindantes al Casco Tradicional y que sean compatibles con la llanura de inundación.

-Aprovechar el posible incremento de aprovechamiento por incremento de altura o de ocupación en determinadas calles, para que la cesión de aprovechamiento que conlleve (del 5 al 10% del incremento), vaya generando, previsiblemente mediante compensación económica al Ayto una partida económica específica en el instrumento del Patrimonio Municipal de Suelo para su destino finalista a la mejora dotacional del Casco tradicional.

-Desafectar de carácter demanial posibles suelos dotacionales sobrantes innecesarios en la periferia del casco urbano y que su nuevo carácter patrimonial se destine de forma finalista a la mejora dotacional del Casco Tradicional.

-Otra zona igualmente desequilibrada es La Estacada (7,35 m²/viv), en la que son válidos los mismos criterios

dados para el Casco Tradicional, si bien en este caso hay más cercanía a dotaciones locales de desarrollos recientes (Santa Rita), así como a reservas relevantes de sistemas generales (CEIP San Sebastián y Recinto Ferial), que pueden paliar el déficit de esta área homogénea.

En cualquier caso, salvo en los reducidos supuesto en que se establece un claro estándar legal (espacios libres, centros escolares) la evaluación realizada es de mera orientación sobre estándares comparados para municipios de escala similar desde la disciplina y práctica del Urbanismo, ya que en esta materia debe de ser el resultado de la participación pública y las deficiencias y déficits detectados por los servicios y representantes municipales, los que modulen y establezcan los objetivos a conseguir en función de las propias aspiraciones de mejora de la calidad de vida, ya sea en el aspecto de dotaciones de tipo cultural, asistencial, colectivos especialmente vulnerables o similares. En cualquier caso, también está la referencia de las recomendaciones de la planificación territorial, que encuadra a La Puebla a la escala "ciudad pequeña nivel 2", por lo que le correspondería un nivel de equipamientos y servicios intermedio entre el establecido con el carácter de "directriz" para ciudades medias (directriz 32) y asentamientos rurales (directriz 42).

4.4. LAS INFRAESTRUCTURAS URBANAS.

Los datos de infraestructuras existentes se basan en las primeras informaciones facilitadas por las compañías de servicios (EMASESA) o procedentes de instrumentos de planificación vigentes, así como de sus instrumentos de desarrollo.

4.4.1. ABASTECIMIENTO DE AGUA.

El estado actual de la red de abastecimiento de agua se refleja en el Plano de Información i.22.

El abastecimiento general al municipio se realiza por Emasesa, que lo hace tanto a Sevilla capital como a numerosos municipios del área metropolitana y colindantes. 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 m³.

Con respecto a las características de la red de distribución, los dos ramales principales a los que hemos hecho referencia anteriormente tienen una sección entre 200 y 250 mm, que se complementa con otra serie de conducciones principales con secciones de entre 150 y 200 mm. Esta red principal, se encarga de llevar el suministro a las principales áreas y zonas urbanas. A partir de aquí, son canalizaciones de menor sección las que complementan la red.

En los áreas urbanas de nuevos desarrollos, las secciones de la red son por lo general mayores, oscilando entre los 80 y 150 mm, mientras que en el casco tradicional, suelen situarse mayoritariamente en secciones inferiores a 100 mm; e incluso siendo muy común secciones por debajo de 70 mm. Este hecho se debe principalmente a que la red en el casco tradicional es más antigua y requiere de su reemplazo en muchos casos.

Respecto a los materiales de las canalizaciones los más utilizados son el Fibrocemento y los de Fundición dúctil. En menor medida también se utiliza el Polietileno y el PVC, aunque por regla general estos se utilizan sólo en secciones de menos de 100 mm.

Figura 4.5. Vista general del depósito de agua.



Según los últimos datos estadísticos recogidos en la “Encuesta de infraestructuras y equipamientos locales” que realizaba el antiguo Ministerio de Política Territorial y Función Pública, en el año 2015, el consumo total era de 2.059 m³/día en la temporada de invierno y unos 2.173 m³/día durante el verano, por lo que el consumo medio de agua los situaríamos en 2.116 m³/día, lo que se traduce en unos 174,67 litros/hab/día para ese año de referencia.

Según el tamaño de los depósitos, la capacidad de regulación de los mismos es de 1,42 días; es decir, una vez llenos y según el consumo medio diario, los depósitos tendrían agua para suministrar a la población durante ese período de tiempo, en el

AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DEL RÍO

caso de no reponerse. La recomendación habitual es disponer de capacidad de almacenamiento del doble del consumo diario.

4.4.2. SANEAMIENTO.

El estado actual de la red de saneamiento se refleja en el Plano de Información i.23.

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

Toda la gestión, depuración y mantenimiento del sistema de saneamiento se realiza directamente por la empresa Emasesa.

Con respecto a las características de la red de saneamiento, los grandes colectores tienen una sección de entre 1.000 y 2.000 mm, siendo algunos en forma de bóveda y no circular como la mayoría. La red la complementan algunos otros colectores de gran capacidad de menor sección (entre 600-1.000 mm); y la gran mayoría de colectores secundarios presentan una sección entorno

a los 300-350 mm.

El material más extendido entre los colectores secundarios es la tubería de hormigón en masa; y en menor medida, aparecen otros materiales como el gres, el poliéster con fibra de vidrio o la fundición dúctil. En los colectores principales los materiales utilizados son el hormigón armado en las bóvedas y en el resto se utiliza hormigón en masa.

4.4.3. 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. Los contenedores se encuentran distribuidos estratégicamente por todo el núcleo urbano, siguiendo unos criterios de cercanía a los usuarios pero a la vez intentando que su ubicación no genere impactos visuales, estéticos y de salubridad.

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

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

En estos centros se produce la recepción y control de los vehículos

AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DEL RÍO

recolectores y descarga en un habitáculo destinado a tal fin y desde donde se procede a una clasificación primaria y selección de productos recuperables.

En el municipio también existe un Punto Limpio ubicado en el extremo sur de la C/ Andalucía, junto al polígono industrial El Prado Fase II.

Tabla: Volumen de residuos recogidos. Fuente: IECA.2015.

Volumen de residuos recogidos en La Puebla. Año 2015	
Tipo de residuo	Volumen Tn/año
Envases y plásticos	23,1 Tn/año
Papel y cartón	55,4 Tn/año
Vidrio	74,1 Tn/año
Orgánico (no selectivo)	2.314 Tn/año (191 Kg/pers/año)

Finalmente, respecto a los residuos procedentes de obras y derribos, tales como los escombros, uralitas (amianto), etc..., los responsables de su retirada son las empresas que llevan a cabo las obras en los diferentes edificios, así como sus propietarios.

4.4.4. ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO.

El suministro y distribución de energía eléctrica se realiza por la empresa Endesa. El esquema de distribución en media tensión en el núcleo urbano y entorno es el que se refleja en el Plano i.24. En el momento de elaborar el documento de Información Diagnóstico, se está pendiente de informar por dicha empresa de las características técnicas de los centros de transformación, que permitan evaluar de forma detallada la capacidad o posible déficit actual. En la última encuesta de infraestructuras la calidad del servicio se evalúa con "deficiencias".

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.

4.4.5. ÁMBITO DE DOTACIÓN DE ACCESO RODADO, SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS.

El objetivo final de este apartado 4.4 es establecer un primer diagnóstico de actualización del ámbito del núcleo urbano que reúne los requisitos reglados del artículo 13 de la LISTA para su clasificación como "suelo urbano". Para ello se tienen en consideración no solo el ámbito "urbanizado" dotado de infraestructuras o que, en su caso, solo precisen de obras ordinarias para alcanzar la condición de "solar", así como detectar aquellos vacíos urbanos que cabe considerar integrados dentro de la "malla urbana" (rodeados en todo su ámbito por vías urbanas, en los términos aclarados por diversa jurisprudencia), o que quepa considerar ocupados por la edificación en 2/3 de su ámbito y que desde el PBOM se estime en principio viable su integración en el medio urbano y completar la prestación de todos los servicios con cargo a los propietarios afectados que, en principio, también deberían de ser los que asumiesen el compromiso de la planificación y gestión completa, cuestión que deberá de ser acreditada durante los procesos de participación pública y avalarse con el correspondiente convenio urbanístico entre Ayto y mayoría de la propiedad.

El primer diagnóstico de esta cuestión se ha reflejado en el Plano de Información i.25 y se sintetiza en la Figura 4.6 de la página siguiente.

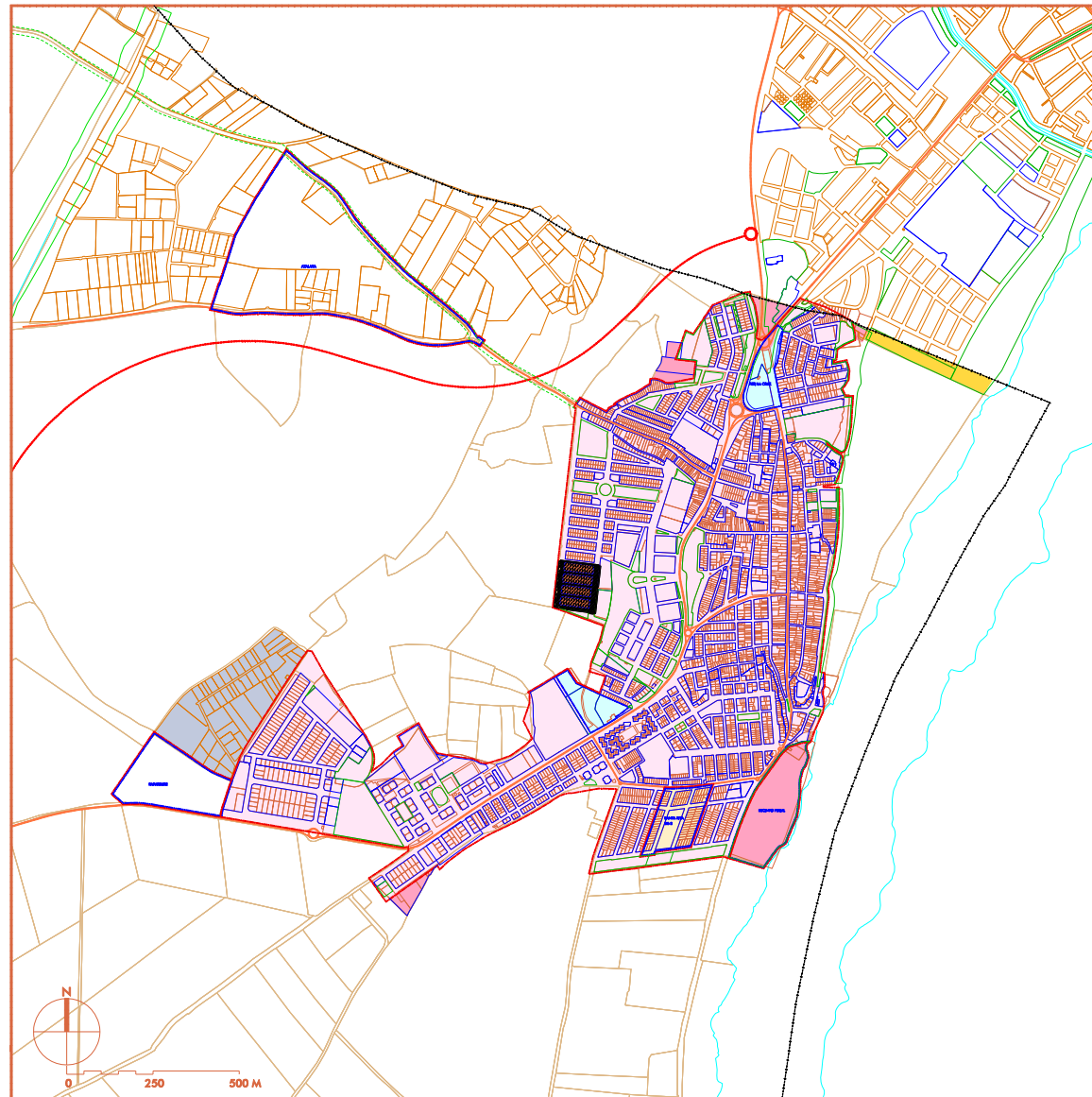


Figura: 4.6.
NÚCLEO URBANO
ESTADO DE DOTACIÓN DE
VIARIO Y SERVICIOS

DIAGNÓSTICO DE REQUISITOS DE "SUELO URBANO" DEL ARTÍCULO 13 DE LA LISTA

- SUELO URBANIZADO SEGÚN PGOU-AdP VIGENTE
 - SUELO ADICIONAL ACTUALMENTE URBANIZADO
 - SUELO URBANO NO URBANIZADO SEGÚN PGOU-AdP
 - SUELO URBANO DE PGOU-AdP VIGENTE QUE PRECISA REURBANIZACIÓN Y MEJORA
 - SUELO URBANIZABLE ORDENADO DE PGOU-AdP VIGENTE EN CURSO DE DESARROLLO
 - SUELO RÚSTICO ACTUAL CON CONSOLIDACIÓN POR EDIFICACIÓN SUPERIOR A 2/3, PRECARIA URBANIZACIÓN E INTEGRADO EN LA MALLA URBANA
- OTROS CONDICIONANTES**
- SUELO URBANIZABLE ORDENADO POR PGOU-AdP DE CORIA DEL RÍO, EN CURSO DE URBANIZACIÓN
 - PERÍMETRO ACTUAL DE "SUELO URBANO" SEGÚN PGOU-AdP

4.5. PROYECTOS RELEVANTES EN TRÁMITE CON ESPECIAL INCIDENCIA EN EL NÚCLEO URBANO.

En la Figura 4.7 de la página siguiente se reflejan los trazados de dos proyectos relevantes en trámite y que tendrán especial incidencia en la mejora de la movilidad en el núcleo urbano. Existe otro Proyecto, simplemente planificado, al que nos referiremos en el apartado 7 de esta Memoria, y que por su estado de simple esbozo de idea planificadora, tiene más incertidumbre temporal sobre cuando se podrá materializar y se trata de la red de tranvía que en el PISTA 2007-2013 que llegaría hasta el Norte del núcleo de la Puebla del Río, aproximadamente a la altura del PERI La Cruz.

4.5.1. VARIANTE DE CIRCUNVALACIÓN DE LA CARRETERA A-8050.

Se trata de un Proyecto ya aprobado por la Consejería de FIOT, y cuyo trazado es que se refleja en diversos Planos de Información del PGOM, y que se ha sintetizado en la Figura 4.7 de la página siguiente.

Se estima conveniente que antes de la ejecución se pudiera coordinar una mayor adaptación al modelo de desarrollo a medio-largo plazo del PGOM, en especial sobre la posibilidad de que pudiera disponerse algún enlace intermedio que facilitase la accesibilidad a previsibles crecimientos al Oeste del núcleo actual, aunque esta cuestión también se podría gestionar cuando dichos desarrollos se materialicen.

Asimismo, a efectos de coordinarse correctamente con el Proyecto de prolongación del carril-bici que se expone en apartado siguiente, sería muy conveniente que la rotonda Oeste de dicha variante fuera del que se viene denominando modelo de “rotonda holandesa”, en la que la circulación ciclista tuviese prioridad sobre

la de vehículos.

4.5.2. SENDA CICLOTURISTA P.I. LOS JUNCALES – LA PILARICA.

En junio de 2021, en el marco del programa Plan Contigo de Diputación de Sevilla, se redactó el “Proyecto de senda cicloturista, tramo P.I. Los Juncales – La Pilarica en La Puebla del Río”, que tiene por finalidad dar continuidad al carril-bici ya existente a lo largo de la travesía de la A-8050 a través del núcleo urbano hasta el Polígono Los Juncales, y que en este Proyecto se propone dar continuidad hasta las parcelaciones La Pilarica - Vistasol, respondiendo por una parte a una demanda de mejora de la movilidad de los residentes en estos asentamientos y por otra, establecer las pautas para una posible continuidad futura a lo largo del margen de la carretera A-8050, ya que sería una actuación plenamente coherente con la planificación territorial y las demandas de práctica cicloturística del entorno metropolitano de Sevilla.

El esquema de trazado previsto se refleja en la Figura 4.7 de la página siguiente.

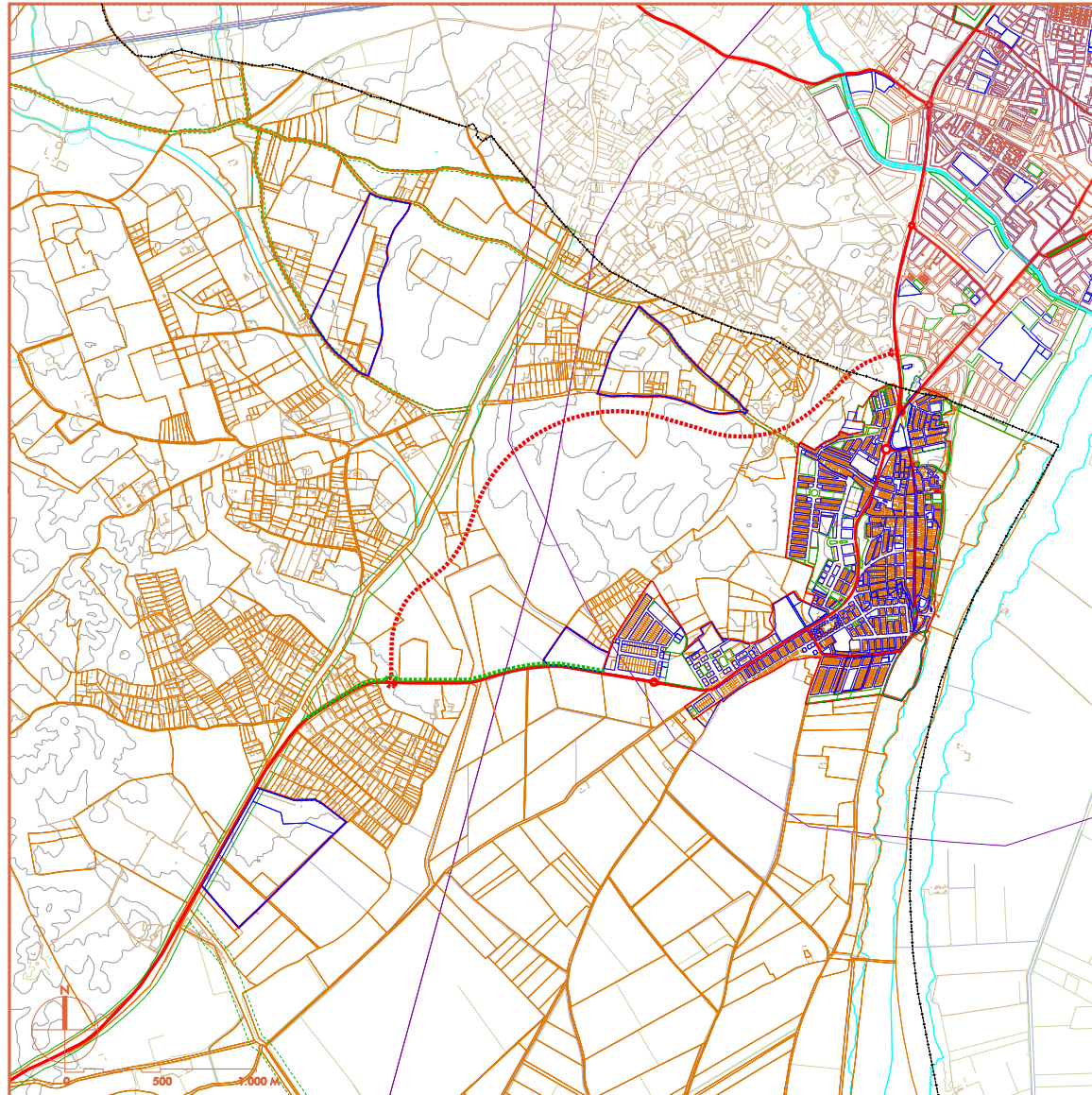


Figura: 4.7
NÚCLEO URBANO Y ENTORNO
**PROYECTOS RELEVANTES
EN TRÁMITE**

- VARIANTE DE CARRETERA A-8050
- CARRIL-BICI DE P.I. LOS JUNCALES A LA PILARICA

4.6. EL PATRIMONIO INMUEBLE EN EL NÚCLEO URBANO.

4.6.1. CONSIDERACIONES GENERALES.

En referencia al patrimonio arquitectónico, en primer lugar 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 casco urbano, sólo identificamos a la Iglesia de Ntra. Sra. de la Granada y la Ermita de San Sebastián.

El patrimonio edificado del núcleo urbano de La Puebla del Río, muestra una serie de características propias que conviene desarrollar para una mejor comprensión y desarrollo del análisis que nos lleve a la elaboración de unos criterios de catalogación en las fases posteriores del planeamiento.

En referencia a las características genéricas del caserío tradicional, debemos diferenciar entre dos tipologías a las que se le presupone un valor patrimonial:

- *Tipología tradicional popular.*

Se trata de la tipología de caserío residencial más primitiva que se conserva, teniendo su origen en la arquitectura popular que se desarrolla desde el s.XVIII hasta finales del s.XIX; mostrando una evolución desde elementos propios del barroco popular hacia una organización más saneada vinculadas a las tendencias decimonónicas. En todo caso, la característica básica en este tipo de construcción es el

predominio del muro como sistema constructivo y compositivo.

Podemos diferenciar una evolución desde aquellas viviendas de menor porte, con características claramente murales y casi total ausencia de huecos, que se corresponden con propietarios de menor nivel económico, ligados a labores agrícolas (jornaleros o pequeños propietarios), estableciéndose como viviendas de una sola planta o una planta y "soberao", con o sin ventana reducida. Actualmente podemos decir que este tipo de viviendas se ha extinguido en el núcleo y de existir algún caso, debe de presentar alteraciones muy sustanciales.

Una evolución del caso anterior se produce hacia la adaptación a un porte mayor, en la que aparece una segunda planta, aunque si bien en algunos casos esa segunda planta mantiene una altura reducida. La cubierta es a dos aguas y asimétrica, con un mayor desarrollo hacia la parte posterior, donde se situaba el patio o corral. Por su parte, la fachada presenta una mayor proporción de los huecos mostrando un cierto orden, aunque el muro sigue siendo el predominante. Los huecos suelen presentar elementos como guardapolvos y peanas en las ventanas, así como pilastras y molduras que enmarcan el acceso. Este tipo de viviendas estaban asociadas a propietarios de un nivel económico medio y afortunadamente aún quedan algunos ejemplos en el casco tradicional.

- *Tipología tradicional racionalista.*

La otra tipología de arquitectura residencial que atesora un valor patrimonial, es la adscrita a la etapa racionalista (segundo tercio del s.XX), donde se produce un trazado más equilibrado en la composición de fachada, con una mayor presencia del hueco y una organización alineada de los

mismos. Aquí la segunda planta se hace indispensable ganando una mayor altura los edificios.

Se reconocen dos tipos dentro de esta tipología residencial tradicional; una primera en la que el edificio muestra una composición vertical de huecos con un equilibrio entre los mismos y el muro, marcando un eje de simetría con acceso centrado con ventanas y balcones en planta alta; un segundo subtipo se da en parcelas de frente más estrecho, en el que se pierde el eje de simetría, pero se mantiene el equilibrio entre huecos y muro.

Esta tipología racionalista vino a sustituir en muchos casos a las viviendas de carácter "tradicional popular", bien por sustitución o por reforma general. Es un tipo de vivienda asociada a propietarios con un nivel económico medio-alto, claramente vinculados al periodo desarrollista que se vivió en la localidad entre los años 1940 y 1960 de la mano del cultivo del arroz.

La afición sobre estos edificios ha sido mucho menor que sobre los anteriores, aunque también han desaparecido un número importante de ellos; y en otros casos las reformas sufridas les han hecho perder parte de su valor.

En relación a otros tipos de patrimonio inmueble no vinculados a usos residenciales, podemos destacar básicamente dos: los edificios religiosos y los de carácter institucional.

Los edificios religiosos se reducen a dos:

- *Iglesia de Ntra. Sra. de la Granada*. Se trata de un edificio de origen mudéjar con una sola nave, que al carecer de capilla mayor adopta una planta en T. Sus bóvedas son de nervaduras tanto en la nave como en el crucero. Dispone de una portada principal de estilo barroco en los pies de la nave.

Su torre barroca dispone de un cuerpo de campanas. En su interior los retablos responden a diferentes periodos (barroco y neoclásico).

- *Ermita de San Sebastián*. Edificio de planta rectangular con una sola nave cubierta con estructura de madera. Tres portadas se sitúan en sus muros, apareciendo cegadas las correspondientes a la cabecera y muro del Evangelio. Ésta última es adintelada y se remata con un entablamento y cornisa volada. Aquélla presenta el mismo esquema, pero flanqueado por pilastras rematándose con una hornacina. La portada de los pies, de moderna construcción, es adintelada y presenta pilastras toscanas. Sobre ella se levanta una espadaña de un solo cuerpo, que sigue esquemas barrocos, pero que es de moderna construcción. El templo debe ser obra del último tercio del siglo XVIII, pero profundamente remodelado.

En cuanto a edificios de carácter institucional-equipamiento a los que se le puede asignar un valor patrimonial, destacaríamos algunos ejemplos como el actual Ayuntamiento (de construcción reciente pero que reproduce estilos clásicos, que junto con su volumen y proyección le confiere un valor patrimonial), el "Ayuntamiento viejo" (actual casa de la cultura, de marcado estilo regionalista); u otros elementos como la Torre Mirador del Parque municipal.

Pero el análisis del patrimonio no sólo puede centrarse en los inmuebles, ya sean de carácter residencial u otro tipo; también debe de concebirse el análisis patrimonial desde el espacio urbano. Será necesario realizar un análisis de los distintos entornos urbanos, a fin de establecer áreas de posible interés patrimonial; y para ello dicho análisis debe apoyarse en los siguientes criterios: calidad de la edificación, calidad de la escena urbana, calidad de la urbanización y el potencial paisajístico que muestre el espacio en cuestión.

AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DEL RÍO

Finalmente, como último tipo de elemento patrimonial que también debemos tener en cuenta e incluir en el análisis del patrimonio urbano, son todos aquellos elementos especiales, que puedan existir tanto en el espacio edificado como en el espacio público; nos referimos a elementos como: fuentes, cruces, esculturas, retablos, etc....

4.6.2. LISTADO PRELIMINAR DE PATRIMONIO PREVIO PARA SU POSIBLE INCORPORACIÓN AL CATÁLOGO.

A nivel introductorio hay que decir, que la única experiencia en cuanto a catalogación del patrimonio que ha existido en La Puebla del Río, es la información contenida en las vigentes NN.SS de planeamiento, donde se catalogaban en su *plano n° 46 sobre "Protección del Casco"*, hasta cuatro inmuebles dentro del núcleo urbano; "Casa del Hacendado" (desaparecida), "Hacienda Miró" (desaparecida), "Iglesia Parroquial de Ntra. Sra. de la Granada" y la "Ermita de San Sebastián".

Con posterioridad, en la frustrada revisión del planeamiento general realizada en 2002, se llegó a desarrollar un Catálogo sobre el patrimonio inmueble en el núcleo urbano, el cual ampliaba sustancialmente los elementos recogidos en las NN.SS. En todo caso, este instrumento nunca llegó a aprobarse, de ahí que el citado Catálogo se quedara en una mera información.

En este apartado, nuestra intención es la de esbozar un primer listado de inmuebles, elementos especiales y espacios urbanos, como paso previo a la elaboración del Catálogo. Este primer listado que aquí se presenta, se someterá a un estudio detallado que permita establecer su valor patrimonial, sirviendo de base para la futura elaboración del Catálogo. Con ello queremos decir, que es probable que algunos elementos de los que aquí se relacionan puedan no estar en el Catálogo definitivo, o que aparezcan otros que ahora no se relacionan en esta lista preliminar.

Con todo ello el listado preliminar propuesto es el siguiente:

LISTADO PRELIMINAR DE PATRIMONIO EN NÚCLEO URBANO			
Tipo Patrimonio	Denominación	Referencia Catastral	Propuesta Nivel de Protección
Arquitectónico	Iglesia de Ntra. Sra. de la Granada.	07885/01	A
Arquitectónico	Ermita de San Sebastián	06916/01	A
Arquitectónico-Etnológico	Entorno Casa de Blas Infante	Polg. 4/Parc.133 (Cat. Rústica)	B
Arquitectónico	Torre-Mirador. Parque Municipal	06929/01	B
Arquitectónico	Ayuntamiento viejo	07900/16	B
Arquitectónico	Ayuntamiento	06880/04	B
Arquitectónico	Casa C/ Comercio, 38	06900/05	B
Arquitectónico	Casa de la Juventud y Depósito de Agua.	06916/08	B
Arquitectónico	Casa C/ Larga, 22	06919/14	C
Arquitectónico	Casa C/ Larga, 31	07900/27	C
Arquitectónico	Casa C/ Larga, 33	07900/26	C
Arquitectónico	Casa C/ Larga, 55	07900/17	C
Arquitectónico	Casa C/ Larga, 60	06884/01	C
Arquitectónico	Casa C/ Larga, 62	06884/02	C
Arquitectónico	Casa C/ Larga, 72	06884/35	C
Arquitectónico	Casa C/ Larga, 74	06884/08	C
Arquitectónico	Casa C/ Larga, 87	07890/34	C
Arquitectónico	Casa C/ Larga, 94	06884/18	C
Arquitectónico	Casa C/ Larga, 98	06884/20	C
Arquitectónico	Casa C/ Sta. María, 1	07885/42	C
Arquitectónico	Casa C/ Pinta, 16	07872/06	C

AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DEL RÍO

LISTADO PRELIMINAR DE PATRIMONIO EN NÚCLEO URBANO			
Tipo Patrimonio	Denominación	Referencia Catastral	Propuesta Nivel de Protección
Espacio Urbano	Eje - Calle Larga	-	-
Espacio Urbano	Eje: Entorno Parroquia y Calles Sta. María - Pinta	-	-
Espacio Urbano	Eje: C/ Betis y Pz. Blas Infante	-	-
Espacio Urbano	Parque Municipal	-	-
Elementos Especiales	Cruz del Camino	05939/03	A
Elementos Especiales	Monumento a Alfonso X El Sabio.	03905/01	A

Vista del Guadalquivir y entorno de la Pz. Blas Infante desde C/ Betis.



Vista del Campanario y portada de la nave. Iglesia de Ntra. Sra. de la Granada.



Vista Casa C/ Comercio, 38.



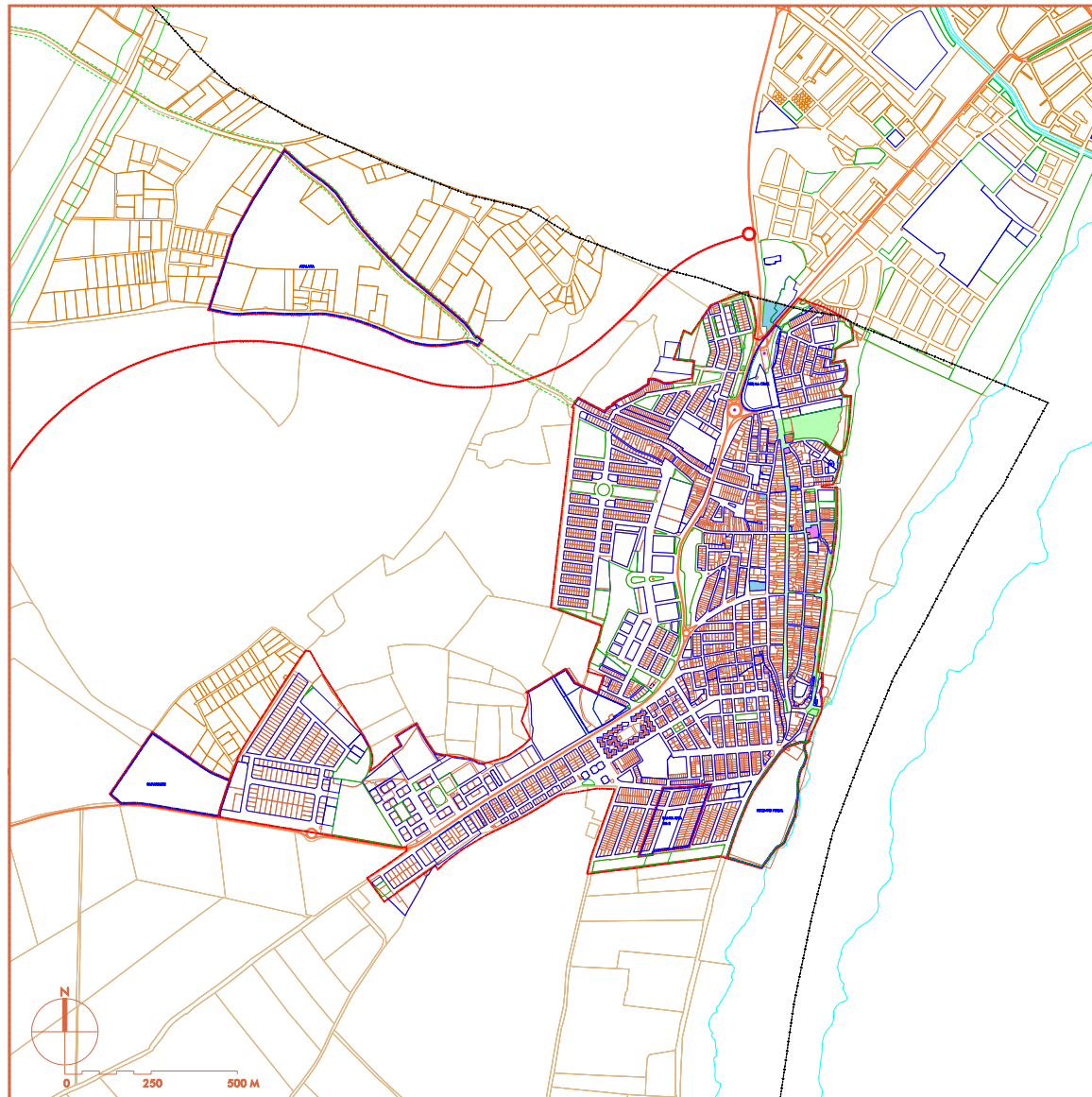


Figura: 4.8
NÚCLEO URBANO
**SELECCIÓN PREVIA DE BIENES
DE INTERÉS PATRIMONIAL**

PROPUESTA PRELIMINAR DE PATRIMONIO EN NÚCLEO URBANO.

PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO-ETNOLÓGICO (Propuesta de Niveles de protección).

- A. INTEGRAL.
- B. GLOBAL.
- C. PARCIAL.

PATRIMONIO URBANO.

- ESPACIOS URBANOS.

PATRIMONIO ELEMENTOS ESPECIALES.

- o ELEMENTOS ESPECIALES.

5. ESTUDIO DE VIVIENDA.

5.1. INTRODUCCIÓN Y MARCO LEGISLATIVO.

La dificultad de acceso a la vivienda, especialmente por los jóvenes y en general por los estratos de población de bajos ingresos, viene siendo un problema recurrente especialmente agudizado en los últimos años.

Dicho problema social ha estado muy presente en diversas actuaciones de la Administración autonómica y estatal en los últimos años, en las que destacamos las siguientes:

-Entrada en vigor de la *Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA)*: En la misma se estableció con carácter general la necesidad de que los PGOUs (artículo 9.C), atendieran “*las demandas de vivienda social y otros usos de interés público de acuerdo con las características del municipio y las necesidades de la población*”. Además, en los municipios de “*relevancia territorial*”, se establecía (artículo 10.1.B) la reserva para viviendas protegidas, del 30% del aprovechamiento objetivo de las áreas o sectores de uso característico residencial.

-Con posterioridad la *Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y Suelo* (modificada por *Ley 1/2006, de 16 de mayo*), ha extendido a todos los

municipios, la reserva del 30% de la edificabilidad residencial, de cada área o sector de uso residencial.

-En el ámbito estatal, la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo, y el posterior Real Decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo, reafirman y redefinen el derecho constitucional en el sentido de que todos los ciudadanos tienen derecho a "disfrutar de una vivienda digna, adecuada y accesible, concebida con arreglo al principio de diseño para todas las personas, que constituya su domicilio libre de ruido u otras inmisiones contaminantes que superen los límites máximos admitidos por la legislación aplicable y en un medio ambiente y un paisaje adecuados". El artículo 10.1.c) fija asimismo en el 30% de la edificabilidad residencial prevista, la vivienda sujeta a protección.

-En el marco autonómico, el 13-12-2007, se firma entre la Junta de Andalucía, la FAMP y diversos agentes sociales y entidades financieras, el denominado "Pacto por la vivienda en Andalucía", en el que se establece el objetivo de construir 700.000 viviendas en los próximos 10 años, de las cuales al menos 300.000 serán protegidas. Como desarrollo de dicho Pacto, se han dado otros hitos significativos:

-Entrada en vigor del Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas, que ha establecido procedimientos más ágiles para la Adaptación a la LOUA de los planes municipales, y ha establecido criterios más flexibles de la Norma 45 del POTA en el límite de crecimiento en los municipios de población inferior a 10.000 hab.

-Mediante el Decreto 395/2008, de 24 de junio, por el que se aprueba el Plan concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012, que establece tres líneas principales en política de vivienda y suelo:

- Acceso a la vivienda, en régimen de propiedad o de alquiler.
- Rehabilitación del parque de viviendas.
- Medidas para fomentar la disponibilidad de suelo urbanizado con destino a viviendas protegidas.

-Aprobación de la Ley 1/2010 Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, por la cual se establecen tanto las obligaciones de las administraciones en la materia, como las circunstancias en las que los ciudadanos pueden reclamar dicho derecho. Al mismo tiempo sienta definitivamente la base de los Registros de Demandantes, ya creados con la Orden de 1 de julio de 2009.

- Aprobación de la Ley 4/2013, de 1 de octubre, de Medidas para asegurar el cumplimiento de la Función Social de la Vivienda, por la cual se establecen nuevas disposiciones normativas que intentan dar respuesta a las nuevas exigencias derivadas del estallido de la burbuja inmobiliaria, corrigiendo así aspectos definidos en la anterior Ley 1/2010. Establece como prioridad la utilización del parque de viviendas actual, haciendo especial incidencia en la idea que no pueden existir ciudadanos como problemas de acceso a una vivienda, mientras existen miles de ellas vacías

No obstante, y visto la situación actual, las políticas de vivienda de

ámbito tanto estatal como autonómico plasmadas a través de los distintos planes anteriores (Plan de Viviendas y Rehabilitación 2009-2012 y Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012), no han previsto en toda su dimensión las consecuencias sobrevenidas tras el estallido de la burbuja inmobiliaria; y aunque en su desarrollo apostaban por la rehabilitación y el alquiler del parque residencial existente, privilegiaron su apoyo a la construcción de nuevas viviendas destinadas a la venta. Por tanto, se hace necesario impulsar claramente la rehabilitación y el alquiler del parque residencial existente frente a la construcción de nueva planta, optando por una nueva oferta de vivienda que procure la sostenibilidad urbana y priorice la recuperación del parque edificatorio existente mediante su rehabilitación, su alquiler y mejora de su eficiencia energética.

En respuesta a ello, legislativamente dentro del marco estatal se articula la *Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas*. Posteriormente refundida e integrada en el *Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana*. Esta Ley tiene por objeto regular las condiciones básicas que garanticen un desarrollo sostenible, competitivo y eficiente del medio urbano, mediante el impulso y el fomento de las actuaciones que conduzcan a la rehabilitación de los edificios y a la regeneración y renovación de los tejidos urbanos existentes, cuando sean necesarias para asegurar a los ciudadanos una adecuada calidad de vida y la efectividad de su derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada.

De la mano de la *Ley 8/2013* se desarrolló el anterior plan estatal de vivienda (*Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbana, 2013-2016*). Es el primero que rompe con la dinámica de los planes anteriores en los que se fomentaba la producción de un volumen creciente de nuevas viviendas, la ocupación de nuevos suelos para el crecimiento de las ciudades y se apostaba decididamente por la propiedad como forma esencial del acceso a

la vivienda.

El Plan de Vivienda 2013-2016, ante la situación generada en el sector de la vivienda por la crisis económico-financiera supuso una reorientación total de las líneas estratégicas. Una reorientación basada principalmente en el fomento del alquiler, en detrimento de la compraventa protegida, para evitar el sobreendeudamiento de los hogares que puede llevar a las familias a impagos de los préstamos hipotecarios y a situaciones de desahucios. De hecho, fue el primer plan en el que desaparecen las ayudas a la vivienda protegida en régimen de venta.

Continuando con la estrategia del anterior plan se desarrolla el actual "Plan Estatal de Vivienda 2018-2021", cuyos objetivos principales son los siguientes:

- Adaptación del sistema de ayudas a las necesidades sociales actuales y a la limitación de recursos disponibles, priorizando dos ejes, fomento del alquiler y el fomento de la rehabilitación y regeneración y renovación urbana y rural, con especial atención a las personas en situación de desahucio o lanzamiento de su vivienda habitual y a las ayudas a la accesibilidad universal.
- Contribuir a que los deudores hipotecarios como consecuencia de la adquisición de una vivienda protegida puedan hacer frente a las obligaciones de sus préstamos hipotecarios.
- Reforzar la cooperación y coordinación interadministrativa, así como fomentar la corresponsabilidad en la financiación y en la gestión.
- Mejorar la calidad de la edificación y, en particular, de su conservación, de su eficiencia energética, de su accesibilidad universal y de su sostenibilidad ambiental.
- Contribuir al incremento del parque de vivienda en alquiler o en régimen de cesión en uso, tanto público como privado.
- Contribuir al incremento del parque de vivienda en alquiler o en régimen de cesión en uso, tanto público como privado.

AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DEL RÍO

- Contribuir a evitar la despoblación de municipios de pequeño tamaño, entendiéndose por tales, aquellos de menos de 5.000 habitantes, facilitando a los jóvenes el acceso a la adquisición o rehabilitación de una vivienda en dichos municipios.
- Facilitar el disfrute de una vivienda digna y adecuada a las personas mayores y a las personas con discapacidad, en régimen de alquiler o de cesión en uso con renta o precio limitado.
- Contribuir a mantener la reactivación del sector inmobiliario, fundamentalmente desde el fomento del alquiler y el apoyo a la rehabilitación de viviendas, edificios y a la regeneración y renovación urbana o rural, pero además, a través del fomento del parque de vivienda en alquiler.

A nivel autonómico y tras la aplicación del “*Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020*”, es el denominado “**Plan VIVE 2020-2030**” (*Plan Vive en Andalucía, de Vivienda, Rehabilitación y Regeneración Urbana de Andalucía 2020-2030*) el que toma las riendas de las nuevas líneas estratégicas en la materia.

En este nuevo plan autonómico se persigue la consecución de los siguientes objetivos:

1. Para lograr el derecho a una vivienda digna y adecuada establecido en el artículo 1, el contenido del presente Plan se orienta hacia la consecución de los siguientes objetivos:

a) Intervenir desde lo público para asegurar el acceso de los ciudadanos a una vivienda digna y adecuada, evitando los desahucios de familias sin alternativa residencial, favoreciendo el diseño de un urbanismo amable y sostenible y contribuir a políticas contra el vaciado rural, al tiempo que apostar por la generación de empleo en el sector de la construcción centrado en la rehabilitación y regeneración.

b) Conocer en el territorio de Andalucía la relación entre la oferta y

la demanda de vivienda, ajustada a los distintos ámbitos territoriales, identificando aquellos que puedan tener un déficit entre la oferta y la demanda, generando mecanismos para corregirlo.

c) Garantizar el acceso de la ciudadanía a un alquiler asequible, mediante la adopción de medidas dirigidas al incremento de la oferta del parque de viviendas en alquiler, así como a la recuperación de viviendas desocupadas.

d) Fomentar la construcción de viviendas para familias con menor índice de renta mediante la edificación de los patrimonios públicos del suelo.

e) Fomentar la edificación de viviendas protegidas en los suelos reservados para tal fin por el planeamiento urbanístico.

f) Fomentar la rehabilitación del parque residencial existente en Andalucía, estableciendo las medidas necesarias para promover la accesibilidad universal en los edificios de viviendas, la eficiencia energética, y la rehabilitación en su conjunto de edificios obsoletos.

g) Impulsar la regeneración urbana a través de programas que, desde la iniciativa pública, y con la participación de los propietarios públicos y privados, intervengan en la ciudad consolidada con la intención de rehabilitar, o reconstruir en su caso, áreas que han quedado especialmente degradadas en la ciudad, como modo de impulsar ciudades más sostenibles y humanas.

h) Incidir en la calidad del espacio público de las ciudades, mejorando sus condiciones ambientales, paisajísticas, de accesibilidad y de confort, para que al actuar como islas ambientales contribuyan al aumento de la sostenibilidad de nuestras ciudades.

i) Intervenir sobre los edificios de interés arquitectónico, mediante

su rehabilitación, adecuación y puesta en valor, bien para seguir prestando su función, o atribuyéndoles nuevos usos, entendiéndolos como elementos transmisores de la historia viva de nuestras ciudades y de identidad de los vecinos.

j) Establecer medidas en materia de vivienda destinadas en favor de los colectivos más vulnerables, cuya situación de riesgo social se derive, entre otras, por motivos de la vulnerabilidad residencial y socio-económica.

k) Fomentar y optimizar la coordinación, la cooperación y el seguimiento de las actuaciones de los poderes públicos y los agentes sociales y económicos implicados, para poner en valor y rentabilizar los recursos disponibles, evitando situaciones de duplicidad y asegurando, en todo caso, la coherencia entre necesidades y respuestas, así como fomentar la corresponsabilidad en la financiación y en la gestión.

l) Mejorar permanentemente el conocimiento de la realidad en relación con el acceso a la vivienda, garantizando la sostenibilidad de una actividad investigadora de calidad y orientada a la utilidad para la mejor actuación y gestión por parte de las Administraciones Públicas, asegurando la difusión a la ciudadanía del conocimiento disponible. La información y el conocimiento obtenidos deben tener como finalidad establecer las estrategias más adecuadas de intervención.

m) Fomentar un incremento progresivo y consolidado del parque público de viviendas como medida para frenar el aumento de los precios, y como elemento garantista del derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada.

5.2. CARACTERÍSTICAS Y ESTADO ACTUAL DEL PARQUE DE VIVIENDAS.

Partiendo de los datos ofrecidos por el Censo de Población y Vivienda de 2011, junto con los extraídos de análisis propios y datos actualizados del catastro de urbana, se procederá a desarrollar un estudio de las características y tipología del parque de viviendas de La Puebla del Río, que a la vez servirá de apoyo para el posterior análisis de la demanda futura de vivienda, en sus diferentes categorías y regímenes.

A efectos sistemáticos, puesto que una parte significativa de los datos se compara con municipios colindantes, se ha preferido utilizar de forma general en los distintos apartados, sólo los datos del censo 2011; que daba un total de 5.026 viviendas. Esta cifra, apenas ha experimentado aumento hasta finales de 2021, situándose en 5.082 viviendas; es decir ha aumentado en 56.

No obstante, aunque debido a la crisis económico-financiera, el número de nuevas viviendas se haya incrementado de forma muy exigua, es previsible que los porcentajes en cuanto a las tipologías, régimen de tenencia, nivel de dotación y servicios, o estado de conservación, etc...; si puedan haber experimentado diferencias apreciables como consecuencia de las rehabilitaciones y reformas integrales realizadas en los 10 años transcurridos.

5.2.1. TIPOLOGÍAS.

Dentro de las tipologías que se desglosan para La Puebla del Río en el Censo de Población y Vivienda de 2011, encontramos un predominio absoluto de las viviendas familiares frente a las colectivas, de las cuales no se contabilizan ningún caso. Dentro de estas más de tres cuartas partes son viviendas principales (85,63 %), tan sólo el 2,75 % son secundarias, quedando un 11,62 % para las viviendas vacías. Estos datos reflejan un importante peso de la vivienda principal, frente a un peso casi irrisorio de la vivienda secundaria; lo cual quiere decir que la población del

AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DEL RÍO

municipio fluctúa muy poco en épocas vacacionales. Por su parte, el porcentaje de viviendas vacías es relativamente bajo; incluso por debajo de la media provincial.

Tabla: Tipos de Viviendas familiares en La Puebla el Río. Fuente: INE, Censos de Población y Vivienda 2011. Elaboración propia.

	Nº	%
V. Familiares	5.026	100
Principales	4.304	85,63
Secundarias	138	2,75
Vacías	584	11,62
V. Colectivas	0	0

Por vivienda familiar se entiende aquella destinada a ser habitada por una o varias personas que no constituyen un colectivo, aunque no necesariamente estén unidas por algún parentesco. Por el contrario, por vivienda colectiva se entiende que es aquella habitada por un grupo de personas sometidas a una autoridad o régimen común no basado en lazos familiares ni de convivencia.

Si hacemos una comparativa entre otros municipios del entorno de La Puebla vamos a encontrar pocas diferencias, debido a que las dinámicas seguidas por los mismos han estado afectadas por procesos similares.

Tabla: Viviendas Familiares en porcentaje (Comarca). Fuente: INE, Censos de Población y Vivienda 2011. Elaboración propia.

	Viviendas Familiares	Principales	Secundarias	Vacías
La Puebla del Río	100%	85,63%	2,75%	11,62%
Coria del Río	100%	80,8%	3,79%	15,41%
Gelves	100%	79,57%	5,10%	15,33%
Isla Mayor	100%	86,91%	0,76%	12,33%
Prov. Sevilla	100%	79,25%	6,44%	14,31%

Tras observar los datos que nos arroja la tabla anterior podemos decir que el parque de viviendas de La Puebla tiene una configuración sensiblemente diferente a la media provincial. Se observan un menor peso de la vivienda secundaria y un reforzamiento de la vivienda principal con respecto a la media provincial. Por el contrario, tiene una configuración en cuanto a su tipología muy similar a los municipios de su entorno más próximo; especialmente con Isla Mayor y Coria.

Otro aspecto a destacar es el número de habitantes por cada vivienda. En este caso compararemos tanto la ratio que relaciona el número de habitantes con el total de viviendas familiares; como la que relaciona el número de habitantes con el total de viviendas principales. En el primer caso nos daría una idea aproximada de la densidad de habitantes por vivienda existente, mientras que en el segundo nos proporcionará una imagen muy aproximada del número medio de individuos que componen cada uno de los hogares en el municipio.

Tabla: Nº de Habitantes por cada Vivienda Familiar Totales y Principal (Comarca). Fuente: INE, Censos de Población y Vivienda 2011. Elaboración propia.

	Nº Hab / Viv. Familiar Totales	Nº Hab / Viv. Familiar Principal
La Puebla del Río	2,43	2,84
Coria del Río	2,21	2,73
Gelves	2,33	2,93
Isla Mayor	2,25	2,59
Prov. Sevilla	1,62	2,60

Como podemos ver en los datos que arroja la tabla anterior, tanto La Puebla como los municipios de su entorno próximo tienen un número medio de habitantes por viviendas familiares totales mucho más elevado que la media provincial; y ello se debe a su menor porcentaje de viviendas vacías y secundarias. En el caso de los habitantes por vivienda principal, esa diferencia se iguala bastante,

AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DEL RÍO

teniendo cifras ligeramente superiores a la media provincial; aunque siguen estando por encima, lo cual indica la presencia de una población más joven que configura núcleos familiares de mayor tamaño.

Otra variable fundamental a la hora de analizar las tipologías de viviendas, es hacerlo según el número de viviendas u hogares contenidos en la edificación. Para ello hemos realizado un análisis parcelario en el cual se determina si la parcela en cuestión tiene un uso unifamiliar, bifamiliar o plurifamiliar.

Como es evidente casi la totalidad de parcelas son unifamiliares, es decir, contienen un única vivienda; y por supuesto su presencia es claramente predominante en cualquiera de las grandes zonas urbanas. Sin embargo, en el reparto espacial de los otros tipos de parcelas si existen unos criterios muy concretos de localización.

En el caso de las parcelas bifamiliares (2 viviendas), su localización se centra casi en exclusiva en el casco tradicional; e igualmente ocurre con las parcelas que contienen entre 3 y 4 viviendas. En este caso, ya podemos hablar de inmuebles plurifamiliares, que responden a dos tipologías distintas: podemos encontrar algún caso que responde a la tipología de bloque de pisos, pero sobre todo en este tipo de parcelas nos vamos a encontrar edificaciones con una arquitectura, que responde a un diseño mucho más integrado con el caserío predominante de la vivienda unifamiliar de dos plantas entre medianeras, sólo que en estos casos suele predominar la altura de tres plantas. Este hecho es el que explica de forma más generalizada la proliferación de las tres plantas en ejes viarios históricos como la C/ Larga. Este mismo fenómeno también se produce en parte con las parcelas bifamiliares, apareciendo algunas de ellas con tres plantas. Suele ser este un fenómeno que viene de la mano de estos dos factores; es decir, la proliferación de las tres plantas en edificios del centro histórico se asocia a parcelas con 2 o más viviendas.

Respecto al grupo de parcelas que integran entre 5-10 viviendas,

es un tipo muy vinculado a la presencia de bloques de pisos dentro del casco tradicional, salvo algunas excepciones como las parcelas que acogen a las viviendas pareadas de la C/ Esparragueros en la zona del PERI Pozo Concejo.

Si nos centramos en el grupo de parcelas con 10-20 viviendas, debemos circunscribirnos casi en exclusiva a los bloques de pisos situados en el Polígono INV, la Barriada de la Constitución y los bloques ubicados en el sector de Cerro Vizcaíno, salvo dos excepciones de plurifamiliar en bloque de pisos ubicados en el entorno de la C/ Larga.

Finalmente el último grupo, el que integra a las parcelas que tienen más de 20 viviendas, está referido en exclusiva a las cuatro manzanas de plurifamiliar social del PERI Pozo Concejo, con patios interiores de manzana conocidos como Avefría, Alcaraván, Cogujada y Alondra, a la que habría que sumar la alargada manzana de pisos de la C/ Fernanda Rubio.

Además de todas estas parcelas en las que al menos existe una vivienda, aparecen 481 parcelas de uso preferentemente residencial sin edificar (vacías), dentro del núcleo urbano.

Tabla: Distribución de parcelas según número de viviendas que contienen.
Fuente: elaboración propia a partir de Catastro.

Nº de Viviendas por parcelas	Nº de parcelas	Porcentaje %
1 Vivienda (Unifamiliar)	2.844	92,33
2 Viviendas (Bifamiliar)	104	3,38
3-4 Viviendas	51	1,66
5-10 Viviendas	28	0,91
10-20 Viviendas	48	1,56
Más de 20 Viviendas	5	0,16
Total	3.080	100

5.3. CAPACIDAD RESIDENCIAL ACTUAL.

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

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

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 diferentes estadísticas: anuario estadístico de la Diputación de Sevilla, datos del Instituto de Estadística de Andalucía, datos de viviendas terminadas facilitados por el Colegio de Arquitectos de Sevilla; y todo ello contrastado con los datos ofrecidos por el Catastro.

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.**

Claramente podemos observar la fuerte incidencia de la crisis económica y financiera en el sector de la vivienda de la localidad. En los 10 años posteriores al Censo de 2011 sólo se han incorporado 56 viviendas de primera construcción (entre 5 y 6 viviendas al año); mientras que si comparamos con los datos del Censo de 2001 (4.201 viviendas en total), en los 10 años transcurridos hasta 2011, se incorporaban unas 82 viviendas anuales.

5.4. CAPACIDAD POTENCIAL ACTUAL.

Otro dato de especial importancia para la evaluación del modelo 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:

- Capacidad estimada de colmatación en los próximos años del suelo consolidado, mediante procesos de sustitución de edificación actual unifamiliar por plurifamiliar o segregaciones parcelarias, siempre que dichas actuaciones sean viables desde el planeamiento vigente y se decida mantener en el nuevo PGOU dicha posibilidad.
- Capacidad de solares existentes en suelo urbano consolidado. De acuerdo con los huecos del plano de Usos, se deducen una capacidad para unas 416 viviendas.
- Sector de suelo urbanizable ordenado UE-2 Santa Rita. Dicho sector cuenta con 80 parcelas libres.
- Las Unidades y Sectores que no disponen de planeamiento aprobado definitivamente a fecha actual, no se consideran capacidad operativa de cierre del PGOU Adaptación Parcial a la LOUA de las NN.SS.

TOTAL capacidad operativa actual:

-Viviendas existentes:	5.082 viv
-Solares en suelo urbano	416 viv
-Sectores con plan aprobado:	80 viv
Total:	5.578 viv

5.5. ANÁLISIS DE LA DEMANDA DE VIVIENDA.

5.5.1. INTRODUCCIÓN.

El reparto de la oferta de vivienda entre las de régimen libre y las que cuentan con algún tipo de apoyo o promoción pública, está directamente relacionado con el perfil socioeconómico que muestra la población. En el plano económico, son dos los parámetros que mejor pueden ofrecernos una aproximación; la renta media disponible y el nivel de desempleo. La Puebla del Río tiene una renta neta media declarada en 2019 de 14.109,92 €, lo que le sitúa por debajo de la media andaluza (16.433,25 €) y de la media provincial (18.097,60 €). En concreto su renta media es un 22,03 % inferior a la global de la provincia de Sevilla. Es evidente, que desde el plano económico, La Puebla al contar con una renta media más baja, debe, en teoría, presentar mayores problemas de acceso a la vivienda. Si a esto le unimos una Tasa de Paro muy elevada que se situó a finales de 2021 en el 27,77 % (la media andaluza para ese año fue del 23,83 % y la provincial del 24,24 %); nos encontramos con una situación en la que la política de vivienda debe apostar de forma decidida por la promoción pública, bien a través de nuevas viviendas de protección o incentivando programas de rehabilitación para poner en valor el parque residencial existente.

5.5.2. DATOS SOBRE ACTUACIONES PROTEGIDAS DE VIVIENDA.

En la tabla siguiente podemos ver el reparto sobre actuaciones protegidas de vivienda en el actual siglo, en las modalidades de alquiler, venta y rehabilitación.

Tabla. Actuaciones protegidas de vivienda en el s.XXI en La Puebla del Río. Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. 2020.

Actuaciones protegidas de vivienda			
	Alquiler	Venta	Rehabilitación
2000	-	60	20
2001	-	183	17
2002	-	1	273
2003	-	29	362
2004	-	-	265
2005	-	-	72
2006	8	1	106
2007	-	1	390
2008	9	-	498
2009	3	-	2
2010	15	-	14
2011	9	1	2
2012	-	1	18
2013	-	-	5
2014	-	-	22
2015	1	-	-
2016	31	1	6
2017	30	-	12
2018	16	-	2
2019	41	-	5
TOTAL	163	278	2.091

En este aspecto, la creación de vivienda protegida en el municipio en lo que va de s.XXI, muestra una dinámica interanual irregular, con un promedio anual de unas 22 viviendas/año. En términos generales, podemos decir que el volumen de actuaciones de vivienda protegida en el siglo XXI mantiene relativamente, unos niveles buenos en comparación con otros municipios de la región; aunque dichos niveles no llegan a cubrir totalmente la demanda

existente. Recientemente, destaca el año 2019 en la que se realizaron 41 actuaciones de vivienda con destino a alquiler y 39 con destino a la venta. Desde 2000 a 2019 se han realizado 163 actuaciones de alquiler y 278 con destino a la venta. En el caso de las de alquiler se concentran casi exclusivamente en los últimos años, mientras que aquellas que fueron destinadas a la venta, se desarrollaron con mayor notoriedad a inicios de la década pasada. Este hecho se acerca a la nueva tendencia seguida en materia de vivienda protegida, en la que se da una mayor prioridad a la vivienda con destino al alquiler, con el fin que esas viviendas en el futuro puedan albergar a otros usuarios que lo necesiten y para evitar la especulación que se ha producido décadas atrás con aquellas viviendas protegidas que se obtuvieron en régimen de venta.

La rehabilitación también es un pilar muy importante en la política de viviendas. Según los datos recogidos en la estadística oficial de la Junta de Andalucía, entre el año 2000 y el 2019 se llevaron a cabo 2.091 actuaciones de rehabilitación de viviendas en el municipio que contaron con ayudas públicas, lo cual da una media de casi 105 rehabilitaciones al año. En todo caso, en los últimos cinco años este tipo de actuaciones se han reducido drásticamente, sólo identificándose 25 actuaciones desde 2015 a 2019. Este aspecto debe ser revisado en profundidad, más si cabe en un municipio como La Puebla del Río, con un extenso casco urbano, cuyo parque de viviendas presenta ya un cierto envejecimiento en algunos sectores.

En términos generales, observamos un esfuerzo aceptable en la promoción de vivienda y ayuda pública en las dos últimas décadas, aunque a tenor de lo que refleja actualmente el Registro de Demandantes de Vivienda Protegida en el municipio, no ha sido suficiente, lo cual habrá condicionado el acceso de las nuevas generaciones a una vivienda y de determinados colectivos desfavorecidos.

5.5.3. ANÁLISIS SOBRE EL “REGISTRO PÚBLICO DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA”. DEMANDA DETECTADA.

El Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida del Ayuntamiento de La Puebla del Río, se puso en marcha en el año 2013. Para ello se realizó una campaña informativa y de divulgación, y se establecieron las normas y los mecanismos para su regulación. Al final de dicha campaña, el 31 de diciembre de 2014, en el Informe Estadístico emitido por la Consejería de Fomento y Vivienda, recogía 563 solicitudes, aunque ninguna de estas solicitudes aparecía como activas, y por tanto no se inscribieron. Esta cifra, de solicitudes tampoco sufrió grandes cambios en 2018, año en el que se elabora el Plan Municipal de Vivienda y Suelo (PMVS), donde aparecían 578 solicitudes; y de nuevo no aparece ninguna como inscrita. Debemos entender que por cuestiones de naturaleza política, éstas no fueron activadas a través de la herramienta informática que la Consejería pone a disposición de los Ayuntamientos para la gestión y mantenimiento del Registro. Finalmente, a fecha de 31 de diciembre de 2021, el número de solicitudes es de 599, de las cuales sólo se encuentran activas 4; considerándose sólo estas como inscritas. En todo caso, lo lógico, para hacer una correcta evaluación de la situación en cuanto a demanda de viviendas, es considerar el total de solicitudes, ya que como es evidente la demanda de vivienda protegida en un municipio del tamaño de La Puebla, no puede ser en ningún caso de 4; la cifra debe ser presumiblemente mucho mayor y con toda seguridad estará más cercana al número de solicitudes. El problema reside en analizar los datos sobre régimen de acceso, perfil demográfico y social del demandante, nivel económico, composición familiar, etc..., ya que todos estos datos, según la estadística de la Consejería están dirigidos sólo a las solicitudes inscritas y no sobre el total, por tanto, al tener sólo 4 inscritas, la muestra no es representativa en forma y modo, para poder realizar un análisis adecuado.

Para suplir este problema tomaremos los datos del análisis

AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DEL RÍO

realizado en febrero de 2018 para la elaboración del Plan Municipal de Vivienda y Suelo (PMVS). En esta ocasión se volvió a realizar una campaña de información y divulgación, al objeto de reactivar el Registro Municipal de Demandantes. Durante esta campaña, se registraron 84 solicitudes, sobre las cuales se realizó un análisis completo; y cuya estructura la extrapolaremos a las 599 solicitudes que tenemos registradas a diciembre de 2021. Es decir, al número actual de solicitudes (599), le aplicaremos los mismos perfiles socioeconómicos de los solicitantes evaluados en 2018 para el PMVS. Dada el poco tiempo transcurrido y el mantenimiento de una situación socioeconómica y laboral muy parecida entre ambos años, serán datos perfectamente aplicables.

Entre los demandantes de vivienda protegida, atendiendo a las solicitudes estudiadas, la preferencia en lo que respecta al régimen de tenencia, sigue predominando el régimen de propiedad. No obstante se observa un ligero cambio de tendencia entre la población en general, tomando algo más de protagonismo el alquiler. Una explicación de este cambio de tendencia, se puede encontrar en la fórmula diseñada por las entidades bancarias y que cada vez cobra más interés entre los demandantes de vivienda, como es el régimen de alquiler con opción a compra. Por ello es necesario, a la hora de analizar el régimen de preferencia en el acceso a la vivienda, diferenciar entre las diferentes fórmulas principales como son; compra, alquiler y alquiler con opción a compra.

Tabla. Régimen de acceso elegido. Registro de Demandantes de Vivienda Protegida.

Fuente: Ayuntamiento de La Puebla del Río.

Régimen de acceso	Número y %
Alquiler con opción a compra.	207 (34,52 %)
Alquiler.	100 (16,66 %)
Compra (propiedad).	292 (48,80 %)
Total	126 (100 %)

De forma general, se puede decir, que el demandante de vivienda protegida en La Puebla opta claramente por un régimen en propiedad, aunque un elevado porcentaje considera una posible compra de la vivienda en un futuro (alquiler con opción de compra); lo cual indica que en una parte importante de los casos, la situación económica y laboral actual es inestable pero piensan que en el futuro la situación mejorará. Esta conclusión se ve reforzada con los datos que aportamos del perfil económico de los demandantes.

En lo que se refiere al nivel de ingresos de los demandantes, los ingresos económicos de las familias demandantes de viviendas protegidas, oscilan entre 426 € y 1235 €, siendo la franja más significativa la situada por debajo del Indicador Público de Rentas de Efectos Múltiples (IPREM), fijado a finales de 2021 en 537,84 €, manteniendo así, el mismo valor que el año anterior.

De esta forma, el 48,85% de las familias solicitantes cuentan con rentas inferiores al IPREM. De las 84 solicitudes analizadas, 29 familias solo disponen de ingresos económicos derivados de la Prestación por Desempleo No Contributiva (ayuda familiar o RAI).

Si nos centramos concretamente en los diferentes escalones respecto al IPREM, el número y los porcentajes según su nivel de ingresos son los siguientes:

Nº de veces IPREM 0 < 1:	48,85 % (293)
Nº de veces IPREM 1 < 1,5:	17,85 % (107)
Nº de veces IPREM 1,5 < 2:	19,02 % (114)
Nº de veces IPREM 2 < 2,5:	14,28 % (85)

Con estos datos vemos claramente que el nivel de ingresos de los solicitantes es bastante bajo; y ello explica el alto porcentaje de demandantes que optan por el alquiler como régimen de acceso preferente. Con un nivel de ingresos tan bajo, el acceso a una hipoteca les resulta muy difícil y arriesgado; a lo que hay que unir la inestabilidad laboral que suelen tener estos grupos de población.

AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DEL RÍO

De hecho de ese 48,85 % de demandantes que tienen unos ingresos por debajo del IPREM, probablemente, muy pocos hayan optado por la compra como régimen de acceso preferente.

Con respecto al perfil social de los demandantes aparece un aspecto fundamental a tratar; el predominio por parte del grupo de población joven. La población joven es la principal demandante de vivienda protegida básicamente por que por su edad, es este segmento de población el que principalmente busca su primera vivienda; y por qué sus bajos salarios no le permiten en la mayoría de los casos acceder al mercado libre.

En el total de solicitudes, el grupo de población joven (menores de 35 años) es el predominante, suponiendo el 38,1% del total de demandantes. Por su parte los demandantes con edades entre los 35 y los 50, suponen un 34,52%. Los grupos menos significativos, son los que albergan las solicitudes con edades comprendidas entre los 50 y los 65 años, con un 25%, y los mayores de 65 años con un 2,38%, de la totalidad.

Atendiendo a criterios de clasificación diferentes a la edad y sexo, el Registro de Demandantes nos ofrece información sobre grupos sociales de especial interés. Actualmente estos grupos requieren de una atención especial dentro de la demanda de vivienda. Es decir, en estos casos, se une no sólo la falta de recursos económicos, sino también causas sobrevenidas de carácter social e incluso física, que dificultan aún más el acceso a la vivienda. Nos referimos a:

- Familias numerosas.
- Familias monoparentales.
- Víctimas de violencia de género.
- Personas procedentes de rupturas de la unidad familiar (divorcios, separaciones que limiten el uso de la vivienda familiar).
- Discapacitados.
- Personas en situación o riesgo de exclusión social.
- Personas en situación de dependencia.
- Emigrantes retornados.

- Otros.

De las solicitudes entregadas en el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, 75% de ellas se corresponden con solicitantes pertenecientes a los Grupos de Especial Protección, El Grupo de Especial Protección más significativo, en lo referido al número de solicitudes recibidas, es el que engloba a los menores de 35 años, con un 27,38% de las solicitudes. Seguidamente, el referido a las familias monoparentales con hijos menores de edad a su cargo, representan el 13,09%. Es significativo el dato referido a los demandantes procedentes de rupturas de unidades familiares que se sitúa en el 10,71%.

Este último dato, nos lleva a citar la creciente demanda de acceso a la vivienda, proveniente de las rupturas familiares, como separaciones o divorcios matrimoniales. La suma de las solicitudes enmarcadas en el resto de Grupos de Especial Protección, llegan al 23,80% de la totalidad de las solicitudes presentadas.

En definitiva, el número total de demandantes que se integran dentro del los Grupos de Especial Protección, ascendería a 448, representando el 75%, mientras que el resto, unos 150 quedarían fuera de esos grupos especiales.

Para concluir el análisis sobre los datos principales que ofrece el Registro de Demandantes, podemos establecer un perfil mayoritario del demandante de vivienda protegida en Cazalla; que se resume en una persona joven menor de 35 años con recursos económicos reducidos que le imposibilitan acceder al mercado libre.

En base a todo lo anterior podríamos establecer la demanda actual de vivienda protegida en el municipio en 599, ya que actualmente el número de solicitudes existente en el registro es esta misma cifra; y dado que los casos en los que se niega su inscripción definitiva son muy escasos. No obstante, esta cifra es presumible que esté inflada o no represente la demanda real. Es muy probable, que en un número importante de las solicitudes se hayan realizado por los

AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DEL RÍO

dos integrantes de una misma pareja o matrimonio; o casos en los que esos solicitantes actuales dejen de serlo, porque acceden a una vivienda por otros medios.

Por tanto, para adaptar el número de solicitudes a la demanda real que se está dando, será necesario realizar una ponderación de determinados grupos. A los solicitantes que no pertenecen a los grupos de especial protección, aplicaremos como factor de ponderación el tamaño medio del hogar; es decir, la cifra de solicitantes de esas edades se dividirá entre el tamaño medio del hogar actual, resultando así una cifra acorde a la composición sociodemográfica. Por contra, el número de solicitudes asociadas a grupos con un perfil social especial se mantendrán igual; aunque deberán ser descontadas en la proporción exacta en aquellos casos que ya estén reflejados en los grupos de edad tanto mayores como menores de 65 años.

El tamaño medio del hogar en el municipio actualmente lo podemos fijar en 2,75 miembros; y el número total de solicitantes fuera de los grupos de especial protección son 150. Por tanto, si dividimos la anterior cifra entre el tamaño medio de miembros del hogar, nos da un resultado de 55. A su vez, dentro de los grupos de especial protección también aplicaremos esa ponderación según el tamaño medio del hogar para el subgrupo de menores de 35 años, los cuales suponían el 27,38% (123), dando como resultado unas 44 viviendas de demanda real.

Por tanto, la cifra final de demanda total de todos los colectivos sería de:

- 55 viv. Para demandantes fuera de los perfiles sociales especiales.
- 371 viv. Colectivo con perfiles sociales especiales.

En total **la demanda de vivienda protegida real a día de hoy podríamos estimarla en unas 426**. Se puede decir que con esta cantidad, se verían colmadas las necesidades de vivienda

protegida que han ido surgiendo desde que se realizaron las últimas actuaciones de vivienda nueva protegida hasta la actualidad.

No obstante, el Plan debe de prever la nueva demanda futura que surgirá en los próximos años.

5.5.4. NECESIDADES DE VIVIENDA ASOCIADAS A LA DINÁMICA DEMOGRÁFICA GENERAL.

Como hemos podido observar en el apartado sobre Análisis Demográfico, la población del municipio presenta una dinámica regresiva o tendente al estancamiento; lo cual hace pensar que en el medio y corto plazo no serán necesarias nuevas viviendas, y que con el número existente en la actualidad, será suficiente para absorber la demanda procedente de la emancipación de los jóvenes. No obstante, la realidad es mucho más compleja y existen al menos dos variables que matizan sustancialmente este planteamiento:

- Si bien el municipio presenta una importante bolsa de viviendas vacías, que se estiman en unas 584, éstas no muestran unas condiciones favorecedoras para ser elegidas como opción habitacional de los jóvenes que se emancipan.

Una de las razones es su mal estado de conservación. Se calcula que en torno a un 30 % de las viviendas vacías se encuentran en unas condiciones de conservación que impiden totalmente ser habitadas, requiriendo para ello de reformas de calado y rehabilitaciones. Este hecho significa, que los costes para adquirir y rehabilitar una de estas viviendas sean mucho más altos que acceder a una vivienda nueva. Además en muchos casos, la propia configuración de las parcelas, su ubicación, etc..., tampoco favorecen unas condiciones que satisfagan las necesidades y preferencias de estos jóvenes.

Por tanto, la bolsa de viviendas estimadas como vacías, lejos de

AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DEL RÍO

presentarse como una alternativa clara para absorber la demanda de vivienda de la población joven, se muestra como un problema urbanístico, en el cual la única consecuencia es el deterioro paulatino del caserío del casco tradicional. La solución a esto pasa porque desde el propio Ayuntamiento, y desde el resto de instrumentos de planificación y ordenación urbanísticas, se articulen programas y medidas que fomenten la rehabilitación de estas viviendas y hagan más atractivas su incorporación a los diferentes perfiles y demandas del mercado.

- La otra variable a la que hacíamos referencia es la variación de la composición media de los hogares. Actualmente la tendencia es que el tamaño medio de los hogares se reduzca, pasando paulatinamente a tener un número de miembros menor. Según la proyección realizada en el apartado referente a la “demografía del espacio edificado”, el número de hogares en el municipio pasará de los 4.304 contabilizados en el Censo de 2011 a unos 4.893 en el año 2032; y todo ello a pesar de la tendencia hacia un estancamiento de la dinámica demográfica. Es decir, con la misma población se producirá una inercia de reducción del número de miembros en los hogares; y por tanto, al haber más hogares se necesitan mayor número de viviendas.

En detalle, entre finales de 2022 (4.651 hogares) y 2032 se incrementará la cifra en 242 hogares, lo que supondrá una demanda directa de **242 nuevas viviendas**. Un hecho que argumenta la creación de nuevas viviendas de nueva planta o también, como se ha comentado anteriormente, medidas que impulsen la rehabilitación y renovación del parque de viviendas vacías.

Para afinar aún más en este análisis calcularemos cual será la demanda de viviendas entre la población joven para los próximos 10 años (2022-2032).

El grupo sobre el que se apoya el estudio es el comprendido entre los 18 y 35 años (jóvenes), pero más concretamente nos referimos

a los grupos de población que irán ingresando dentro de este intervalo durante la vigencia del Plan. Partiendo de las proyecciones realizadas en el punto sobre “Análisis demográfico” (en las que se ha tenido en cuenta la dinámica particular de cada uno de los escalones que componen dicho grupo en la pirámide de población del municipio) se ha calculado cual es la demanda de vivienda que se generará por la emancipación de esta población.

De esta forma, en la proyección para el cuatrienio (2024-2027) se tendrá en cuenta los que en ese momento tengan entre 18 y 26 años; y para el período 2028-2031 igual.

Una vez que tenemos definida la muestra poblacional que se ve afectada, hay que definir cuáles son el resto de variables a tener en cuenta en el análisis.

- Una variable a tener en cuenta es el número de parados dentro del segmento al que se refiere el estudio, ya que todas las personas que estén en paro no estarán buscando ningún tipo de vivienda y por tanto, habría que eliminarlas del número de integrantes final de dicho grupo.

Partiendo desde el año 2007 en el que comenzó la crisis, el porcentaje de parados registrados en el municipio sobre el total de población y en especial del grupo de población joven no paró de aumentar hasta mediados de la década pasada. En 2007 se situaba para este segmento poblacional en el 20-25 %. Una cifra que se dispara en los años sucesivos hasta situarse en 2010 en torno al 40 %; y que siguió creciendo, aunque con menor intensidad hasta 2013, momento en el que alcanza porcentajes incluso superiores al 50 %. A partir, de este momento y coincidiendo con los primeros síntomas de recuperación económica, ese aumento del paro registrado entre los jóvenes, empieza a mostrar una tendencia a la baja, situándose en la actualidad en torno al 40 % (39,2% según la EPA para Andalucía).

AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DEL RÍO

A partir de la tendencia anterior y observando como la situación ha ido mejorando progresivamente, se podría fijar un descenso del 1,5 % para 2022 y 2023; y del mismo porcentaje para el resto de años. De esta forma para el 31 de diciembre de 2023 el porcentaje de parados se fija en el 36,2 %, para el 31/12/2027 en el 30,2 %; y para el 31/12/2031 en el 24,2 %.

- La otra de las variables con las que vamos a trabajar es la composición media familiar; es decir, la ratio de número de personas que componen como media un hogar. En los últimos treinta años la composición media familiar en el municipio ha pasado de cifras entre 3 y 4 individuos, a la cifra actual de 2,75. Como se ha expuesto ya en la proyección de hogares, la previsión es que dicho número de hogares aumente, incluso en una situación de estancamiento poblacional. Por tanto, la composición media tenderá a bajar claramente. De esta forma y calculando la tasa de variación anual se le ha aplicado a cada proyección la ratio estimada para cada año: en 2023 la composición media será de 2,71 hab/viv. en 2027 de 2,60 hab/viv. y en 2031 será de 2,46 hab/viv.

Una vez que conocemos todas las variables a tener en cuenta, sólo falta presentar los resultados, encuadrados en los dos cuatrienios programados, más los dos años que transcurran con durante la aprobación del planeamiento (2022 y 2023).

Estimación bienio (2022-2023)

- Población total 01/01/2022: 11.873 Hab.
- Población entre 18 y 21 años: 506 (4,25% del total).
- Nº de Parados entre 18 y 21 años: 183 (Tasa de Paro: 36,2%).
- Población potencial entre 18 y 21 años que podría acceder a la compra de una vivienda: 323 (Pob entre 18 y 21 años menos número de parados en esa edad).
- Ratio per/viv: 2,71.

Las 323 personas que tienen opciones de adquirir una vivienda se dividirán entre la ratio de personas por vivienda, obteniendo un resultado final de **119 viviendas**.

Estimación primer cuatrienio (2024-2027)

- Población total 01/01/2024: 11.915 Hab.
- Población entre 18 y 26 años: 1.031 (8,49% del total).
- Nº de Parados entre 18 y 26 años: 311 (Tasa de Paro: 30,2%).
- Población potencial entre 18 y 26 años que podría acceder a la compra de una vivienda: 720 (Pob entre 18 y 26 años menos número de parados en esa edad).
- Ratio per/viv: 2,60.

Las 720 personas que tienen opciones de adquirir una vivienda se dividirán entre la ratio de personas por vivienda, obteniendo un resultado final de **277 viviendas**.

Estimación segundo cuatrienio (2028-2031)

- Población total 01/01/2028: 12.145 Hab.
- Población entre 18 y 26 años: 1.054 (8,59% del total).
- Nº de Parados entre 18 y 26 años: 255 (Tasa de Paro: 24,2%).
- Población potencial entre 18 y 26 años que podría acceder a la compra de una vivienda: 799 (Pob entre 18 y 26 años menos número de parados en esa edad).
- Ratio per/viv: 2,46.

Las 799 personas que tienen opciones de adquirir una vivienda se dividirán entre la ratio de personas por vivienda, obteniendo un resultado final de **325 viviendas**.

En total la **Demanda de vivienda de la población joven (18-35 años) para el período 2022-2032 será de 671 viviendas.**

Para terminar sería muy conveniente valorar, que cantidad de estas viviendas podrán tener, potencialmente, la consideración de vivienda protegida o al menos requeriría de estar sujeta a algún tipo de programa de ayudas para su alquiler o compra.

Si atendemos a la situación que nos dibuja el nuevo **“Plan VIVE 2020-2030” (Plan Vive en Andalucía, de Vivienda, Rehabilitación y Regeneración Urbana de Andalucía 2020-2030)**, hemos de entender que la situación a nivel de paro e ingresos es delicada, hasta el punto de considerar al grupo de población menor de 35 años, como uno de los grupos vulnerables y con graves problemas para el acceso a la vivienda. De esta forma, y dadas las circunstancias de bajos salarios y problemas para acceder al mercado laboral, no sería exagerado elevar ese porcentaje al 60%. Pero además esto es una cifra general para Andalucía, por lo que es de suponer que las diferencias de renta entre los municipios provocarán que ese porcentaje de jóvenes aumente o disminuya en relación a su nivel de renta. De esta forma nos encontramos que el municipio de La Puebla presenta una renta media por habitante un 14% más baja que la andaluza, por lo que trasladando dicha proporción al grupo de jóvenes que necesitan una vivienda de protección, el porcentaje de ellos se elevaría hasta el 65%. No obstante, este porcentaje lo mantendremos sólo para la estimación del bienio 2022-2023, para el cuatrienio 2024-2027 será del 60%; y para el cuatrienio 2028-2031 lo situaremos en el 55%; ya que presumiblemente habrá mejorado sensiblemente la situación económica y laboral de la población joven.

Estimación bienio (2022-2023)

- Demanda total de viviendas: 119.
- Porcentaje estimado de demandantes con problemas socioeconómicos: 65 %.

Demanda de vivienda protegidas o bajo ayudas: 77.

Estimación cuatrienio (2024-2027)

- Demanda total de viviendas: 277.
- Porcentaje estimado de demandantes con problemas socioeconómicos: 60 %.

Demanda de vivienda protegidas o bajo ayudas: 166.

Estimación cuatrienio (2028-2031)

- Demanda total de viviendas: 325.
- Porcentaje estimado de demandantes con problemas socioeconómicos: 55 %.

Demanda de vivienda protegidas o bajo ayudas: 179.

En total la Demanda de vivienda protegida o con algún tipo de ayuda de la población joven (18-35 años) para el período 2022-2032 será de **422 viviendas**, lo que supone el 62,89 % del total de viviendas (671) que demandará este grupo.

5.5.5. CONCLUSIONES SOBRE NECESIDADES DE VIVIENDA.

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.

AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DEL RÍO

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.

Asimismo también debe de tenerse en cuenta el otro factor habitual en cualquier planeamiento, consistente en el grado de cumplimiento normal de las previsiones, ya que ni siquiera en el periodo de mayor explosión de desarrollo inmobiliario de los años 1996-2007, los Planes han llegado a colmar sus capacidades, ya que es habitual que un determinado porcentaje, en especial cuando se ha establecido régimen de gestión por iniciativa privada, no lleguen a urbanizarse en los plazos previstos, por dificultades específicas de gestión, como nº de propietarios implicados, construcciones o afecciones preexistentes, dificultades de conexión a servicios generales y, en especial, el crecimiento exponencial que ha experimentado la burocracia administrativa en cuanto a requisitos de informes sectoriales normalmente ajenos a la propia Administración municipal, que nunca se emiten o resuelven en plazos razonables, y que cada vez se detecta con mayor frecuencia que se extralimitan en las finalidades que les asignan las normativas sectoriales, y que hacen prácticamente imposible el cumplimiento de cualquier programación, deviniendo en un factor muy relevante en la velocidad real en que se logra producir el “suelo urbanizado” y, por supuesto en los costes financieros que ello supone.

Por lo tanto, es obvio que si el presente Plan se ajustase en sus previsiones de desarrollo a los umbrales de necesidades mínimas evaluadas, en especial para vivienda libre, sin tener en cuenta los factores antes indicados de conveniencia de que haya una oferta “suficiente”, y de factores que habitualmente ralentizan cualquier desarrollo por iniciativa privada, se estaría induciendo la

generación de situaciones de escasez de oferta de suelo urbanizado para vivienda libre y, por lo tanto, de distorsión al alza de los precios, ya que aunque la iniciativa privada se puede sustituir por la pública, ello lleva obviamente plazos adicionales de acreditación del incumplimiento y la tramitación del cambio de sistema de actuación.

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.

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. Aparte de ello para vivienda libre, con una demanda más próxima a la dinámica estrictamente de incremento poblacional, deberá tener en cuenta adicionalmente las aspiraciones de personas que en el ámbito de la vivienda libre simplemente aspiran a acceder a viviendas con mayor diversidad tipológica, y que actualmente no encuentra oferta en el municipio. Asimismo, en menor medida, por la posición periférica de La Puebla del Río, también puede haber capacidad para absorber una pequeña porción de demanda de municipios próximos del entorno metropolitano, que pudieran considerar más atractiva la residencia en nuestro municipio por la calidad ambiental y de servicios del mismo, en términos de competitividad.

En cualquier caso, está claro que en este primer diagnóstico

AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DEL RÍO

estaríamos en unas cifras de necesidades objetivas a corto-medio plazo, en torno a 1.100 viviendas, cifra moderada, ya que supondría en torno al 21-22% del parque de viviendas existente.

6. ESTUDIO DE ASENTAMIENTOS Y PARCELACIONES EN SUELO RÚSTICO.

6.1. ASPECTOS GENERALES.

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 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: ubicado a escasos metros del cruce entre la carretera de Aznalcázar y la que conduce a la Dehesa de Abajo. 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: se sitúa junto a la curva más

AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DEL RÍO

meridional del *Canal de la madre vieja del Brazo de los Jerónimos* (al sureste del núcleo de Isla Mayor). 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: se sitúa en la Isla Mínima, al oeste del núcleo de Isla Mayor. 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, y no consideramos urgente su estudio detallado.

Con el concepto de *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, que se ampliará en la fase de Avance.

Las parcelaciones identificadas en este estudio se relatan a continuación y podemos localizarlas en la primera figura de las páginas siguientes.

- *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.

6.2. FICHAS SOBRE PARCELACIONES.

6.2.1. "LA ATALAYA".

Localización y origen: la parcelación de *La Atalaya* se localiza a unos 400-500 mts al noroeste del núcleo urbano, en la prolongación de la C/ Manuel Fernández Campos hacia la Vereda del Camino de Aznalcázar. El origen de esta parcelación se remonta a finales de los años 80 del siglo pasado cuando aparecen las primeras edificaciones de uso agropecuario, en lo que hasta entonces era una amplia zona dominada por el cultivo del olivar. Hacia finales de los años 90, gran parte del olivar ha desaparecido en favor de cultivos herbáceos y ya es perfectamente visible la parcelación del terreno. En todo caso, no será hasta aproximadamente 2005 cuando se empieza a constatar una clara presencia de edificaciones de uso residencial.

Nº de parcelas y superficie: la parcelación está integrada por 22 parcelas que ocupan una superficie total de 17,44 Has. La superficie de la parcela tipo más común, oscila en torno a los 1.980,62 m², aunque existen algunas parcelas de mucho mayor tamaño que tiene su origen en la finca original.

Usos y grado de ocupación: el uso más presente es el que combina el residencial de segunda residencia con el agropecuario. Las parcelas de menor tamaño sólo muestran uso residencial, mientras que las de mayor tamaño predominan los cultivos. Respecto al grado de ocupación de la edificación, es bajo con una media por parcela del 12,56%.

6.2.2. "CERRO DOMITILA".

Localización y origen: se localiza a unos 1.400 mts al noroeste del núcleo urbano, siguiendo la Vereda del Camino de Aznalcázar, justo al oeste de la parcelación "La Atalaya".

El origen de esta parcelación lo encontramos a mediados de los años 90 del siglo pasado, momento en el cual se produce el desmantelamiento casi total de los cultivos de olivar y herbáceos existentes; produciéndose un fuerte proceso de segregación parcelaria y la aparición casi simultánea de numerosas edificaciones de uso residencial.

Nº de parcelas y superficie: la parcelación está integrada por 74 parcelas que ocupan una superficie total de 24,55 Has. La superficie de la parcela tipo más común oscila en torno a los 2.438,74 m², aunque existen algunas parcelas de mucho mayor tamaño que tiene su origen en la finca original.

Usos y grado de ocupación: el uso predominante es el residencial-recreativo con 43 parcelas (más del 50 %) y en segundo lugar el residencial-agropecuario con 10 parcelas. Fruto de la continuación en el proceso de segregación parcelaria, aparecen algunas parcelas vacías.

Respecto al grado de ocupación de la edificación en la parcela, es bajo con una media por parcela del 9,98%. En general las edificaciones son de pequeño tamaño.

6.2.3. "CERRO MELOJA".

Localización y origen: es la parcelación más próxima al núcleo urbano, a escasos 300 mts entre la margen norte del Camino de Aznalcázar y el límite municipal con Coria del Río. Las primeras edificaciones de uso residencial aparecen a inicios de los años 80 del siglo pasado, en un proceso similar al de las parcelaciones vecinas de La Atalaya y Cerro Domitila, en el que desaparece el cultivo de olivar existente de la mano de un proceso de segregación parcelaria. Hacia mediados o finales de los años 90 la estructura parcelaria actual ya se encuentra configurada; produciéndose ya en nuestro siglo la colmatación definitiva con edificios residenciales en la gran mayoría de dichas parcelas.

Nº de parcelas y superficie: la parcelación está integrada por 55 parcelas que ocupan una superficie total de 19,35 Has. La superficie de la parcela tipo más común oscila en torno a los 2.502,41 m², existiendo algunos casos de tamaño superior asociados a usos no residenciales.

Usos y grado de ocupación: el uso más extendido es el residencial-recreativo, que es el exclusivo en 28 parcelas, seguido del residencial-agropecuario con 8 parcelas. También existen algunos casos de parcelas ocupadas por cultivos y de uso industrial-almacenamiento. El porcentaje de ocupación medio por las edificaciones en las parcelas se sitúa en torno al 14,43 %.

6.2.4. "DEHESA DEL REY".

Localización y origen: se puede considerar como la prolongación hacia el oeste de la parcelación de Cerro Meloja, situándose justo al norte de Cerro Domitila, en la margen norte de la vía pecuaria del Camino de Aznalcázar. A diferencia de Cerro Meloja, aquí a mediados de los años 80 del siglo pasado ya se aprecia un notable proceso de segregación parcelaria, con la aparición de edificaciones agropecuarias y algunas de uso residencial.

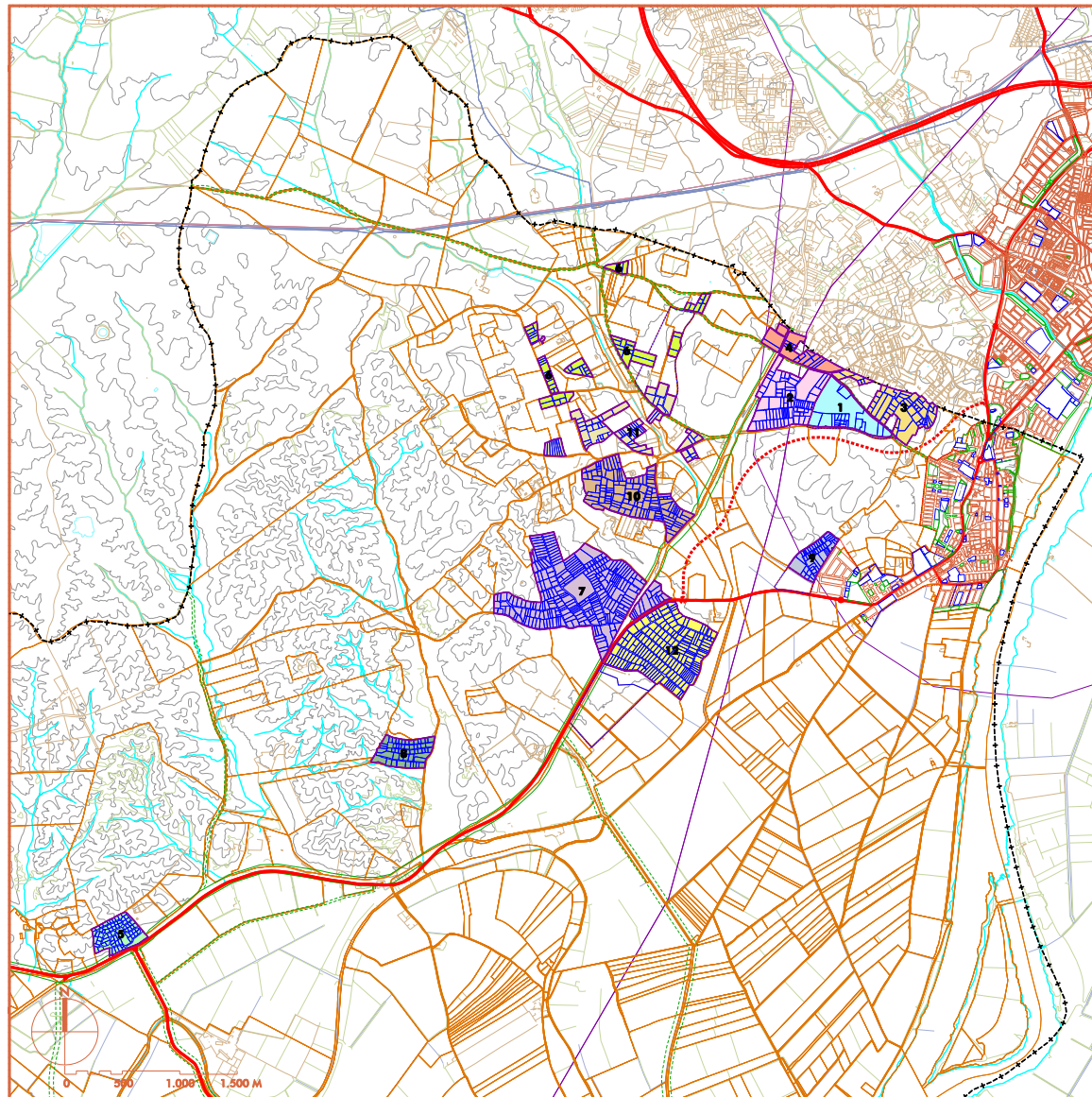


Figura: 6.1
 NÚCLEO URBANO Y PARCELACIONES
 ASENTAMIENTOS Y PARCELACIONES
 SITUACIÓN E IDENTIFICACIÓN

IDENTIFICACIÓN DE LAS PARCELACIONES ANALIZADAS.

- 1 "ATALAYA".
- 2 "CERRO DOMITILA".
- 3 "CERRO MELOJA".
- 4 "DEHESA DEL REY".
- 5 "EL GALOPE".
- 6 "ESTACADA LARGA - PINAR GRANDE".
- 7 "LA PILARICA".
- 8 "LOS ARRAYANES".
- 9 "NAVES DE VILLACUERNO".
- 10 "PUÑANILLA".
- 11 "PUÑANILLA (Diseminados)".
- 12 "VISTA SOL".

Nº de parcelas y superficie: la parcelación engloba a unas 20 parcelas que ocupan una superficie total de 9,96 Has. La superficie de la parcela tipo más común oscila en torno a los 2.744,22 m².

Usos y grado de ocupación: el uso más extendido es el residencial-recreativo, que aparece en 8 parcelas, seguido del residencial-agropecuaria con 6 parcelas. También existen algunos casos de parcelas ocupadas por cultivos y usos agropecuarios. El porcentaje de ocupación medio por las edificaciones en las parcelas se sitúa en torno al 10,19 %.

6.2.5. "EL GALOPE".

Localización y origen: es la más alejada al núcleo urbano de las parcelaciones, ubicándose justo en el cruce hacia Isla Mayor, en el punto kilométrico 3 de la A-8050, frente a la conocida "Venta del Cruce". Según datos del Padrón de habitantes en diciembre de 2021, existen 61 personas empadronadas en la parcelación.

Su origen o aparición, a diferencia de la mayoría de parcelaciones, no es tan gradual. Su implantación siguió una cronología mucho más premeditada, con una urbanización general de todos sus viales hacia mediados de los años 70 del siglo pasado y apareciendo las primeras casas-chalet durante los años 1976 a 1978. El proceso de colmatación de sus parcelas aún no ha terminado existiendo algunas vacías.

Nº de parcelas y superficie: la parcelación está constituida por un total de 72 parcelas que ocupan 9,32 Has. La superficie de la parcela tipo más común oscila en torno a los 1.036,82 m².

Usos y grado de ocupación: se trata de una parcelación de uso exclusivamente residencial-recreativo. Todas sus parcelas con la excepción de 18 que se encuentran vacías y una de mayor tamaño con uso de equipamiento comunitario, se corresponden con un uso residencial-recreativo. Su propia configuración y tipología

edificatoria, le confieren un carácter propio de los desarrollos residenciales ordenados con edificación de baja densidad. El porcentaje de ocupación medio por parcela se sitúa en 14,85%, siendo de los más altos entre todas las parcelaciones.

6.2.6. "LA PILARICA".

Localización y origen: se localiza a unos 1.800 mts siguiendo la carretera A-8050, justo en la confluencia de dicha carretera con la vía pecuaria "Cañada Real de Medellín a Isla Mayor", frente a la otra gran parcelación existente, "Vista sol". Según datos del Padrón de habitantes en diciembre de 2021, existen 179 personas empadronadas en la parcelación aproximadamente.

La parcelación surge a inicios de los años 80 del siglo pasado sobre varias parcelas de gran tamaño ocupadas hasta entonces por cultivos de secano (olivar y herbáceos). En pocos años se desarrolla casi todo el viario actual, apareciendo ya hacia 1985 gran cantidad de pequeñas parcelas y edificaciones residenciales; especialmente en la zona de "Los Cuarenta y Ocho" y "Huerto del Portugués". Posteriormente, hasta finales del siglo pasado continuó extendiéndose principalmente hacia el sur, hasta alcanzar la carretera de Isla Mayor, a la vez que se colmataban las zonas originarias. Ya en el siglo actual, la parcelación ha seguido creciendo principalmente en su flanco norte.

Nº de parcelas y superficie: la parcelación cuenta actualmente con un total de 281 parcelas computadas que ocupan unas 69,46 Has. La superficie de la parcela tipo más común oscila en torno a los 2.374,33 m².

Usos y grado de ocupación: el principal uso es el del residencial-recreativo, que aparece en 177 parcelas, seguido del residencial que se combina con uso agropecuario. También aparece un notable número de parcelas vacías y algunas asociadas a uso de almacén-industrial.

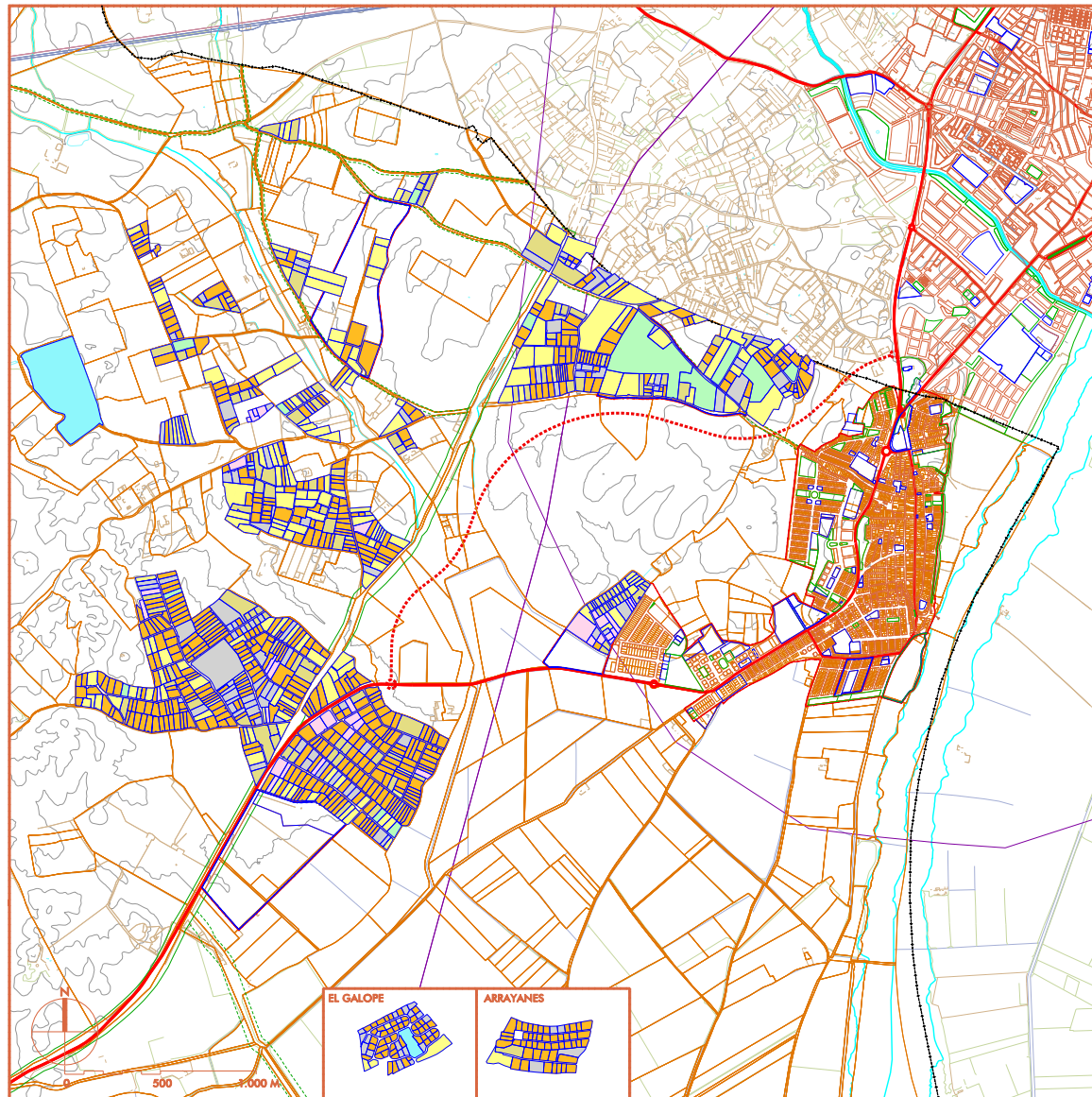


Figura: 6.2
ASENTAMIENTOS Y PARCELACIONES
USOS EXISTENTES

AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DEL RÍO

El porcentaje de ocupación medio por parcela se sitúa en 14,31%, siendo de los más altos entre todas las parcelaciones.

6.2.7. "LOS ARRAYANES".

Localización y origen: se ubica al suroeste del núcleo urbano, justo al norte del Cortijo de Los Montes. La entrada a la misma se sitúa en el punto kilométrico 6 de la A-8050. El padrón de diciembre de 2021 recogía a unas 15 personas empadronadas en dicha parcelación.

Su origen es casi simultáneo a la parcelación de El Galope. La urbanización general de todos sus viales se produce a inicios de los años 70 del siglo pasado de forma unificada; y aparecen las primeras casas-chalet durante los años 1975 a 1978. El proceso de colmatación de sus parcelas aún no ha terminado existiendo algunas vacías.

Nº de parcelas y superficie: la parcelación está compuesta por 54 parcelas que ocupan una superficie de 10,39 Has. La superficie de la parcela tipo más común oscila en torno a los 1.423,50 m².

Usos y grado de ocupación: se trata de una parcelación de uso exclusivamente residencial-recreativo. Casi todas sus parcelas con la excepción de 3 que se encuentran vacías, se corresponden con un uso residencial-recreativo. Su propia configuración y tipología edificatoria, le confieren un carácter propio de los desarrollos residenciales ordenados con edificación de baja densidad. El porcentaje de ocupación medio por parcela se sitúa en 15,89%, siendo de los más altos entre todas las parcelaciones.

6.2.8. "ESTACADA LARGA – PINAR GRANDE".

Localización y origen: se trata de un grupo de 58 parcelas, distribuidas en siete áreas de diferente tamaño, que se ubican al noroeste del núcleo, justo al norte del paraje de Puñanillas. El

padrón de diciembre de 2021 recogía al menos a unas 13 personas empadronadas en dicha parcelación.

Como la gran mayoría de parcelaciones, tiene su origen hacia los comienzos de la década de los años 80 del siglo pasado, tras la aparición de varios procesos de segregación parcelaria sobre antiguos cultivos de olivar y herbáceos en secano. El desarrollo del parcelamiento y aparición de las edificaciones se ha producido de forma desigual entre las distintas áreas integradas, aunque todas tienen en común que aún siguen colmatándose e incluso, continúa activo el proceso de segregación parcelaria.

Nº de parcelas y superficie: son un total de 58 parcelas que ocupan un total de 18,24 Has. La superficie de la parcela tipo más común oscila en torno a los 2.499,04 m².

Usos y grado de ocupación: al igual que ocurre en casi todas las parcelaciones el uso predominante es el residencial-recreativo (23 parcelas) y en menor medida el residencial-agropecuario (15). El porcentaje de ocupación medio por parcela es bajo, se sitúa en 9,09%.

6.2.9. "NAVES DE VILLACUERNOS".

Localización y origen: se localiza justo en el límite oeste de los polígonos industriales de Los Juncales y Las Pompas. A pesar de su origen agropecuario, el padrón de diciembre de 2021 recogía a unas 34 personas empadronadas en este entorno.

Su origen se remonta a inicios de los 70 del siglo pasado, momento en el que se produce una fuerte parcelación de su parte más occidental, abriéndose un vial desde la carretera de Isla Mayor, sobre el cual se alienan una serie de naves junto a estancias viveras, que con el tiempo acaba extendiéndose al oeste y sur; formando un polígono bien definido en la margen oeste del camino de Cerro Pascual.

Nº de parcelas y superficie: la parcelación está compuesta por 52 parcelas que ocupan una superficie de 8,05 Has. La superficie de la parcela tipo más común oscila en torno a los 944,83 m².

Usos y grado de ocupación: a diferencia del resto de parcelaciones, en esta domina como uso principal el agropecuario con 23 parcelas y en segundo lugar el residencial-agropecuario con 12, al igual que el industrial-almacén con el mismo número de parcelas. Este último se sitúa principalmente en el borde sur de la parcelación, más próximo a los polígonos colindantes y a la carretera.

Por otro lado, es la parcelación que presenta un grado de ocupación mayor, con una media por parcela del 47,09 %.

6.2.10. "PUÑANILLA".

Localización y origen: se ubica unos 2.000 mts al este del núcleo urbano, justo al norte de la parcelación de La Pilarica, junto al trazado de la Cañada Real de Medellín a Isla Mayor. El padrón de diciembre de 2021 recogía al menos a unas 144 personas empadronadas en dicha parcelación; aunque es muy probable que esa cifra se refiera también a la parte de la parcelación que aparece más diseminada al norte.

Su origen lo debemos fijar a comienzos de la década de los 80 del siglo pasado, sobre una zona de ruedos en los que aparecía un mosaico de cultivos de secano, entre los que destacaban el olivar y el cereal. Ya por aquellos entonces la base parcelaria estaba más fragmentada que en los casos de otras parcelaciones. No obstante, será el proceso de parcelación el que claramente fragmente la propiedad.

Nº de parcelas y superficie: la parcelación está compuesta por 125 parcelas que ocupan una superficie de 30,73 Has. La superficie de la parcela tipo más común oscila en torno a los 2.218,11 m².

Usos y grado de ocupación: como viene siendo habitual en la mayoría de parcelaciones, el uso predominante es el residencial-recreativo que aglutina a 69 parcelas, seguido del residencial-agropecuario con 33.

Respecto al grado de ocupación de la edificación, es bajo con una media por parcela del 14,32%.

6.2.11. "PUÑANILLA (diseminados)".

Localización y origen: se trata de un grupo de 69 parcelas, distribuidas en 5-6 áreas de diferente tamaño, que se ubican en la zona norte del paraje de Puñanillas.

Como la gran mayoría de parcelaciones, tiene su origen hacia los comienzos de la década de los años 80 del siglo pasado, tras la aparición de varios procesos de segregación parcelaria sobre antiguos cultivos de olivar y herbáceos en secano. El desarrollo del parcelamiento y aparición de las edificaciones se ha producido de forma desigual entre las distintas áreas integradas; y aún hoy en día se encuentra activo dicho proceso de segregación parcelaria.

Nº de parcelas y superficie: como hemos dicho antes son 69 parcelas que ocupan una superficie de 19,94 Has. La superficie de la parcela tipo más común oscila en torno a los 2.482,40 m².

Usos y grado de ocupación: siguiendo la línea de la mayoría de parcelaciones, el uso predominante es el residencial-recreativo presente en 24 parcelas y en segundo lugar el residencial-agropecuario que aparece en 20 parcelas.

Respecto al grado de ocupación de la edificación es de los más bajos, con una media por parcela del 8,06%.

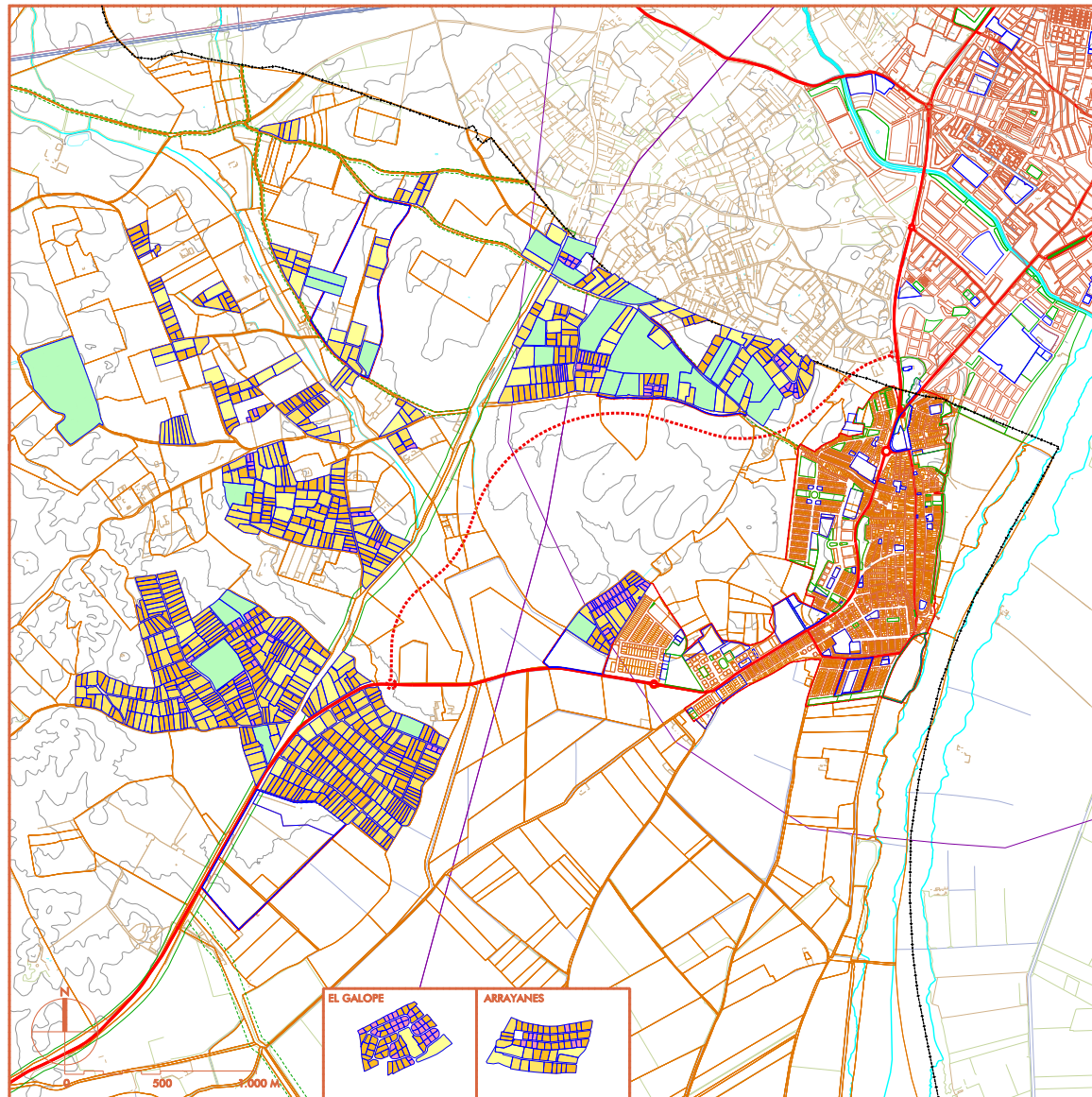


Figura: 6.3
ASENTAMIENTOS Y PARCELACIONES
SUPERFICIES DE PARCELAS

SUPERFICIE DEL PARCELARIO.

- < 1.000 m².
- 1.000 < 2.500 m².
- 2.500 < 5.000 m².
- 5.000 < 10.000 m².
- > 10.000 m².

6.2.12. "VISTA SOL".

Localización y origen: junto con La Pilarica, es la otra gran parcelación presente en el municipio. Se localiza a unos 1.800 mts siguiendo la carretera A-8050, justo en la confluencia de dicha carretera con la vía pecuaria "Cañada Real de Medellín a Isla Mayor", frente a la otra gran parcelación existente, "La Pilarica". Según datos del Padrón de habitantes en diciembre de 2021, existen 96 personas empadronadas en la parcelación aproximadamente.

La parcelación surge a inicios de los años 80 del siglo pasado sobre varias parcelas de gran tamaño ocupadas hasta entonces por cultivos de herbáceos en secano. En pocos años se desarrolla casi todo el viario actual, apreciándose ya hacia 1985 un notable proceso de parcelación y algunas edificaciones residenciales. Posteriormente hasta finales del siglo pasado continuó un fuerte proceso de segregación junto con la aparición de nuevas edificaciones. Ya en el siglo actual, la parcelación ha seguido colmatándose sobre el parcelario, quedando un cierto número de parcelas vacías.

Nº de parcelas y superficie: la parcelación está compuesta por unas 178 parcelas que ocupan una superficie de 41,25 Has. La superficie de la parcela tipo más común oscila en torno a los 2.462,24 m².

Usos y grado de ocupación: el principal uso es el del residencial-recreativo, que aparece en 123 parcelas, seguido del residencial que se combina con uso agropecuario (14). También aparece un notable número de parcelas vacías y algunas asociadas a uso de almacén-industrial, en los que se desarrollan algunas actividades empresariales.

Respecto al grado de ocupación de la edificación es de los más bajos, con una media por parcela del 15,97%.

Figura 6.4. Imagen aérea reciente de la parcelación de "El Galope".
Fuente. IGN, PNOA máxima actualidad, 2019.

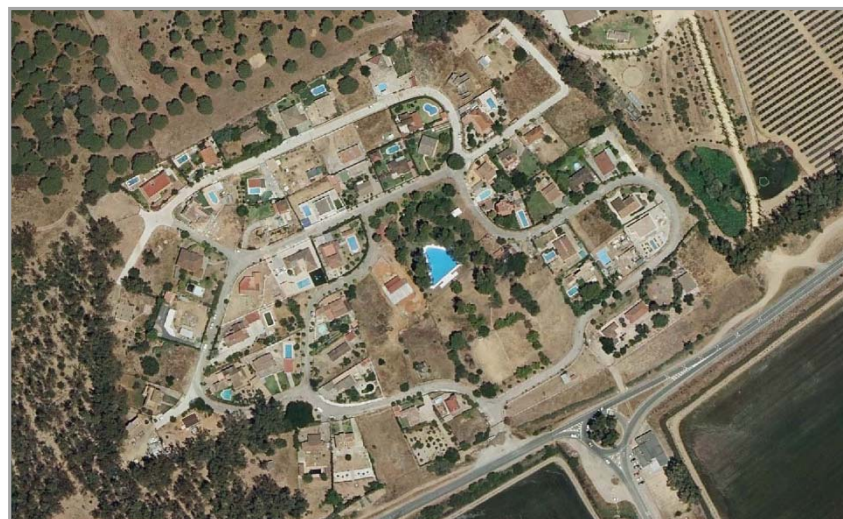


Figura 6.5. Imagen aérea reciente de la parcelación de "Vista Sol".
Fuente. IGN, PNOA máxima actualidad, 2019.



6.2.13. SÍNTESIS DEL ESTADO DE PARCELACIONES.

En la siguiente tabla se resumen los parámetros más importantes extraídos del análisis de parcelaciones.

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
TOTAL	296,74	278,68	1.060	2.092,11	15,56	-	626	104	-

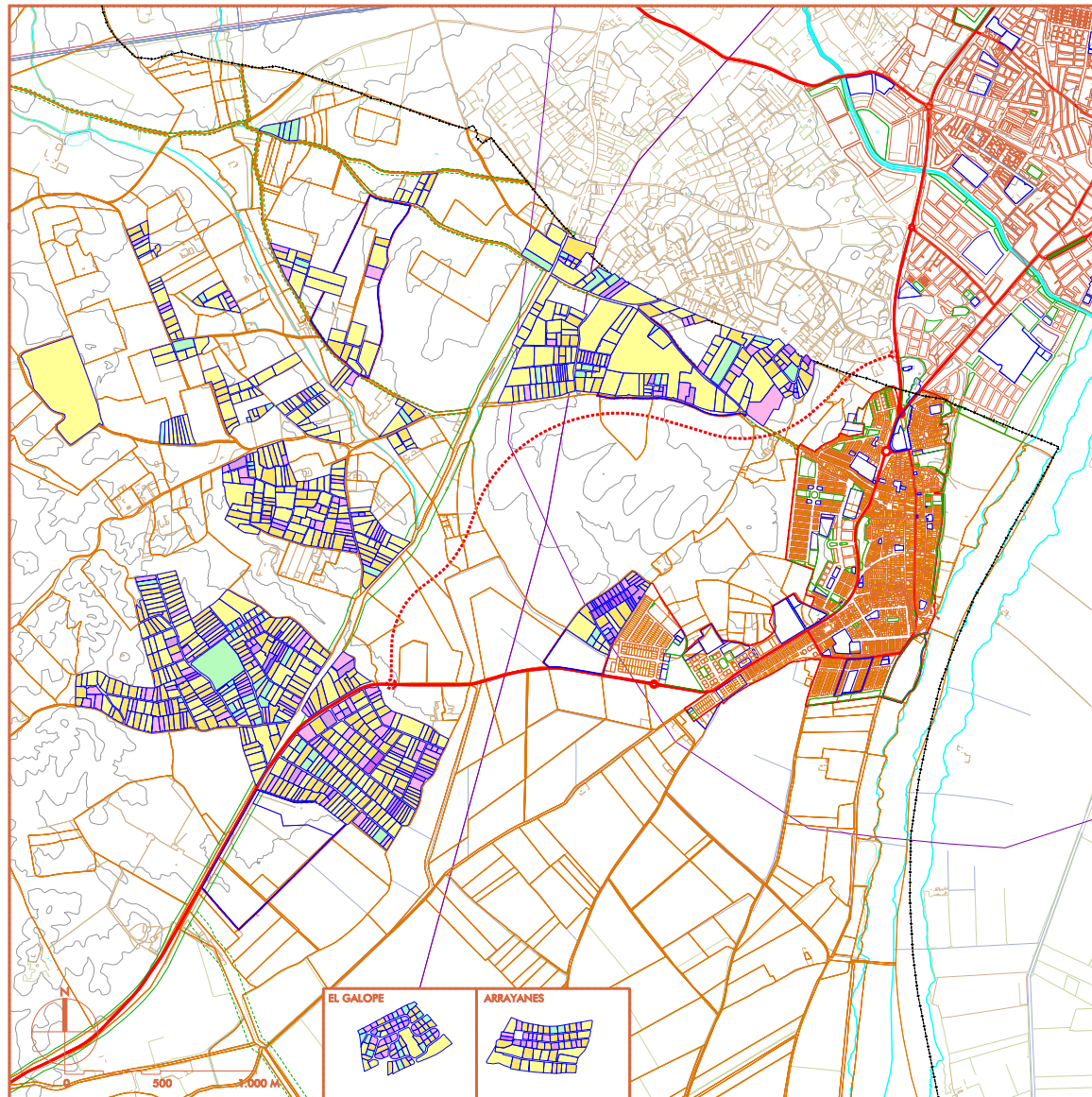


Figura: 6.6
ASENTAMIENTOS Y PARCELACIONES
OCUPACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

GRADO DE OCUPACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA.

- SIN EDIFICACIONES.
- 0 < 10 %.
- 10 < 20 %.
- 20 < 30 %.
- 30 < 50 %.
- 50 < 80 %.
- 80 < 100 %.

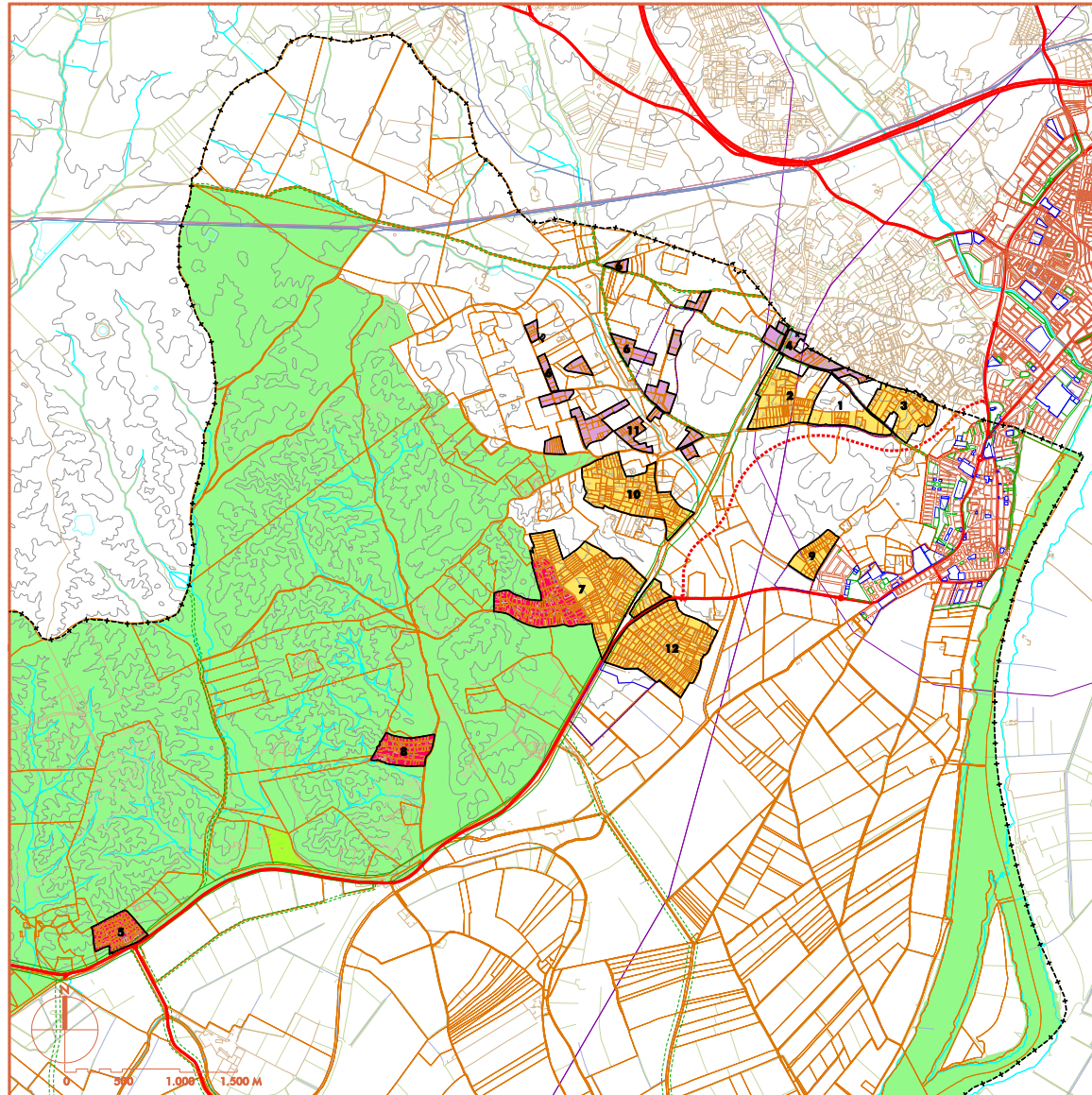


Figura: 6.7
**ASENTAMIENTOS Y PARCELACIONES
 PREDIAGNÓSTICO DE
 OPCIONES DE INTERVENCIÓN**

- ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS (ENP)
- ASENTAMIENTOS DENTRO DE ENP
PLAN ESPECIAL DE ADEC AMBIENTAL Y TERRITORIAL
- ASENTAMIENTOS CON OPCIÓN PREVIA
DE INTEGRACIÓN EN ORDENACIÓN URBANÍSTICA
- PARCELACIONES SIN ESTRUCTURA URBANA
PLAN ESPECIAL DE ADEC AMBIENTAL Y TERRITORIAL

IDENTIFICACIÓN DE LAS PARCELACIONES ANALIZADAS.

- 1 "ATALAYA".
- 2 "CERRO DOMITILA".
- 3 "CERRO MELOJA".
- 4 "DEHESA DEL REY".
- 5 "EL GALOPÉ".
- 6 "ESTACADA LARGA - PINAR GRANDE".
- 7 "LA PILANCA".
- 8 "LOS ARRATANES".
- 9 "NAVES DE VILLACUERNO".
- 10 "PUÑANILLA".
- 11 "PUÑANILLA (Diseminadas)".
- 12 "VISTA SOL".

7. INFORMACIÓN DE LA ESTRUCTURA COMERCIAL EXISTENTE.

7.1. INTRODUCCIÓN.

El presente análisis de la estructura comercial del municipio se redacta al amparo del Artículo 26 del Texto Refundido de la Ley de Comercio Interior de Andalucía (Decreto legislativo 1/2012 de 20 de Marzo). En dicho artículo se dice lo siguiente:

Artículo 26. Estrategia de planificación.

1. El planeamiento comercial, territorial o urbanístico que prevea o permita la implantación de grandes superficies minoristas, deberá utilizar los conceptos y definiciones de este texto refundido sobre establecimiento comercial, grandes superficies minoristas, superficie útil para la exposición y venta al público y espacios comerciales.

2. El planeamiento comercial, de acuerdo con el alcance de sus determinaciones, deberá incorporar a su contenido, información de la estructura comercial existente en su ámbito, parámetros y expectativas de desarrollo local, el derecho de las personas consumidoras y el análisis espacial de los establecimientos comerciales existentes.

3. Igualmente, el planeamiento urbanístico, cuando permita la implantación de una o más grandes superficies minoristas, deberá valorar el suelo comercial previsto y los problemas de accesibilidad, utilización de infraestructuras y servicios públicos derivados de estas implantaciones.

4. La planificación, en los supuestos anteriores, deberá contener

AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DEL RÍO

entre sus determinaciones una estrategia relativa a la implantación de las grandes superficies minoristas, de acuerdo con los criterios previstos en este texto refundido.

Del citado artículo se desprende la necesidad de elaborar dentro de la planificación urbanística general un análisis sobre la estructura comercial, el cual sirva de base para desarrollar una estrategia de implantación de las actividades comerciales.

En el punto 3 del artículo se dice que *“el planeamiento urbanístico, cuando permita la implantación de una o más grandes superficies minoristas, deberá valorar el suelo comercial previsto y los problemas de accesibilidad, utilización de infraestructuras y servicios públicos derivados de estas implantaciones”*. Como es obvio, el modelo urbanístico elegido para nuestro municipio, permitirá la implantación de grandes superficies minoristas, con lo cual se hace necesario ya en esta fase, introducir un análisis general del sector, con independencia que más adelante, y una vez se hayan detallado con exactitud los posibles emplazamientos para este tipo de actividades comerciales, se proceda a valorar aspectos como la accesibilidad o las infraestructuras y servicios necesarios para dar cobertura adecuada a estas instalaciones.

7.2. LA ACTIVIDAD COMERCIAL EN EL MUNICIPIO.

7.2.1. LA ACTIVIDAD COMERCIAL DENTRO DEL SECTOR SERVICIOS.

La participación de las actividades comerciales en el contexto socioeconómico de La Puebla es el resultado de una evolución que ha llevado a la fijación de una serie de características y pautas propias. El sector servicios se presenta con un desarrollo algo más débil en términos relativos si lo comparamos con las escalas provincial, autonómica o nacional; aunque, es el sector que emplea más porcentaje de población (en torno a un 56-57 %). Ello se debe, a que es un sector muy dependiente del comercio

minorista y la hostelería, además de la importante participación que tienen, la administración pública. No existe dentro del sector una importancia destacable de otro tipo de servicios relacionados con actividades de asesoramiento a empresas, actividades inmobiliarias y de alquiler, servicios profesionales, servicios de consultoría, etc...; a lo que se le suma una escasa proyección fuera del ámbito local; ejerciendo tan sólo un cierta atracción efectiva sobre el municipio de Isla Mayor.

Actualmente, el subsector del comercio y hostelería representa en torno al 50 % del total de población empleada dentro del sector servicios; y el 59,9 % de los establecimientos dedicados a alguna actividad relacionada con dicho sector, lo que le convierte en la verdadera columna vertebral de los servicios en la localidad.

Por lo tanto, encontramos un comercio con una fuerte implantación dentro de un sector servicios poco desarrollado tanto desde el punto de vista de su diversificación como desde su externalización a escala comarcal y provincial.

7.2.2. EVOLUCIÓN Y TENDENCIAS EN EL COMERCIO.

La existencia de un sector comercial fundamentalmente minorista y estructurado en pequeños comercios es fruto de la escasa influencia que ha tenido en la localidad, las profundas transformaciones de las formas comerciales y de los hábitos de compra que se han venido produciendo desde la década de los 80 del siglo pasado. Estas transformaciones se han producido sobre todo en las grandes áreas urbanas y en menor medida en la red de ciudades medias. Por el contrario, el efecto en La Puebla ha sido diferente; por un lado, apenas se ha producido un cambio en las formas comerciales, pero la población si ha modificado sustancialmente sus hábitos de compra; produciéndose de esta forma una atracción de dicha población desde el área metropolitana de Sevilla o desde municipios de mayor tamaño como Coria.

AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DEL RÍO

Estos procesos han introducido fuertes cambios en el sector de la distribución comercial, afectando tanto a las formas de gestión y venta, como a la localización espacial de las actividades y las tipologías comerciales. Se pueden establecer varias líneas sobre las que se ha producido dicha transformación:

- La irrupción de grandes cadenas de distribución capaces, a través del aprovechamiento de economías de escala y mejoras en la gestión de los stocks, del abaratamiento de los costes y la traslación a los precios, utilizándolo como elemento definidor de ventajas competitivas frente al pequeño comercio.
- La localización de las actividades comerciales en forma de grandes superficies en la periferia urbana y suburbana, próximas a vías de comunicación de gran capacidad, eliminando el problema de la accesibilidad de los cascos.
- La vinculación de los proyectos de desarrollo comercial al disfrute del ocio, con la consiguiente aparición de centros comerciales dotados de servicios de restauración y cines.
- El proceso de introducción de mejoras en la gestión de las empresas comerciales, en los medios de pago y en las condiciones de financiación, todo ello ligado a una creciente necesidad de formación es común a todos los territorios abiertos a competencia.
- La aparición de nuevas tipologías comerciales en forma de franquicias, superdescuentos en superficies medias, cash and carry, parques comerciales, etc...

En el caso de La Puebla digamos que todos estos cambios han afectado de forma diferente y no siempre directamente sobre el municipio. En el caso de las actividades comerciales en forma de grandes superficies o la vinculación de los proyectos de desarrollo comercial al disfrute del ocio, su influencia ha sido indirecta sobre

el comercio de la localidad, ya que si bien no han aparecido físicamente en el municipio si lo han hecho en la capital de provincia y su área metropolitana. Y como decíamos anteriormente, ambos han sido foco de atracción para el consumo comercial de la población de La Puebla.

Por el contrario, si podemos observar una influencia directa en la aparición de algunas nuevas tipologías comerciales, ya sea en forma de franquicias, como de grandes cadenas comerciales. En este caso, si han aparecido de forma física en el municipio; principalmente relacionado con el comercio alimentario (en forma de cadenas de supermercados de ámbito regional, nacional e incluso internacional) o también relacionados con el comercio de electrodomésticos y demás productos del hogar.

7.2.3. LA ESTRUCTURA COMERCIAL ACTUAL.

En la actualidad la presencia de nuevas tipologías comerciales es muy reducida. En esta línea, la dotación de grandes superficies comerciales es nula, habiéndose desarrollado la estructura comercial a partir de pequeñas superficies medias en la rama de alimentación (supermercados, autoservicios, etc...) que han completado el comercio especializado tradicional.

Tradicionalmente, La Puebla ha jugado un papel secundario en su entorno, en muchos casos muy dependiente de Coria y sólo ha ejercido cierto efecto de atracción sobre el municipio de Isla Mayor. Históricamente, la población de estos municipios cercanos a la capital y el área metropolitana, solían desplazarse a dichos espacios para adquirir principalmente vestido y calzado, productos relacionados con el hogar y en menor medida productos de alimentación. En la actualidad, se sigue dando esta relación, aunque principalmente en el ámbito de la alimentación y el hogar esta dependencia ha disminuido de forma muy notable por la aparición de establecimientos de mayor tamaño y oferta, tanto en La Puebla como en el vecino municipio de Coria. No obstante,

AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DEL RÍO

para la adquisición de productos que no son de consumo habitual si sigue habiendo una dependencia del entorno metropolitano. Por el contrario, en el comercio relacionado con productos agrícolas parece haberse mantenido un papel predominante del municipio.

De todas formas, los centros comerciales, hipermercados y grandes almacenes y demás oferta comercial, existentes en Sevilla capital y su entorno inmediato, suponen un gran foco de atracción que ha contribuido a acentuar aún más el marcado carácter local del comercio en la localidad.

En la siguiente tabla se analiza la estructura del comercio minorista

en La Puebla, haciendo un análisis comparativo entre distintos municipios de su entorno próximo, así como con la media provincial.

El primer dato claramente destacable que podemos observar en La Puebla es la existencia de una mayor presencia del comercio tradicional de alimentación frente a los supermercados. Todos los municipios, presentan un porcentaje más elevado de comercio tradicional de alimentación que de supermercados, aunque en algún caso esa diferencia es muy acusada. No obstante las cifras son muy parejas entre los municipios, mostrando tendencias similares.

Tabla. Actividades comerciales minoristas. Fuente: IEA y Anuario económico de España (Servicio de Estudios y Análisis económico de la Caixa 2012). Elaboración propia.

	ACTIVIDADES COMERCIALES MINORISTAS (N° de establecimientos y % sobre los totales parciales y totales finales)									TOTAL ACTV. y variación 2006-2012
	Alimentación			No alimentación			Comercio mixto y otros*		TOTAL PARCIAL	
	Comercio Tradicional	Supermercados	TOTAL PARCIAL	Vestido y Calzado	Hogar	Resto No Aliment. (1)	Otros comercios	TOTAL PARCIAL		
La Puebla del Río	35	5	40	14	32	51	97	5	6	143
	87,50%	12,50%	27,97%	14,43%	32,99%	52,58%	67,83%	83,33%	4,20%	(-33,5%)
Coria	126	16	142	65	107	174	346	24	29	517
	88,73%	11,27%	27,47%	18,79%	30,92%	50,29%	66,92%	82,76%	5,61%	(-29,1%)
Isla Mayor	31	3	34	11	16	39	66	4	10	110
	91,18%	8,82%	30,91%	16,67%	24,24%	59,09%	60,00%	40,00%	9,09%	(-51,3%)
Gelves	23	2	25	4	8	33	45	6	9	79
	92,00%	8,00%	31,65%	8,89%	17,78%	73,33%	56,96%	66,67%	11,39%	(-31,3%)
Provincia de Sevilla	8.104	1.235	9.339	3.632	5.226	10.036	18.894	2.305	2.305	30.538
	(86,78 %)	(13,22 %)	(30,58 %)	(19,22%)	(27,66%)	(53,12%)	(61,87 %)	(100,00%)	(7,55 %)	(-19,2%)

* Se incluye: Hipermercados, Grandes Almacenes minoristas, Almacenes Populares, Act. Mercadillo-Ambulante y otros tipos; de las tres primeras opciones no existe ningún caso en La Puebla; no es así en el caso de la Provincia en general.

(1) Comprende: (artículos recreativos, radio y tv, vídeos, discos, artículos de deporte, juguetes, instrumentos de música, fotografía, etc.-; papelería, libros, periódicos y revistas; perfumería y cosmética; relojería, joyería y bisutería; artículos de fumador; artículos de viaje; plantas y flores; animales de compañía; etc.).

El dato anterior demuestra claramente que en el sector de la alimentación, no se ha producido de forma tan evidente, ese

proceso tan habitual en otros municipios, de desplazamiento del comercio tradicional en favor de un nuevo formato comercial como

AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DEL RÍO

es el supermercado. Este tipo de establecimiento, el cual se caracteriza por tener una mayor gama de productos y ser más competitivo en precios, suele generar una paulatina desaparición del comercio tradicional, por su mayor competitividad.

En el caso de los establecimientos dedicados a actividades no relacionadas con la alimentación, tampoco vamos a encontrar diferencias muy marcadas entre nuestro municipio y el resto; es más, los porcentajes son muy cercanos a la media provincial. En el sector del vestido y calzado encontramos el segundo porcentaje más bajo en nuestro municipio, siendo claramente inferior a la media provincial y al resto de municipios, excepto Gelves. En el sector del hogar sin embargo, aparece un porcentaje algo más elevado que el provincial; y con el resto de establecimientos dedicados a actividades no alimentarias, presenta un porcentaje muy similar a la media provincial y a Coria o Isla Mayor.

Finalmente, si atendemos a los porcentajes totales de establecimientos dedicados a actividades no alimentarias, La Puebla, es la que presenta un porcentaje más elevado de entre los municipios de su entorno inmediato y sobre la media provincial, a la cual supera en seis puntos.

El tercer gran grupo del comercio minorista está conformado por aquellos establecimientos dedicados al comercio mixto y otros tipos. En ellos se incluirían los hipermercados, grandes almacenes, los almacenes populares, las actividades de comercio ambulante y mercadillo, y otros tipos de comercios no incluidos en el resto de categorías. De todos ellos sólo las tres últimas de las tipologías está presente en los municipios analizados; es por ello que las demás no aparecen en la tabla anterior, aunque a escala provincial si existan. En general el porcentaje de La Puebla es más bajo que la media provincial y que el resto de municipios. Este hecho puede deberse a un mayor grado de especialización en determinados tipos de comercios, por la prestación de determinados servicios hacia el sector agrícola.

Para finalizar el análisis de la tabla anterior, debemos destacar el fuerte descenso que se está produciendo desde la primera década en el peso y número del comercio minorista. En la última columna de la tabla vemos como todos los municipios del entorno y la media provincial muestran porcentajes negativos muy acusados; ya que al hecho de la falta de competitividad de dichos establecimientos ante las grandes superficies y cadenas comerciales, se le ha unido el efecto de la crisis económica de la década pasada y ahora la crisis sanitaria del Covid. Todos los municipios analizados muestran un descenso en el número de establecimientos comerciales minoristas a partir del 30 % entre los años 2006 y 2012. A nivel de la provincia este fenómeno también se da con notable fuerza, aunque dicho descenso es algo inferior al 20 % en ese mismo periodo.

Desde otra perspectiva conviene también analizar la estructura del comercio minorista cuantificando la dotación comercial en metros cuadrados de superficie de venta por habitante. Actualmente, La Puebla presenta un índice de 1,09 m² de superficie de venta por habitante; dato que considera bajo en comparación con la media provincial (1,98 m²); pero en similitud relativa con municipios como Isla Mayor o Gelves; no así con Coria que incluso supera los 2 m²/hab, demostrando como dicho municipio ejerce como polo de atracción comercial sobre el resto de los enunciados y en particular con La Puebla.

Si concretamos en los tres grandes grupos que conforman el comercio minorista, también encontramos a nuestro municipio en los puestos más retrasados; pero es, en los establecimientos dedicados a la alimentación y al comercio mixto y otros, en los que se pueden deducir los hechos más significativos. En el caso, de la alimentación, La Puebla presenta un dato de 0,15 m² por habitante, siendo el más bajo de todos los casos analizados. Ello nos demuestra que la superficie media de los comercios dedicados a la alimentación es pequeña (en torno a unos 45 m² de media). Y a la vez corrobora, la teoría de la escasa implantación en el

AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DEL RÍO

municipio de nuevos formatos comerciales en el sector de la alimentación; como puedan ser los supermercados, los cuales por lo general presentan una superficie de venta mayor que el comercio tradicional. Tan sólo existen dos cadenas de supermercados nacionales implantadas en la localidad y sólo en uno de los casos la superficie del local supera los 1.000 m². En contraposición, Coria presenta un dato de 0,35 m² por habitante y un tamaño medio por establecimiento de más de 73 m², dato que viene a corroborar el efecto de atracción comercial que ejerce dicho municipio. De hecho casi todas las cadenas de supermercado más importantes tienen presencia en la localidad.

También en el caso del comercio mixto y otros, se nos presenta un índice muy bajo, alcanzando solamente los 0,03 m² por habitante, aunque esta es una cifra en consonancia con el resto de municipios analizados ya que todos ellos un valor muy similar o incluso por debajo. Este hecho tiene su explicación en la inexistencia de comercios tipo almacenes populares u otros tipos como hipermercados, grandes almacenes, etc..., que por lo general tienen una superficie mayor. Además también puede influir, la localización dentro del propio núcleo urbano, ya que si se ubican en zonas del casco antiguo, los locales y parcelas siempre presentarán unas dimensiones más reducidas.

Tabla. Superficie por habitante de actividades comerciales minoristas. Fuente: IECA y Anuario económico de España (Servicio de Estudios y Análisis económico de la Caixa, 2012). Elaboración propia.

ACTV. COMERCIALES MINORISTAS (m ² superficie de venta por habitante)				
	Alimentación	No alimentación	Comercio mixto y otros	TOTAL
La Puebla del Río	0,15	0,91	0,03	1,09
Coria	0,35	1,70	0,04	2,09
Isla Mayor	0,24	0,92	0,16	1,32
Gelves	0,18	0,45	0,03	0,67
Provincia	0,40	1,27	0,31	1,98

En líneas generales se puede concluir que el municipio de La Puebla del Río presenta una dotación comercial en m² de superficie de venta por habitante baja; incluso en su contexto comarcal. Aún siendo una zona integrada dentro del área metropolitana de Sevilla, su situación en la corona exterior de la misma y los condicionantes de falta de buenas comunicaciones, lo condicionan para que se den unos índices bajos en comparación con las áreas urbanas y ciudades medias. Tan sólo muestra unos niveles más equilibrados en el subsector de la no alimentación, mientras que en los otros dos subsectores sus cifras ni siquiera alcanzan la mitad de la media provincial.

A partir de los datos anteriores sobre número de establecimientos y superficie de venta, podemos establecer el tamaño medio del comercio minorista:

Tabla. Superficie media por establecimiento comercial minorista. Fuente: Instituto de Estadística de Andalucía (IEA) y Anuario económico de España, (Servicio de Estudios y Análisis económico de la Caixa, 2012). Elaboración propia.

	Superficie media por establecimiento (m ²)		
	Alimentación	No alimentación	Comercio mixto y otros
La Puebla del Río	44,45	115,09	68,00
Coria	73,44	146,97	45,28
Isla Mayor	41,29	82,76	96,70
Gelves	69,52	96,07	35,78
Provincia	83,45	130,45	257,31

De nuevo con estos datos podemos ratificar todo lo dicho hasta ahora sobre el predominio del pequeño comercio en la localidad. Claramente, en los tres grupos que conforman el comercio minorista, la superficie media de los establecimientos está por debajo de la media provincial.

AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DEL RÍO

El predominio del pequeño comercio y su reducido tamaño explica esas limitaciones sobre la falta de influencia del sector comercial fuera de la propia localidad y su marcado carácter local. Pero además habrá que analizar cuáles son los condicionantes urbanísticos de los locales en los que se emplazan, en especial, en aquellas zonas de la ciudad donde existe una mayor concentración de comercio minorista.

A título meramente informativo convendría también dar algún dato sobre las actividades comerciales mayoristas existentes.

Tabla. Actividades comerciales mayoristas. Fuente: Instituto de Estadística de Andalucía (IEA) y Anuario económico de España, (Servicio de Estudios y Análisis económico de la Caixa, 2012). Elaboración propia.

Nº de Actividades comerciales mayoristas							TOTAL
	Mat. primas agrarias; alim., bebidas, tabaco	Textiles, confección, calzado y cuero	Farmacia; perfumería y mant. hogar	Artículos de consumo duradero	Comercio al por mayor inter-industrial	Comercio al por mayor no especificado	
La Puebla del Río	11	2	0	0	4	1	18
Coria	27	4	7	5	9	4	56
Isla Mayor	8	2	2	0	1	0	13
Gelves	5	3	1	6	6	1	22

Como vemos, el comercio al por mayor existente en La Puebla está vinculado mayoritariamente al sector de las materias primas agrarias, alimentación, bebidas y tabaco; ocupando más del 61 % de los establecimientos. Esto le convierte, a diferencia de lo que ocurre en el comercio minorista, en centro de atracción desde el cual se abastecen los clientes de municipios cercanos. En general, en el resto de los municipios del entorno, es también este sector el

que concentra el mayor número de actividades comerciales mayoristas. En todo caso tanto La Puebla como Isla Mayor presenta una escasa diversificación de la actividad mayorista frente a Coria o Gelves, que si tienen representación en todas las ramas de actividad. De hecho La Puebla es la que presenta un sector mayorista menos diverso.

7.2.4. PÉRFIL DE LA DEMANDA Y ANÁLISIS DEL BALANCE COMERCIAL (OFERTA-DEMANDA).

El perfil general de demanda al que se enfrenta el comercio de La Puebla es el de una población relativamente joven, pero con un creciente grado de envejecimiento, un nivel de renta medio-bajo y un reducido nivel de formación, lo que condiciona el efecto transmisor de dinamismo de la demanda. En general, nos encontramos con un esquema de preferencias tradicional acorde con el perfil del comercio, lo cual genera un círculo vicioso para su renovación ante la falta de incentivos. No obstante, esta situación no se puede extender a todo el conjunto de la demanda, ya que el segmento de población más joven opta por un esquema de consumo no tradicional.

Según el Plan Andaluz de Orientación Comercial 2007-2010, una zona no presenta desajuste entre oferta y demanda comercial cuando la desviación porcentual de la oferta respecto de la demanda comercial se encuentra entre el -15% y el +15%. En el caso del conjunto de Andalucía no se observa un desajuste, pero si en caso de descender a determinados ámbitos de escala comarcal o metropolitana. Por lo general, en los ámbitos rurales la diferencia entre oferta y demanda suele ser inferior al -15 % existiendo un desequilibrio; sin embargo en el caso de los entornos urbanos suele darse un equilibrio entre oferta y demanda. En el caso de La Puebla del Río al integrarse dentro del centro regional del área metropolitana de Sevilla, el balance comercial es equilibrado, ya que se sitúa entre -15% y +15%, ocupando una posición bastante

buena dentro del conjunto de Andalucía. En el caso de concretar el análisis en el sector alimentario, también se muestra un balance equilibrado, con un porcentaje positivo del 7 %, lo cual nos indica que la oferta es sensiblemente superior a la demanda.

7.2.5. EXPECTATIVAS DE DESARROLLO Y ESTRATEGIAS DE ACTUACIÓN.

Este nuevo marco de continua transformación en el que vive el comercio, unido al aumento de las facilidades de acceso, en un escenario de integración y globalización de las relaciones económicas, está afectando de manera significativa al comercio minorista. Su supervivencia se ha relacionado con la propia capacidad endógena de transformación y adaptación de éstos, unido a la puesta en marcha, desde el sector público, de proyectos urbanísticos dirigidos a mejorar la accesibilidad y el entorno (mejora del transporte, peatonalización, creación de centros comerciales abiertos, etc.), dentro de las posibilidades y las características estructurales, urbanísticas y normativas de las distintas ciudades.

Como veíamos en puntos anteriores las debilidades que presenta el sector comercial en La Puebla son:

- Su falta de externalización a escala comarcal y provincial.
- La fuerte implantación del pequeño comercio tradicional.

Para revertir esta situación es necesario trabajar sobre dos aspectos fundamentales: la diversificación del sector, buscando nuevas actividades que generen nuevos establecimientos comerciales y permitan ofrecer productos novedosos, a la vez de especializados; y por otro lado, ayudar al crecimiento y ampliación de los establecimientos comerciales ya existentes.

a) Con respecto a la diversificación del sector comercial, lo lógico

sería aprovechar las potencialidades ya existentes en el municipio. La Puebla y su entorno más próximo, son municipios donde el sector agrario tiene un peso muy importante en sus economías; de esta forma se debería de potenciar la creación de establecimientos comerciales especializados tanto en la venta de productos agrarios como soporte del propio sector primario, especialmente de suministros para la propia producción agraria. Se trataría de nuevos establecimientos capaces de ofertar productos novedosos y competitivos, cubriendo así la demanda existente en el propio municipio y atrayendo a todo ese volumen de población dedicada al sector agrario que existe en la comarca; atendiendo de esta forma, a esa falta de proyección hacia el ámbito supramunicipal, existente en el comercio de la localidad.

Otra potencialidad existente es la relativa al turismo de naturaleza vinculado al entorno de Doñana; una actividad que cada vez reporta mayores ingresos a la economía de la localidad. El turismo además de ser un importante motor de desarrollo para los subsectores de la hostelería y la restauración, también puede ser actividad que genere una potenciación y diversificación del tejido comercial; por lo que es interesante que surjan establecimientos que dediquen gran parte de su oferta a satisfacer las diferentes necesidades de los turistas. El turismo de naturaleza, el deportivo, el cinegético, el gastronómico, etc...; son diferentes modalidades que demandarán la existencia en la localidad de productos especializados para su práctica y desarrollo.

A la vez también se puede potenciar la implantación de comercios dedicados a la venta de productos avanzados, que cubran la demanda de determinadas empresas de la industria, principalmente de aquellas dedicadas a la transformación de productos agrícolas y forestales; pero también dirigidas a otras pequeñas industrias de la pequeña y mediana empresa existentes. Actualmente los encadenamientos que se pueden derivar de su actividad, son prácticamente inexistentes, debido a que sus factores productivos son adquiridos fuera de la localidad.

Aquí entrarían comercios dedicados a la venta de maquinaria auxiliar, equipamiento informático, material y ropa de trabajo, etc...

b) Con respecto al segundo aspecto fundamental para el futuro desarrollo del sector comercial en la localidad (el crecimiento y ampliación de los establecimientos comerciales existentes), diremos que existen varias vías de actuación:

- Modernización y ampliación de las instalaciones comerciales.
- Búsqueda de nuevas localizaciones.
- Desarrollo de nuevas formas de venta y modernización del equipamiento comercial.

Dichas vías de actuación están relacionadas directamente con el fuerte dominio que tiene el pequeño comercio tradicional en el contexto general del sector. Un pequeño comercio tradicional, que actualmente no es competitivo, ya que en general no ha afrontado reformas orientadas hacia estas tres vías que citábamos anteriormente. Por lo general, sus instalaciones son muy pequeñas y anticuadas, no disponiendo en algunos casos ni de un equipo informático básico.

De esta forma, la ampliación y mejora de las instalaciones o incluso la implantación en nuevas localizaciones dotadas de mejores accesos, servicios y equipamientos; supondrían una mejora sustancial para muchos comercios que en su situación actual no pueden ofrecer una gama de productos diversificada y competitiva. Una mayor superficie de venta y unas mejores instalaciones siempre le dará la posibilidad al empresario de ofertar más y mejores productos, teniendo la posibilidad de ampliar su ámbito de influencia. Lógicamente, existen tipologías comerciales que no necesitan de ubicarse en grandes espacios y que su ubicación actual es idónea. En estos casos, una mejora de las instalaciones y del equipamiento comercial, junto con una buena estrategia de

marketing es la clave para afrontar el futuro.

No hay que olvidar tampoco, el desarrollo de nuevas formas de venta. En la actualidad, muchos pequeños comercios han conseguido ampliar sus horizontes de mercado a través de Internet, sin olvidar la prestación de servicios post-venta, la entrega a domicilio, etc...; que en muchos casos son elementos y detalles que permiten captar a un mayor número de clientes.

Por tanto, son estas las principales pautas a seguir si se quiere lograr en un futuro un correcto desarrollo del sector comercial en la localidad. No obstante, todos estos fines no son factibles sólo con el esfuerzo de los empresarios de forma individualizada, sino que es necesario también del apoyo desde asociaciones, instituciones y administraciones.

En relación con este aspecto desde el propio Ayuntamiento se debería de tomar la decisión de poner en marcha diferentes iniciativas que favorezcan la consecución de estos objetivos marcados. Para ello se anima al Ayuntamiento en colaboración con las asociaciones de empresarios y comerciantes que existan en la localidad, a diseñar un "*Plan Estratégico Comercial*", que evalúe toda la problemática existente en el sector comercial de la localidad.

El *Plan Estratégico Comercial Municipal* tendrá como objetivos, el de identificar las carencias que sufre el sistema comercial del municipio, proponiendo las soluciones más idóneas, que aplicadas de forma progresiva, favorezcan un equipamiento ajustado a la demanda existente, así como proponer las mejores medidas para que el comercio local evolucione en condiciones de competencia, equilibrio y eficacia. Este modelo se basará en una estructura comercial integrada por todo tipo de empresas comerciales que se ajustarán a las características de la localidad, a su identidad social y cultural; y a su urbanismo. Todo ello operando de forma ordenada y compatible, facilitando la libertad de elección y el

AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DEL RÍO

acceso igualitario por parte de los consumidores tanto locales como de ámbitos supramunicipales.

Todo esto se deberá de llevar a cabo sin perjuicio de lo que hasta el momento esas asociaciones y el Ayuntamiento han venido haciendo en cuanto a promover el desarrollo económico de La Puebla, prestando asesoramiento de todo tipo (técnico, jurídico, de gestión, financiero o económico) a las nuevas iniciativas y empresas del sector del comercio entre otros; así como la captación de fondos y subvenciones desde el resto de administraciones del estado, para tal fin. De esta forma se deberá dar continuidad a proyectos que estén ya en marcha, o a futuros proyectos, como podría ser, la creación de los denominados Centros Comerciales Abiertos, los cuales se basan en la agrupación de establecimientos comerciales independientes, que se encuentran ubicados en espacios urbanos concretos en los que existe una tradición comercial (habitualmente en cascos históricos), con una gestión externa común, y con unos criterios de unidad e imagen propia permanentes. De esta forma, se constituye como una fórmula de organización comercial, con una imagen y una estrategia propias, y que goza de una concepción global de oferta comercial, servicios, cultura y ocio. En el caso de La Puebla sería fácil establecer un Centro Comercial Abierto que englobara los principales ejes comerciales del Casco Histórico, en especial los ejes conformados por las vías: calle Larga, calles Comercio y Ramón y Cajal, así como la Av. Blanca Paloma; y todo el entorno inmediato a las mismas.

Finalmente, habrá que tener en cuenta un instrumento más; el propio Planeamiento General. El planeamiento urbanístico que ahora se debate será en gran parte responsable del futuro desarrollo de este sector, ya que deberá de establecer las pautas espaciales que determinen la localización de las nuevas implantaciones comerciales; así como las características en el ámbito urbanístico, tanto de esos nuevos establecimientos como de los ya existentes; todo ello a través de la zonificación de los usos terciarios y de la propia normativa urbanística que le sea de

aplicación.

De esta forma se puede hablar de un *urbanismo comercial*, que se podría definir como la herramienta que permite realizar actuaciones en los espacios urbanos que son más activos económicamente de la ciudad, con el fin de optimizar los recursos existentes. Esta mejora de recursos se traducirá en la regeneración social y económica de estos espacios.

La mejora de la ciudad en el ámbito comercial se fundamenta básicamente en dos herramientas: la mejora del diseño urbano y la mejora de las condiciones de accesibilidad:

- La mejora del diseño urbano se realiza a través de las llamadas actuaciones de "microubanismo comercial" y resulta una tarea compleja. Esto se debe a que estas actuaciones se deben realizar sobre un soporte físico ya existente; las calles, la localización de edificios y los espacios públicos están ya de antemano y presentan limitaciones ante su modificación.
- La mejora de la accesibilidad va dirigida tanto al tráfico rodado como a los peatones. El incremento de las posibilidades de aparcamiento es necesario, ya que la falta de acceso y plazas de aparcamiento para vehículos tendrán como resultado un aislamiento de la zona comercial. A su vez, la mejora de las condiciones de accesibilidad para los peatones dará como resultado que la zona comercial refuerce su imagen y se haga un uso más intenso y diverso de los espacios públicos.

AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DEL RÍO

Detalle de uno de los establecimientos minoristas de alimentación más importantes de la localidad.



Vista de la C/ Comercio en el centro urbano.



8. ANÁLISIS DE LA MOVILIDAD.

8.1. INTRODUCCIÓN.

El objetivo fundamental que tiene el análisis de la movilidad en su integración dentro del Planeamiento General, es la de analizar la movilidad global del municipio, teniendo en cuenta las características de su sistema de infraestructuras y servicios de transporte, e identificar los problemas existentes. Al mismo tiempo, debe plantear las soluciones y oportunidades futuras articulándolas desde las alternativas urbanísticas que el nuevo Plan plantea.

Desde un punto de vista urbanístico, las exigencias y necesidades de movilidad se deben abordar por medio del análisis de los parámetros relacionados con los tipos de usos de suelo, las densidades edificatorias y el nivel de dispersión-combinación de los usos. En el caso de la estructura y organización del sistema de transportes, el urbanismo tiene que actuar sobre las características de los trazados de las redes, definiendo a su vez su tipología y jerarquización.

“La planificación urbanística, en la medida en que determina la ordenación y características de los usos del suelo, es clave en la configuración de la demanda de movilidad y, por tanto, de un modo indirecto, es capaz de orientar o desviar el modelo urbano hacia pautas más o menos sostenibles. Criterios como el de la densidad o la mezcla de usos pueden servir de cimiento a la moderación del tráfico.” (Sanz, A.2008).

AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DEL RÍO

En definitiva, se trata de diseñar un modelo de movilidad eficiente que integre de forma correcta las necesidades de transporte en el nuevo sistema urbano proyectado. Pero como ya se ha apuntado anteriormente, este nuevo modelo tiene que estar basado bajo la premisa de la sostenibilidad.

Como objetivos generales más relevantes que todo plan o estudio de movilidad sostenible debe cumplir, podemos resaltar los siguientes:

- Optimizar los desplazamientos.
- Promover el uso racional del vehículo privado.
- Priorizar y mejorar los modos no motorizados (peatonal y ciclista).
- Priorizar y mejorar el transporte público urbano e interurbano.
- Disminuir el consumo energético.
- Disminuir el impacto ambiental.

8.2. LA AFECCIÓN DEL MODELO TERRITORIAL SOBRE LA MOVILIDAD.

Es evidente, que el marco territorial en el que se encuadra un municipio es un factor clave y determinante, en la forma que se organiza todo lo relacionado con los transportes y la movilidad. En el caso de La Puebla del Río, su ubicación en un medio con vocación eminentemente agrícola, muy dependiente de la actividad en la marisma; y con unos condicionantes naturales muy marcados, como son la existencia del Parque Natural de Doñana al oeste, la propia marisma cultivada al sur, y el río Guadalquivir en su flanco oriental; han generado unos déficits de comunicación muy importantes, ya que todos estos condicionantes naturales han estrangulado sus posibilidades de conexión, dejando casi como única alternativa de conexión su entrada norte desde Coria.

Si hablamos de modelo territorial, tenemos que referirnos de forma obligada al *Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA)*. El POTA considera varios “dominios territoriales” como el marco más general desde el que es posible diseñar líneas estratégicas. En el caso de nuestro municipio, el dominio perteneciente sería el denominado como “Valle del Guadalquivir”. A su vez dentro de cada dominio, define una serie de “unidades territoriales” como áreas continuas con homogeneidad física y funcional, que presentan problemas y oportunidades comunes en materias relacionadas con el uso económico del territorio y la gestión de los recursos; y de forma lógica, entre estas materias se encuentran todos aquellos aspectos asociados a las redes y sistemas de transportes.

El POTA incluye al municipio en la Unidad Territorial “*Centro Regional de Sevilla*”, junto con los municipios de toda el área metropolitana de la capital. Dentro de esta Unidad, reconoce a La Puebla del Río como una Ciudad Pequeña de nivel 2, insertada en el sistema polinuclear de ciudades del Centro Regional de Sevilla. Por tanto, no otorga un papel central en la organización del transporte y la movilidad en su entorno; pero ello, es debido fundamentalmente al singular esquema de desarrollo de la red de comunicaciones existente. Se trata de un esquema lineal, a modo de apéndice que se descuelga de la nutrida red de interconexiones del área metropolitana; y en esto tiene mucho que ver los condicionantes naturales de los que se ha hablado antes. Tanto la existencia del entorno de Doñana al oeste, como la marisma al sur y el bloqueo que supone el Guadalquivir hacia la zona oriental, han inducido a que todo el esquema se concentre en el estrecho pasillo o corredor que se articula hacia la salida de Coria al norte e Isla Mayor al sur. Sumándose además la inexistencia de sistemas alternativos al tráfico por carretera como pueda ser el ferrocarril. Actualmente, La Puebla no tiene conexión con la red de cercanías de tren ni con líneas de media distancia. Antaño existió una línea de tranvía que conecta la localidad con Coria y Sevilla, pero que se desmanteló hacia mediados de los años 60 del siglo pasado.

La Estrategia Territorial para La Puebla del Río desde el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla (POTAUS).

Dentro de las distintas propuestas y líneas estratégicas que contiene el POTAUS en cuanto a transportes y movilidad, el municipio de La Puebla del Río, se ve directa o indirectamente afectado por algunas de ellas.

- *Consolidación del Sistema de Transporte Público Metropolitano, fomentando la intermodalidad.*

El Plan prioriza la implantación de la red de metro en la ciudad central y primera corona metropolitana, mientras que en el resto del área, apuesta por completar una red de plataformas intermodales, ya sean para modo tranviario o autobús, que conecten entre sí las diferentes piezas o nodos territoriales. En el caso de La Puebla, la apuesta por el autobús desde Consorcio de Transportes ha sido decidida, pero sería muy interesante recuperar la antigua conexión del Tranvía hasta su conexión con el metro en San Juan de Aznalfarache. De esta forma se diversificaría un sector del transporte público dependiente totalmente del autobús y muy condicionado por la única conexión a través de la A-8058.

- *Establecimiento de la jerarquía de la red viaria metropolitana.*

La Red de conexión exterior:

Las carreteras constituyen el medio de transporte de mayor capacidad de conexión territorial dentro del Área, siendo pieza fundamental en el sistema de transporte metropolitano. En este sentido, el proyecto de la SE-40, además de constituirse como un elemento fundamental en la articulación de la conexión del Área con el exterior, también supone un elemento de articulación interior entre los diferentes nodos.

De esta forma, la cercanía de la conexión entre la SE-40 y la A-8058 en Gelves, supone para nuestro municipio una enorme mejora en la conectividad con toda el área metropolitana y resto de conexiones exteriores, ya que hasta ahora para la mayoría de desplazamientos había que llegar hasta la actual SE-30.

La Red de articulación metropolitana:

La red de articulación metropolitana incluye las infraestructuras que sostienen las relaciones internas y se encargan de canalizar los flujos entre las distintas áreas y sectores de todo el entorno. Entre las actuaciones de mejora que contempla el POTAUS, en coherencia con la planificación sectorial, se encuentra la ejecución de la Variante de La Puebla, cuyos detalles se desarrollan más adelante.

En relación a la articulación metropolitana, también se ha de destacar la propuesta del POTAUS sobre recuperar el paso de barcazas sobre el Guadalquivir que existió antaño en el municipio; y que al igual que el caso de la variante, desarrollaremos en profundidad en el punto 11.6.

Ambas actuaciones supondrán un salto cualitativo en las comunicaciones del municipio, ya que la nueva variante acabará con los problemas de tráfico en la travesía, al mismo tiempo que permitirá una mejor conexión con todo el borde urbano oeste. En el caso del paso de barcazas, se acabará con el enorme problema de aislamiento con el sector oriental del término y con los municipios del Bajo Guadalquivir.

- *Fomento del transporte no motorizado como modo integrante del sistema de transporte de movilidad metropolitana.*

Esta línea estratégica se basa fundamentalmente en la potenciación de los desplazamientos a pie o en bicicleta. En

este sentido el POTAUS, al objeto de mejorar las cotas de sostenibilidad del sistema de movilidad metropolitana y contribuir a la mejora de la accesibilidad, establece las siguientes estrategias:

-La incorporación por parte del POTAUS de la red ciclista de alcance metropolitano establecida por el Plan de Transporte Metropolitano del Área de Sevilla. Dicha red tiene como objetivo conectar los diferentes núcleos entre sí y con los principales puntos de atracción y de transporte intermodal. En el caso de La Puebla, participa directamente del trazado de vía ciclista proyectado desde la estación de metro de San Juan Bajo hasta la misma localidad (inmediaciones del recinto ferial), pasando por los municipios de Gelves y Coria. Actualmente el trazado de esta vía no está completo, existiendo un tramo en terrizo que coincide con el camino que se prolonga por la margen del río desde la C/ Arrozal hasta el municipio de Coria. Pero faltaría por completar el itinerario en gran parte del núcleo de Coria y el tramo paralelo a la A-8058 hasta San Juan.

-Sobre la ciudad consolidada y nuevos desarrollos se facilitarán los desplazamientos no motorizados, dotando de continuidad dentro de la trama a la red metropolitana de vías ciclistas, posibilitando la intermodalidad con los otros medios de transporte. En este sentido, el municipio a ejecutado algún tramo de carril bici dentro de la trama (Av. de Isla Mayor) con intención de crear un corredor hacia el sur del municipio que interconecte con los espacios de mayor interés natural y recreativo.

-En cuanto a desplazamientos peatonales, el POTAUS promueve la creación de itinerarios peatonales en el interior de las tramas urbanas, que faciliten el acceso a los diferentes puntos atractores y nodos de transporte intermodal.

8.3. ANÁLISIS DE LA RED DE TRANSPORTE Y COMUNICACIONES EN EL MUNICIPIO.

8.3.1. CARACTERIZACIÓN DE LA RED DE 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.

A continuación se enumeran las diferentes vías que componen el sistema descrito, tomando para su clasificación la titularidad de las mismas; y describiendo para cada una de ellas sus características y funcionalidad dentro de la red:

Carreteras de la Red Autonómica.

En este caso diferenciaremos dos categorías dentro de esta red. Por un lado las de primer orden, que son aquellas consideradas de mayor interés, bien por su elevado volumen de tráfico o por su consideración de interés estratégico en la articulación del ámbito en cuestión. Y las de segundo orden, que para el caso de nuestro municipio, son vías que en el pasado tuvieron la condición de vías principales pero que su funcionalidad ha pasado a un segundo

AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DEL RÍO

plano por la presencia de otras vías con mejores características y trazado.

De primer Orden:

-A-8058, discurre desde la SE-30 a la altura de San Juan de Aznalfarache hasta el núcleo de La Puebla. Parte de la vía es autovía (1 kilómetro aproximadamente), carretera de doble calzada (8km) y carretera de doble sentido (3km). Es el verdadero eje vertebrador de la comarca de la Ribera del Guadalquivir, articulando los municipios de Gelves, Coria y La Puebla.

De segundo Orden:

-A-8050, discurre íntegramente por el interior del municipio, comunicando el núcleo de La Puebla con el cruce hacia Isla Mayor (paraje de La Venta del Cruce).

-A-8053, en dirección sur, es la vía que conecta con Isla Mayor, partiendo desde la Venta del Cruce. Discurre unos 4,5 kms dentro del término para después adentrarse en el de Isla Mayor.

Carreteras de la Red Provincial.

-SE-3302: parte de la intersección entre la A-8050 y la A-8053 (Venta del Cruce), para ir girando en dirección noroeste hasta Aznalcázar, cruzando el paraje de los Pinares.

VOLUMEN DE TRÁFICO EN LA RED. PLAN DE AFOROS.

En cuanto al volumen de tráfico que soportan las vías anteriormente descritas, tomaremos como principal referencia el "Plan General de Aforos" que realiza la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio de forma recurrente. Dicho plan establece puntos de medición (estaciones de aforo) en las principales vías existentes en el municipio.

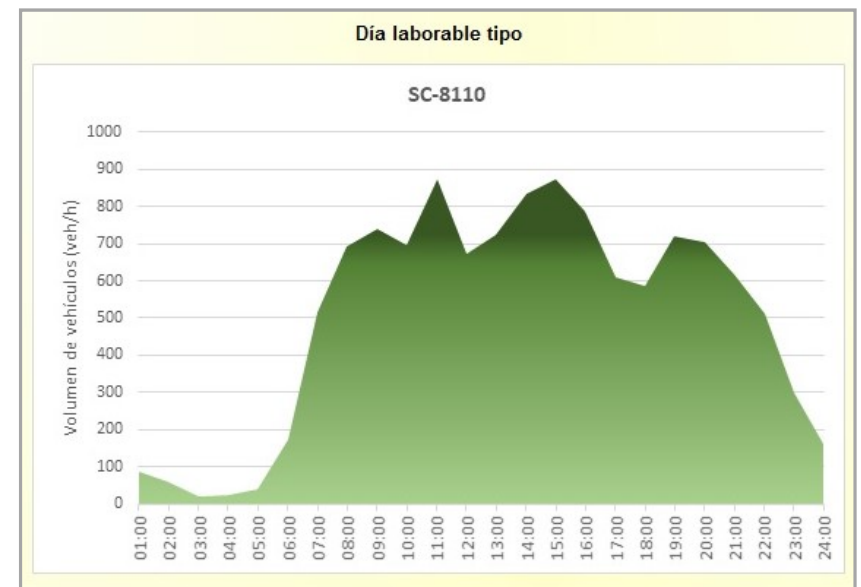
-Para el caso de la A-8058 existe una estación de aforo permanente de carácter secundario (ref: SC-8110) justo antes de la entrada al municipio (pk 11,5), todavía en el término de Coria, pero que a efectos funcionales, es perfectamente válida para cuantificar el volumen de vehículos que llegan a la entrada del núcleo de La Puebla del Río. En este tramo de la A-8058 y según el plan de aforo de 2020 registró un IMD (valor de la intensidad media diaria) de unos 12.015 vehículos día, siendo un 18% de los mismos vehículos pesados.

En cuanto a la distribución horaria, la mayor parte del tráfico se produce dentro el horario laboral (entre las 7:00 y las 21:00), con picos especialmente notables en torno a las 11:00 y a las 15:00. Por la tarde existe un cierto repunto en tono a las 19:00.

Figura 8.1.: **Distribución horaria del nº de vehículos en un día laborable tipo.**

Fuente: Plan de Aforos 2020. Junta de Andalucía.

Estación de Aforo SC-8110, Ctra A-8058.



AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DEL RÍO

-En el caso de la A-8050, no existe ninguna estación de aforo permanente, aunque el plan de aforo realiza mediciones aleatoriamente cada cierto tiempo. De los datos de estas mediciones se desprende que en la salida del municipio hacia Isla Mayor, la A-8050 registra un IMD de entre 2000–5000 vehículos al día de media.

-Finalmente la última de las vías en las que se ha registrado mediciones en el Plan de Aforos es la A-8053 entre el punto kilométrico 0 y el 4,87. En este tramo tampoco existe estación de aforo permanente y las mediciones se realizan de forma aleatoria. En esta vía también se ha identificado un IMD de entre 2000-5000 vehículos al día de media.

8.3.2. FUNCIONALIDAD DE LOS CAMINOS PÚBLICOS.

Al margen de la red de carreteras, el municipio cuenta con una extensa red de caminos públicos que participan directamente en la movilidad interna, complementando a dicha red de carreteras y que tiene como función principal articular el territorio interno, sirviendo fundamentalmente de acceso a las distintas explotaciones agrícolas, espacios naturales y parcelaciones.

Algunos de estos caminos de mayor importancia discurren por el trazado de vías pecuarias como la *Vereda del Camino de Aznalcázar* (y su ramal sur por el Camino de la Atalaya), que parte desde el núcleo urbano (C/ Manuel Fernández Campos) en dirección oeste comunicando el núcleo con una amplia zona de parcelaciones como Cerro Atalaya, Cerro Domitila, Prado del Rey o Cerro Meloja. También podemos destacar el camino que discurre de norte a sur por la *Cañada Real de Medellín a Isla Mayor* en su tramo desde el límite con Coria hasta su enlace con la A-8050; un camino de gran importancia para el acceso a las parcelaciones de Puñanilla o La Pilarica; y que a su vez también enlaza con la *Vereda del Camino de Aznalcázar*, articulando entre ambas toda la zona al oeste del núcleo.

Frente a estos caminos del borde norte, nos encontramos la extensa red de caminos que se extiende por la marisma cultivada, cuya malla ortogonal permite un acceso rápido y directo a cualquiera de las parcelas agrícolas, contando con numerosos enlaces tanto con la A-8050 como con la A-8053. Algunos de estos caminos parten el propio núcleo urbano, como son el Camino de las Tapias, Camino de Enmedio, Camino de Isla Mínima o el Camino a Casarreales. Todos ellos permiten el acceso a las marismas desde el borde sur del núcleo urbano sin necesidad de utilizar las carreteras A-8050 y A-8053. No hay que olvidar tampoco los caminos que permiten el acceso al tercio sur del término municipal, los cuales parte desde el municipio de Isla Mayor.

Al margen de los caminos y carreteras analizados, también se ha de destacar como vía de interés, la carretera de Confederación, que si bien no está catalogada como tal, si cumple una función de comunicación muy importante para el acceso a todo el entorno del Brazo de la Torre y Dehesa de Abajo.

8.4. LOS NIVELES DE MOTORIZACIÓN EN EL MUNICIPIO.

En el municipio de La Puebla del Río hay registrados según la Dirección General de Tráfico para el año 2020 unos 9.267 vehículos, de los que 6.618 son turismos (71,41%), 779 motocicletas (8,41 %), 427 furgonetas (4,61 %) y 617 (6,66 %) son ciclomotores. De estos datos se desprende un mayor predominio del turismo en nuestro municipio frente a la media provincial y una menor presencia de motocicletas y ciclomotores. En el resto de vehículos los porcentajes son muy similares.

Esto nos indica que la mayor parte de los viajes son realizados por vehículos de cuatro ruedas, pero en todo caso, hay que decir, que los ciclomotores y motocicletas son un medio muy utilizado en el municipio tanto en los desplazamientos internos del núcleo como

AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DEL RÍO

con el medio rural. Su alto índice de utilización responde a su facilidad para ser aparcados en los diferentes destinos y la mayor maniobrabilidad que ofrecen en un entramado urbano.

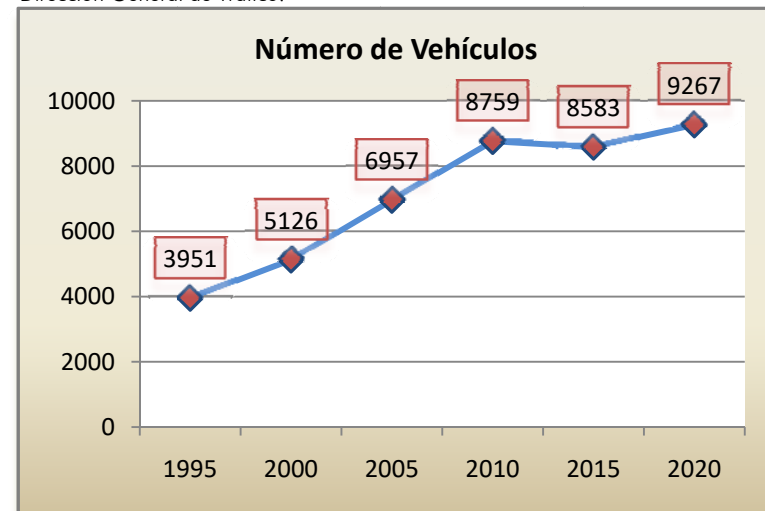
Tabla: Distribución del parque de vehículos. Fuente: DGT, 2020.

Número y tipos de vehículos (2020)				
	La Puebla del Río		Total provincia Sevilla	
	Número	%	Número	%
Turismos	6.618	71,41	961.712	67,37
Motocicletas	779	8,41	146.281	10,25
Furgonetas	427	4,61	61.358	4,30
Camiones Hasta 3.500 Kg	514	5,55	78.882	5,53
Camiones más de 3.500 Kg	48	0,52	11.904	0,83
Autobuses	6	0,06	1.996	0,14
Tractores industriales	37	0,40	8.763	0,61
Ciclomotores	617	6,66	122.409	8,58
Remolques y semirremolques	121	1,31	19.180	1,34
Otros vehículos	100	1,08	14.982	1,05
TOTAL	9.267	100	1.427.467	100

Este mayor uso del vehículo privado en nuestro municipio queda plasmado también si analizamos el índice de motorización de la población. El índice de motorización en el municipio es de 777,43 veh/1.000 Hab, siendo superior a la media provincial, que se sitúa en 731,95 Veh/1.000 Hab, o de municipios cercanos como Coria con 715,57 o Gelves con 714,41 Veh/1.000 Hab.

En términos de evolución del número total de vehículos, La Puebla del Río ha experimentado en las últimas décadas un incremento sustancial, que sólo se vio frenado en los años de la crisis financiera, observándose en los últimos años un auge del crecimiento. En todo caso, es una tendencia generalizada en todos los municipios y entornos de nuestro contexto.

Figura 8.2: Evolución del parque de vehículos en La Puebla del Río. Fuente: Dirección General de Tráfico.



8.5. SITUACIÓN DEL TRANSPORTE PÚBLICO.

Ante la ausencia de infraestructuras de ferrocarril, la situación del transporte público en la localidad queda circunscrita a los servicios de transporte por carretera, atendiendo de forma casi exclusiva al transporte público en bus.

Servicio de autobús interurbano.

La oferta de bus interurbano está compuesta por varias líneas de transporte regular con

AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DEL RÍO

destino a la capital, siguiendo diferentes itinerarios por los distintos municipios hasta Sevilla. Todas las líneas están gestionadas por el Consorcio de Transportes Metropolitano del Área de Sevilla, dependiente de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía.

-La línea identificada como M-140 (Puebla del Río – Sevilla -por Peña Bética-) cuenta con 43 expediciones tanto de ida como de vuelta de lunes a viernes, con una frecuencia entre expedición que oscila entre los 15 y 45 minutos según la mayor o menor demanda que se da en determinados momentos del día. El servicio está disponible en un horario que abarca desde las 05:45 a las 23:10 en sentido ida (Sevilla) y desde las 06:15 a las 23:50 en sentido vuelta (hacia La Puebla). En cuanto al fin de semana las expediciones se reducen a 22 los sábados, y los domingos y festivos a 14. En cuanto a la duración del trayecto, oscila en torno a los 51 minutos desde la parada situada más al sur del núcleo (Polg. Los Juncuales) hasta al última parada en Sevilla capital (Paseo de las Delicias). En su recorrido transita por los núcleos de Coria, Gelves y San Juan de Aznalfarache, teniendo su final en Sevilla (Paseo de las Delicias).

-La línea identificada como M-141 (Puebla del Río – Sevilla) cuenta con 15 expediciones tanto de ida como de vuelta de lunes a viernes, con una frecuencia entre expedición de 1 hora. El servicio está disponible en un horario que abarca desde las 06:20 a las 21:00 en sentido ida (Sevilla) y desde las 07:45 a las 21:00 en sentido vuelta (hacia La Puebla). Esta línea no funciona los fines de semana ni festivos. En su recorrido transita por los núcleos de Coria, Gelves, San Juan de Aznalfarache y Camas, teniendo su final en Sevilla (Estación de Plaza de Armas).

-La línea identificada como M-142 (Puebla del Río – Coria – Sevilla) cuenta con 13 expediciones tanto de ida como de vuelta los sábados, con una frecuencia entre expedición de 1 hora. El servicio está disponible en un horario que abarca desde las 06:45 a las 21:00 en sentido ida (Sevilla) y desde las 08:30 a las 22:15

en sentido vuelta (hacia La Puebla). Esta línea no funciona de lunes a viernes. En su recorrido transita por los núcleos de Coria, Gelves, San Juan de Aznalfarache y Camas, teniendo su final en Sevilla (Estación de Plaza de Armas).

-Aparte de las tres líneas enunciadas, también dan servicio las dos líneas que provienen desde o hacia Isla Mayor con destino a la capital, nos referimos a la línea M-143, con una frecuencia de unas 5-6 expediciones diarias en ambos sentidos

Todas las líneas anteriores utilizan la misma red de paradas, la cual se distribuye de forma uniforme a lo largo de la travesía, identificándose hasta seis zonas de paradas dentro del núcleo de La Puebla:

- Polg. Los Juncuales.
- Bda. Las Marismas.
- Bda. Los Príncipes.
- Bda. De la Paz.
- Centro de Salud.
- Rotonda Bar Doñana – CEIP Antonio Cuevas.

A estas seis paradas del núcleo habría que sumar la ubicada ya en término de Coria junto al Museo de la Autonomía, la cual también es utilizada por la población cigarrera del borde norte del núcleo.

La situación que muestran las paradas es buena, aunque hay que decir, que algunas de ellas no cuentan con marquesinas para resguardarse; en concreto las situadas en el sentido de vuelta en las barriadas de Los Príncipes y Las Marismas; aunque al tratarse de paradas que se usan exclusivamente de bajada, no requieren del uso de marquesina, ya que no se produce la espera de los viajeros. En cambio la parada del polígono de Los Juncuales, si debería de tener marquesina, ya que en este punto si se usa para la subida al bus.

En líneas generales, podemos decir que el servicio público de bus

AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DEL RÍO

de esta forma financiación alguna). En el caso del nuevo Plan PITMA 2021-2030, no se recoge mención alguna sobre este proyecto.

A nivel de ordenación territorial, el Plan de Ordenación Territorial de la Aglomeración Urbana de Sevilla (POTAUS), recoge la construcción de dicha variante como actuación propuesta dentro de la jerarquización funcional de la red viaria.

Figura 8.4.: Esquema de trazado de la Variante de La Puebla del Río.



La Alternativa de trazado elegida en el estudio informativo opta por un trazado que se inicia con una nueva rotonda en la A-8058 justo antes del Museo de la Autonomía, en término de Coria, que toma dirección suroeste, bordeando unos 150 mts al norte de las barriadas de Cerro Vizcaíno y San Román hasta cruzar con la Vereda del Camino de Aznalcázar (que se salva mediante un paso inferior). Desde este punto describe una ligera curva tomando dirección oeste, atravesando los terrenos

agrícolas del paraje de Las Pompas (al sur de las parcelaciones de Cerro Domitila) y continúa hacia las inmediaciones de la Cañada Real de Medellín a Isla Mayor. Posteriormente vira hacia el sur discurriendo paralela a dicha vía pecuaria a unos 150-200 mts de la misma, hasta enlazar con la A-8050 en el paraje de La Cartuja, justo en las inmediaciones de las parcelaciones de Vista Sol y La Pilarica.

La “variante” tiene como principal objetivo descongestionar la actual travesía de todo el tráfico que se dirige hacia el sur (Isla Mayor) y en especial eliminar el tráfico de vehículos pesados y mercancías peligrosas que actualmente se ven obligados a transitar por el interior de la población.

- **Proyecto de Carril Bici para conexión del núcleo con las parcelaciones de Vista Sol y La Pilarica.**

La finalidad de esta actuación es la de crear una vía ciclopeatonal turística que una el casco urbano de La Puebla del Río desde el polígono industrial Los Juncales con la urbanización La Pilarica. La nueva vía ciclopeatonal enlazará con el actual carril bici existente que transita por la margen norte de la Avenida de Isla Mayor hasta la rotonda del Polg. Los Juncales.

Con esta actuación se propone fomentar el deporte y la movilidad sostenible del municipio, sino potenciar la infraestructura turística deportiva y de ocio, dando a conocer a los usuarios los paisajes previos del Parque de Doñana. Además, se estaría eliminando un tramo peligroso para peatones y ciclistas, que actualmente no disponen del espacio apropiado para desplazarse entre ambos núcleos urbanos.

El casco urbano del municipio no cuenta con recorridos aptos y seguros para ciclistas y peatones en la actualidad que lo comuniquen con la urbanización La Pilarica, y desde aquí con

las zonas verdes turísticas y deportivas del municipio, por lo que circular por la carretera A-8050 para acceder a dichas diferentes rutas no cuenta con la seguridad de una vía ciclista o peatonal. De esta forma, es necesaria la creación de un espacio reservado para tráfico peatonal y ciclista, paralelo a la A-8050, de forma que se conecte el casco y las rutas turísticas de paseo y esparcimiento deportivo que conforman las vías pecuarias de la *Cañada Real de Medellín a Isla Mayor*, la cual conecta con Almensilla al norte o el Poblado de Las Colinas hacia el sur; la *Cañada Real del camino de Villamanrique*, que comunica el Poblado de Colinas con Villamanrique y los diferentes destinos de turismo de naturaleza del entorno como la Dehesa de Abajo; o la *Vereda de Bollullos*, que conecta el Poblado de Colinas con Bollullos de la Mitación.

El proyecto es financiado por el Plan Contigo (Programa Municipal de Cooperación en Inversiones y Servicios del Plan de Reactivación Económica y Social) de la Diputación de Sevilla; y se encuentra pendiente del inicio de las obras.

Figura 8.5.: Esquema de trazado del carril ciclopeatonal entre el Polg. Los Juncales y las parcelaciones de La Pilarica y Vista Sol.



- Paso de Barcazas en el Guadalquivir.

En el esquema de actuaciones propuesto en el Plan de Ordenación Territorial de la Aglomeración Urbana de Sevilla (POTAUS), se recoge la necesidad de crear dos pasos de barcazas en el Guadalquivir dentro del término municipal. Uno se situaría en la corta de los Olivillos y otro junto a la desembocadura del Canal Principal de la Isla Mínima.

En los apartados iniciales de este análisis se ha dejado meridianamente claro que uno de los principales condicionantes que tiene el municipio en cuanto a sus comunicaciones, es el aislamiento con respecto a sus terrenos de la margen oriental del Guadalquivir, y a su vez con todos los municipios del Bajo Guadalquivir. El río ha supuesto históricamente una barrera insalvable para las comunicaciones en todo el entorno, ocasionando un grave perjuicio a agricultores y resto de habitantes de La Puebla e Isla Mayor. Una situación que se vio agravada hacia finales de los años 90 del siglo pasado, cuando la barcaza situada en Isla Mínima dejó de operar, quedando únicamente en activo la situada en Coria del Río.

Después de años sin actividad, los ayuntamientos de La Puebla, Isla Mayor y Los Palacios recurrieron a la Diputación Provincial para la creación de un servicio de ferry que mejore la movilidad en la zona de las marismas y beneficie a la población y a las empresas de estos municipios, recuperando la conexión entre las dos márgenes del río por el Brazo de Este, y acortando el tiempo de transporte necesario entre la marisma occidental y la oriental. De esta forma, en 2019 el consejo de administración del Puerto de Sevilla aprobó la concesión administrativa al Ayuntamiento de La Puebla del Río para reparar los antiguos embarcaderos. Este proyecto toma como base los restos de los antiguos embarcaderos que hace años unían Isla Mínima y el Brazo del Este.

AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DEL RÍO

La Diputación de Sevilla aprobó una financiación de entorno a los 250.000 euros para la construcción de los dos embarcaderos en ambas márgenes, sobre los restos de los existentes, acometiéndose las obras a lo largo de 2021. Actualmente, los embarcaderos se encuentran totalmente finalizados y se encuentran a la espera de licitación para que una empresa concesionaria se haga cargo de la explotación del servicio.

Por cierto, el embarcadero de la margen de Isla Mínima, está enclavado a pocos metros del pantalán turístico creado por la Diputación provincial; un equipamiento que desde 2010 acoge las escalas de embarcaciones de recreo y cruceros turísticos.

Fotos: Nuevos embarcadero para el servicio de barcas. Arriba embarcadero margen derecha (Isla Mínima), abajo margen izquierda (Brazo del Este). Fuente: Web de la empresa constructora, www.diazcuberorosa.com



9. PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE.

9.1. INSTRUMENTOS VIGENTES.

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

Además se han aprobado definitivamente 22 Modificaciones de diverso carácter.

Dado el limitado alcance según el *Decreto 11/2008* del PGOU-AdP, la realidad práctica es que el instrumento de mayor relevancia vigente sigue siendo esencialmente las NNSS-84, más las 22 innovaciones indicadas, por lo que previsiblemente estamos, sin entrar en un análisis más detallado, en un instrumento de 38 años de vigencia, cuya redacción se inició con el Avance en 1980 y que; el número de

AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DEL RÍO

MODIFICACIONES DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE						
NÚMERO MODIF.	APROBACIÓN DEFINITIVA			CARÁCTER ESTRUCTURAL	DENOMINACIÓN	OBJETO / OBSERVACIONES
	FECHA	PUBLICACIÓN	ÓRGANO			
1	14-07-1984	02-10-1984	CPU		Altura y clasificación en finca Atalaya	
2	06-03-1986	27-08-1986	CPU		Modificación en ámbito de PP-1	
3	03-06-1987	04-09-1987	CPU		Modificación en la UE-3, Polígono INV	
4	29-07-1987	15-10-1987	CPU		Modificación en ámbito ED-5, depósito de agua	
5	24-01-1996	29-08-1996	CPOTU		Modificación en UA-5 y sector SAU La Estacada	
6	24-07-1996	18-11-1996	CPOTU		Modificación en paraje Pozo Concejo	Creación de nuevo sector
7	26-03-1998	26-09-1998	CPOTU		Modificación en c/ Fernanda Rubio	
8	03-06-1998		CPOTU		Modificación en ámbito ED-3	
9	25-02-1999	19-07-1999	CPOTU		Modificación en sector El Prado 2ª fase	
10	13-12-1999	19-08-2000	CPOTU		Modificación en Hacienda Miró	
11	31-05-2000	08-11-2000	CPOTU		Modificación en sector Santa Rita	Creación de nuevo sector
12	21-07-2000	09-11-2000	CPOTU		Modificación de artículos 162 y 179	Aumento edificabilidad en SAU de tolerancia industrial
13	31-05-2000		CPOTU		Modificación ASE nuevo recinto ferial	
14	15-03-2001	22-05-2001	CPOTU		Modificación del artículo 123	
15	25-06-2002	13-08-2002	CPOTU		Modificación cambio de uso en c/ Sol esquina c/ Almería	
16	04-10-2006	01-02-2007	CPOTU		Modificación artículo 102 de NNUU	Modifica densidad en S Urbano y ED-1 Santa Teresa para posibilitar una tipología más acorde con el casco tradicional
17	24-11-2006	30-03-2007	CPOTU		Modificación en Plaza de los Jameles	
18	28-09-2007	28-09-2007	CPOTU		Modificación en ámbito de Cortijo Mulero	
19	26-09-2008	20-02-2009	CPOTU		Modificación de NNSS artículos 121 y 122	
20	10-05-2012	15-01-2013	AYTO		Modificación en c/ Canastera	
21	12-07-2012	07-12-2012	CPOTU		Modificación en zona INV	
22	12-12-2013	11-04-2014	CPOTU		Modificación en P Parcial Pozo Concejo	

innovaciones, previsiblemente ha incidido en la configuración de un modelo ya muy diferente y previsiblemente descoordinado, sin la ya necesaria visión de globalidad, muy necesaria en el planeamiento urbanístico.

Hubo un intento de revisión de las NNSS-84, iniciado con un Avance

en 1996, y que alcanzó la aprobación inicial con fecha 06-02-2002, pero que dada la entrada en vigor casi un año después de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) y la complejidad de adaptarse a la misma, frustró la continuidad del proceso.

AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DEL RÍO

Puesto que la ordenación de la escala “pormenorizada-detallada” vigente es esencialmente las de las NNSS, el análisis más detallado de los numerosos desajuste 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.

9.2. DETERMINACIONES BÁSICAS DEL PGOU-AdP-2011.

El instrumento de “*adaptación parcial*”, ya de por sí muy limitado por el régimen transitorio de la LOUA, quedó aún más restringido por el desarrollo dado en el *Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas*; ya que en el mismo se dirigió el alcance de las “*adaptaciones parciales*”, exclusivamente a las determinaciones básicas de la “ordenación estructural”, cuando el régimen transitorio hablaba de alcanzar, “*al menos*”, las determinaciones de dicha escala estructural, no descartando que se acometieran adaptaciones en el ámbito de la escala de la “ordenación pormenorizada”, ya que en los casos de instrumentos tan antiguos y desfasados como las primeras NNSS formuladas bajo el régimen del TRLS-1976 y ni siquiera adaptadas a la modificación de 1990 y TRLS-1992, como es el caso de las NNSS-84 de La Puebla del Río, dicha adaptación de la ordenación pormenorizada hubiera sido muy conveniente para garantizar la actualización del instrumento y una más adecuada operatividad.

No obstante el PGOU-AdP sí que, aunque con el alcance limitado

indicado, introdujo un adecuado orden en la escala estructural y que hubiera permitido seguir realizando innovaciones en dicha escala, en especial las dirigidas al fomento de la producción de suelo para el fomento de la vivienda protegida, dado que la escasez de este tipo de promoción se ha diagnosticado como una de las principales carencias del modelo vigente.

9.2.1. CLASIFICACIÓN DE SUELO DEL NÚCLEO URBANO Y ENTORNO, Y CAPACIDAD PENDIENTE.

El resultado de la clasificación de suelo “adaptada” en el núcleo urbano y ámbitos de desarrollo, es el que se refleja en el Plano de Información i.17 y en la Figura 9.1 de la página siguiente, y que en síntesis supone las siguientes cifras (según medición sobre la cartografía base del nuevo PGOM):

-Suelo urbano:	
-Consolidado:	1.267.000,00 m ²
-No consolidado:	31.113,70 m ²
Subtotal urbano:	1.298,113,70 m ²
-Suelo urbanizable:	
-Ordenado:	65.021,90 m ²
-Sectorizado:	505.888,00 m ²
-No sectorizado:	228.210,79 m ²
Subtotal urbanizable:	799.120,69 m ²
TOTAL Ur + Uz:	2.097.234,39 m ²

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

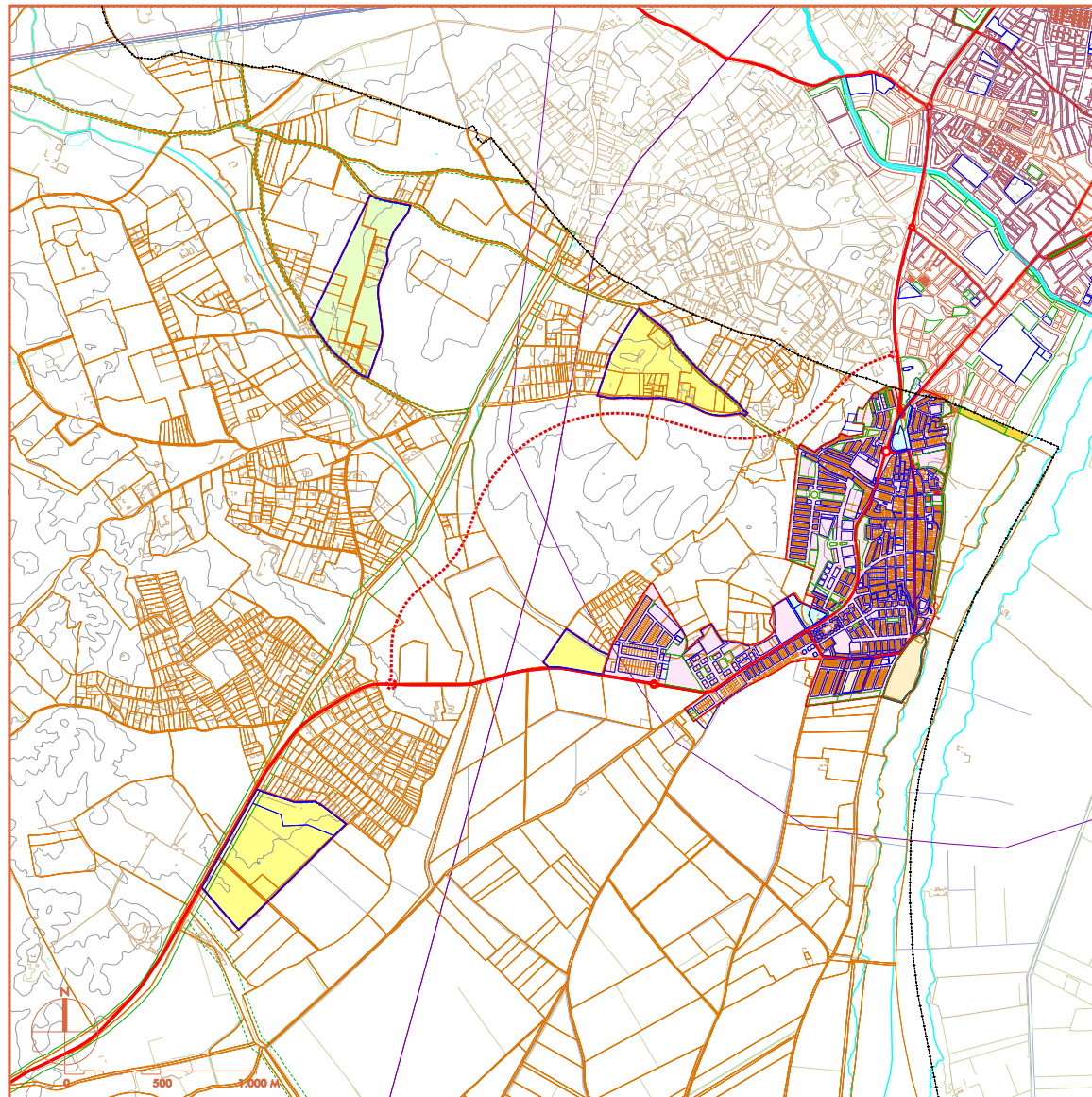







Figura: 9.1
NÚCLEO URBANO Y ENTORNO
**CLASIFICACIÓN DE SUELO
PGOU-AdP VIGENTE**

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

AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DEL RÍO

- 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 St^a 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.

En definitiva en el núcleo principal de La Puebla, nos encontramos con una capacidad libre de suelo urbanizado de 486 viv (566 - 80 viv de St^a Rita), cifra cercana la horquilla más alta (5-10%) recomendable de suelo libre en cualquier municipio de estas

características para que se considere que hay oferta suficiente en el mercado como para no tener una incidencia muy elevada en los precios por el factor de escasez, por lo que el vigente planeamiento general de La Puebla del Río cabe considerarlo en situación muy próxima al agotamiento tanto cuantitativo como cualitativo del modelo.

Es conveniente también dejar constancia de lo ya expuesto en el apartado 4.4.5 de esta Memoria, en cuanto a actualización de ámbitos que acreditadamente están dotados de todos los servicios urbanísticos por simple evolución, incluso con actuaciones de borde en SNU en las que con motivo de la implantación de determinados servicios (ampliación del cementerio, punto limpio), se han ampliado viarios o mejorado servicios, o bien porque se haya ejecutado un sistema general como el recinto ferial en los términos planificados y que, al encontrarse plenamente operativo, incluso su frente viario de acceso, no cabe otra clasificación objetiva que la de "suelo urbano", en los términos del artículo 13 de la LISTA.

En los mismo términos cabría pronunciarse respecto a suelos colindantes al núcleo urbano, que aun teniendo pendiente su completar su transformación urbanística, reúnen los requisitos de consolidación por la edificación en un mínimo de 2/3 de su ámbito (Villacuernos) o que la propia ejecución del entorno les ha dejado integrados en todo su perímetro en la actual malla urbana (UE-2 de St^a Rita) y que la clasificación objetiva más procedente, en aplicación del artículo 13 de la LISTA, es la de suelo urbano sometido a transformación urbanística.

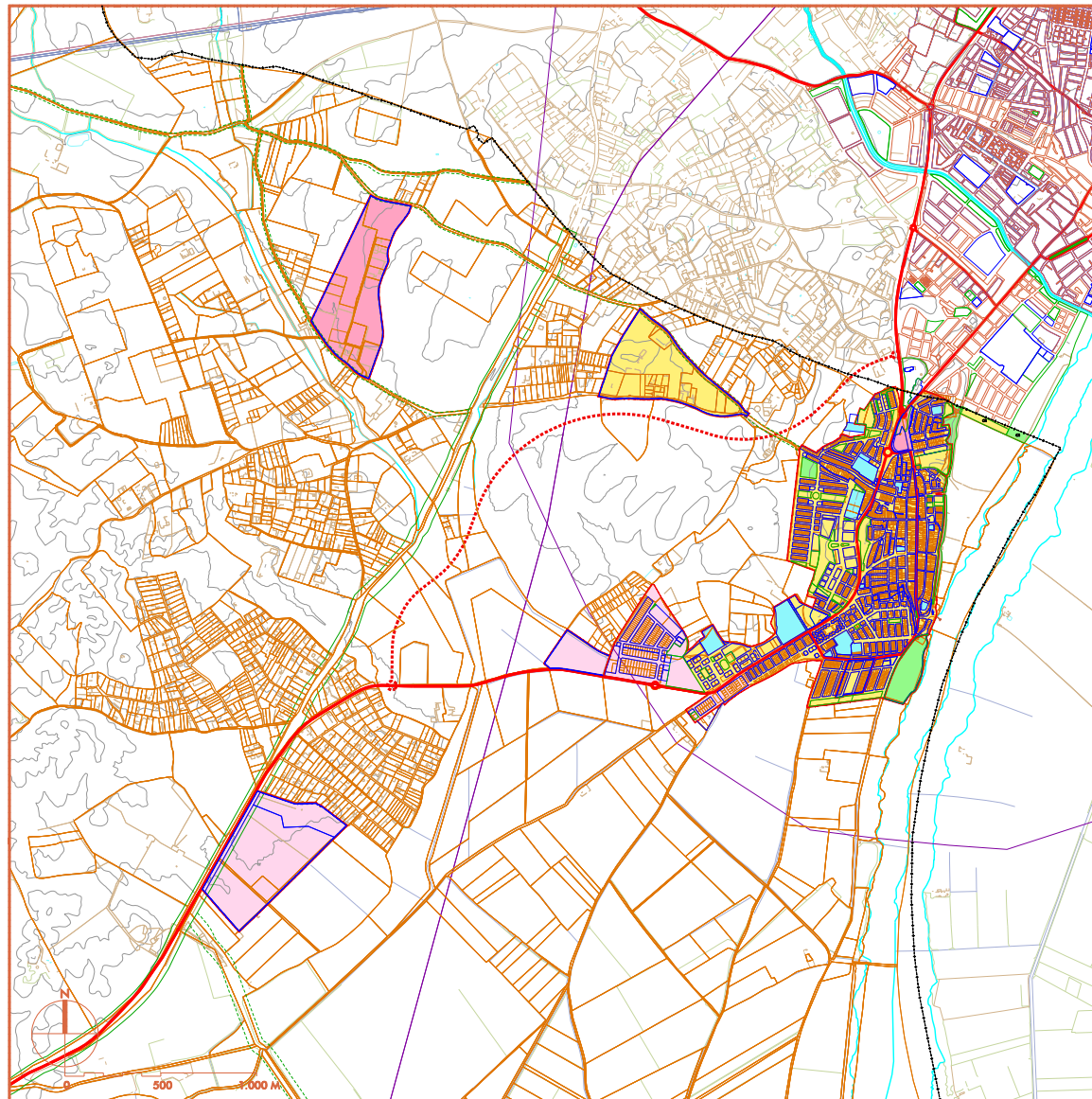


Figura: 9.2
 NÚCLEO URBANO Y ENTORNO
**CALIFICACIÓN GLOBAL
 Y SISTEMAS GENERALES
 PGOU-AdP VIGENTE**

CALIFICACIÓN GLOBAL Y SISTEMAS GENERALES

SISTEMAS GENERALES

- EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS
- ESPACIOS LIBRES

USOS GLOBALES.

- RESIDENCIAL
- TERCIARIO
- INDUSTRIAL

**PROBLEMAS DE CONURBACIÓN CON CORIA DEL RÍO
 POR DELIMITACIÓN ERRÓNEA DEL TÉRMINO MUNICIPAL EN PGOU-AdP VIGENTES**

- CR** ÁMBITO DE LA PUEBLA DEL RÍO ORDENADO POR PGOU-AdP DE CORIA DEL RÍO
- PR** ÁMBITO DE CORIA DEL RÍO ORDENADO POR PGOU-AdP DE LA PUEBLA DEL RÍO

ÁMBITOS DE CLASIFICACIÓN DE SUELO Y GESTIÓN

- SUELO URBANO
- SUELO URBANIZABLE
- AREAS REFORMA INTERIOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
- SECTORES DE SUELO URBANIZABLE

AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DEL RÍO

9.2.2. CALIFICACIÓN GLOBAL Y SISTEMAS GENERALES.

El modelo urbano en cuanto a “calificación global” y sistemas generales que vertebran dichos usos globales, queda reflejado en el Plano de Información i.19 y en la Figura 9.2 de la página anterior.

La comparación entre las densidades y edificabilidades globales permitidas previstas en el PGOU-AdP y teóricamente dotadas de las infraestructuras generales para darles servicio y las consumidas en la ordenación detallada vigente deducidas del apartado 4.3.3 de esta Memoria, en general inferiores a las primeras, daría opción al presente PGOM a una redistribución y reajuste al alza de éstas últimas en determinadas localizaciones en que se pueda estimar conveniente para la futura ordenación, sin necesidad de que, en la mayor parte de los casos, sea preciso un incremento dotacional y de servicios, cuestión que deberá ponderarse según los casos.

ÁREA H	ORD. DET. VIGENTE		ORD. GLOBAL PGOU-AdP		OBSERVACIONES
	DENSIDAD viv/ha	EDIF GL m2t/m2s	DENSIDAD viv/ha	EDIF GL m2t/m2s	
Casco Trad	57,28	0,94	84,75	0,97	En el conjunto de estos ámbitos se evalúa como orden detallada vigente: 45,16 viv/ha y 0,73 m2t/m2s
Z. Crecim	47,70	0,64			
C. Vizcaíno	55,41	0,71			
Sec ED-5	31,28	0,46			
Sec ED-6	34,20	0,69			
UA-5 Estac	47,26	0,86			
PERI-UA-6	28,84	0,30			
S. P. Concejo	43,75	0,52	41,60	0,41	
Sec PP-1	43,93	0,60	42,35	0,45	
Sec INV	72,87	0,61	80	0,91	
UE-1 S. Rita	32,55	0,41	35	0,45	
UE-2 S. Rita	35,60	0,47	35	0,45	
PERI Cruz	-	0,38	-	0,44	
Juncales	7,51	0,45		0,65	
Las Pompas	14,35	0,38		0,55	
El Prado	13,21	0,50		0,47	

Por lo tanto, tomando como referencia el conjunto de la denominada “zona característica” que en el PGOU-AdP comprende Casco Tradicional + Z. Crecimiento + C. Vizcaino + ED-6 S. Román + Ua-5 Estacada, en la situación existente se evaluaría una capacidad inferior (45,16 viv/ha y 0,73 m2t/m2s) en vez de las cifras de 84,75 viv/ha y 0,97 m2t/m2s que se han considerado desde el PGOU-AdP.

Por lo tanto el nuevo PGOM tendría una posibilidad de utilizar estas diferencias entre las cifras de densidad y edificabilidad globales realmente existentes y las permitidas por el PGOU-AdP en el conjunto de dichos ámbitos, y que no sobrepasarían los límites permitidos por el planeamiento general vigente y, salvo algún problema puntual de ordenación pormenorizada en determinadas zonas, no se estaría incurriendo por el nuevo PGOM en “incrementos de aprovechamiento o de densidad de viviendas (y de población)”, que pudieran requerir de previsión de nuevos sistemas generales de equipamientos y de infraestructuras, salvo en aquellos aspectos en que pudiera ser obligado para ajustarnos a estándares de la nueva LISTA y de su futuro reglamento.

9.2.3. ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

Posiblemente la aportación más relevante del PGOU-AdP se encuentre en la ordenación del suelo no urbanizable, dado que las NNSS-84 son incluso anteriores al PEPMF-1986 y a las primeras legislaciones estatal y autonómica de espacios naturales de 1989.

A tal efecto, de acuerdo con las determinaciones del *Decreto 11/2008*, se procede a realizar la subclasificación del SNU en las siguientes categorías, sobre las que es conveniente una reflexión crítica y de actualización de cara a la clasificación por el nuevo PGOM, sobre la evolución que ha tenido la regulación de estos

AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DEL RÍO

espacios desde la aprobación del PGOU-AdP en 2011, aparte que algunos de ellos ya han pasado de LICs a ZEC y con delimitaciones ligeramente diferentes:

a) SNU de especial protección por legislación específica (SNUep-le):

-SNUep-le Parque natural de Doñana.

-SNUep-le Paraje Natural Brazo del Este.

-SNUep-le Reserva Natural Concertada Cañada de los Pájaros.

-SNUep-le Reserva Natural Concertada Dehesa de Abajo.

-SNUep-le incluido en Red Natura 2000 como "Doñana Norte y Oeste" (artículo 59 POT AUS) y LIC "Doñana Norte y Oeste (código ES6150009).

-SNUep-le LIC Bajo Guadalquivir (código ES6150019).

-SNUep-le de Vías Pecuarias. El criterio actual es que solo se incorporen a esta categoría las oficialmente deslindadas, aunque aparentemente en el PGOU-AdP se han incorporado todas; las no deslindadas el criterio reciente era protegerlas por "planificación territorial o urbanística". En cualquier caso es lo que cabría entender de la expresión de la Memoria del PGOU-AdP en el sentido de que para las no deslindadas "el trazado definitivo será el que, en su momento, establezca la preceptiva Resolución".

-SNUep-le de el Dominio Público Hidráulico (artículo 59

POT AUS) y su servidumbre (5 m. de ancho colindante con las márgenes).

-SNUep-le del Dominio Público Marítimo Terrestre. En la Memoria del PGOU-AdP se advierte de que el Brazo de la Torre todavía se encuentra en tramitación el deslinde. En la actualidad. Dentro del ámbito del municipio, ya solo queda por deslindar un pequeño tramo de servidumbre de protección en la zona de Brazo del Este.

De todos los conceptos enumerados solo se echa en falta la incorporación de diversos "montes públicos", que por legislación forestal es obligada la clasificación como SNU de especial protección. Dichos montes públicos, según la información recabada durante la elaboración del presente PGOM, son los que se delimitan en el Plano de Información i.7c.; si bien el polígono 19 parcela 3, el Ayto. ha solicitado descatalogarlo y está en tramitación.

Asimismo, aunque ha habido criterios cambiantes en los últimos años por parte de las Consejerías competentes en Urbanismo y en Medio Ambiente, parece que últimamente ha prevalecido el criterio de que los espacios LICs, no deben de clasificarse SNUep-le hasta que sean declarados Zonas de Especial Conservación (ZEC) que es el criterio que desde el equipo redactor del PGOM consideramos más correcto y coherente con la anterior LOUA y la propia LISTA.

b) SNU de especial protección por planificación territorial o urbanística (SNUep-pl):

b1) Por las NNSS:

-SNUep-pl de Conservación Prioritaria, zona forestal: Esta protección actualmente estimamos que es bastante cuestionable, en la medida en que se trata de espacios en

que salvo algunos ámbitos aislados actualmente protegidos cautelarmente como “hábitats de interés comunitario” en el Plano de Información i.4d, el resto carece de valores relevantes mas allá de los propiamente paisajísticos de estos ámbitos de suelo rústico del municipio y que deben de preservarse a través de la técnica de la protección paisajística, estableciendo pautas adecuadas en Normas Urbanísticas para las implantaciones de los usos ordinarios y extraordinarios que preserven los actuales valores paisajísticos y en especial propiciar la formulación de Planes Especiales de Adecuación Ambiental y Territorial de Edificaciones Irregulares, que sin duda es la mayor amenaza para este ámbito que estimamos que su clasificación más idónea es la de “suelo rústico común”. Por otra parte desde la propia Memoria del PGOU-AdP, ya se cuestionaba esta clasificación (con las limitaciones del Decreto 11/2008, no se podía modificar) y se decía que *“deberá procederse en el futuro PGOU a matizarse su delimitación, debido a la situación actual y que ya se recoge en el POTAD”*.

-SNUep-pl de Conservación de cauces.

-SNUep-pl de conservación de márgenes.

Sobre estos dos conceptos es también bastante cuestionable en el momento actual por las siguientes razones:

-Desde que se aprobaron las NNSS en 1984, si bien efectivamente en ese tiempo podría estar justificado que desde el planeamiento urbanístico se adoptaran este tipo de protecciones (apenas había preocupación protectora por la legislación de aguas y organismo de cuenca), pero esta protección ya carece de cualquier justificación ya que se ha pasado al plano opuesto y la legislación ambiental,

de aguas y los propios criterios del Organismo de cuenca disponen protecciones muy elevadas desde el régimen ya comentado de SNUep-le.

-Comentario similar procede desde la protección de márgenes, en este caso afectadas por la *llanura de inundación T-500* del Guadalquivir y previsiblemente por su *zona de flujo preferente* y por propia legislación específica de aguas, estaría sometida a un régimen de protección claramente superior al que aquí se dispone.

-SNUep-pl de Conservación Paisajística: Se refiere exclusivamente a dos espacios: La cornisa sobre el Guadalquivir del casco urbano y la vega al pie de la misma. En relación con esta protección proceden los siguientes comentarios:

-Es contradictorio que en un municipio con los elevados valores paisajísticos de La Puebla del Río, el único ámbito en el que se establece el concepto de “conservación paisajística” sea en este espacio, que probablemente por su colindancia al núcleo urbano lo que procede es su protección paisajística pero desde decisiones desde la “ordenación urbana del núcleo urbano” en vez de desde la ordenación del SNU, ya que si se protege desde esta clase de suelo se supone que ni siquiera se podría intervenir (o quedaría muy dificultado) para corregir actuales impactos relevantes en el tratamiento de dicha cornisa en algunos tramos.

-Por otra parte, es muy contradictorio con la

AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DEL RÍO

planificación territorial (POTAUS-2009) que establecía en este triángulo entre el núcleo y el río el área de oportunidad "TS6 Complejo La Guardia", de carácter terciario, cuya justificación, según la Ficha de Normativa de dicho Plan es "la implantación de actividades vinculadas a la puesta en valor del frente fluvial del río Guadalquivir". Por lo tanto, tal vez desde el PGOU-AdP se debería haber resuelto esta contradicción NNSS-POTAUS en este suelo, aunque nos consta que por la DGU y por quienes desde dicho organismo realizaban el seguimiento de los procesos de adaptaciones parciales, no eran partidarios de que en los PGOU-AdP se realizasen esta integración de las áreas de oportunidad del POTAUS sino que se debería de hacer por una revisión total o parcial a tal efecto.

-En cualquier caso, el estado actual de antropización y degradación de este espacio de vega, en especial en el municipio colindante de Coria del Río, aconseja que este espacio sea integrado en el medio urbano, de forma sensible con todos los condicionantes hidrológicos, de costas y ambientales, como una "oportunidad" para la mejora de los déficits dotacionales del casco tradicional próximo y dando cabida también a aprovechamientos privados (excluido el residencial).

b2) Por el POTAD:

Se incluyen dos sub-categorías:

-Lugares calificados como LIC (artículo 48 del POTAD).

-Zona de protección de los recursos naturales. Zona A (artículo 45 del POTAD).

b3) Por el POTAUS:

Se incluyen las siguientes sub-categorías:

-Protección del Parque Natural y Parque Nacional de Doñana.

-Paraje Natural Brazo del Este.

-Reserva Natural Concertada "Cañada de los Pájaros".

-Reserva Natural Concertada Dehesa de Abajo.

-Dominio público marítimo-terrestre.

-Dominio público hidráulico.

-Montes públicos.

-Vías pecuarias.

Respecto a la integración de las determinaciones indicadas en el PGOU-AdP del POTAD y del POTAUS, proceden los siguientes comentarios:

-Subyace una práctica reiterativa respecto a las categorías de SNUep-le ya comentados en apartado a), sin duda inducida por los propios criterios de la Administración autonómica, en

AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DEL RÍO

que se viene arrastrando de épocas pasadas y que estimamos ya superadas en las que desde la Administración autonómica, en su control del planeamiento territorial y urbanístico se partía de la idea, probablemente justificada en los años 70-80 del siglo pasado, de que determinadas legislaciones sectoriales en materia de aguas, costas, vías pecuarias, montes públicos, espacios protegidos, etc, no eran suficientemente rigurosas en la protección de estos valores sectoriales y por lo tanto, supuestamente, tendría que ser la planificación autonómica la que subsanase estas deficiencias. Estos criterios, posiblemente ya no eran válidos desde hace un par de décadas (y por supuesto cuando se aprobaron el POTAD y el POTAUS), en que se ha producido la situación contraria tras la entrada en vigor de una amplísima renovación de la legislación sectorial (europea, estatal y autonómica), en general mucho más restrictiva y en la práctica asfixiante para la planificación territorial y urbanística y que en la mayor parte de los casos deja obsoletas las determinaciones de planes territoriales como los referidos, y planes urbanísticos, que en su día apostaron por este afán suplantador de las supuestas lagunas de la legislación sectorial, por incorporar determinaciones que, tal vez, no les eran propias de su objeto y finalidad.

-Respecto a los montes públicos, ya comentado anteriormente que la adscripción más correcta, en simple aplicación de la legislación forestal es a SNUep-le.

c) Suelo no urbanizable natural o rural:

Se clasifica con esta categoría el resto del término municipal, en su mayor parte las llanuras de arrozales colindantes al cauce del Guadalquivir, así como toda la zona al N del término municipal

comprendida entre la carretera A-8050, la vía pecuaria Cañada Real de Medellín a Isla Mayor y el límite N del término municipal. Se estima muy adecuada la interpretación realizada del suelo de “Espacios agrarios de interés” más “Sistema hidrológico”, de las “Zonas de Protección Territorial” del POTAUS (ver Plano de Información i.8a), ya que de las propias determinaciones de la normativa de este instrumento se deduce que más que un suelo especialmente protegido es un suelo simplemente “preservado” por su objetivo valor agrario y que su clasificación estaría más próxima al SNU de carácter rural ya que además en el entorno del núcleo o en los asentamientos y parcelaciones, en principio nada impediría su transformación urbanística cuando estuviera justificada. En cuanto a la protección del “Sistema hidrológico” se trataría de una delimitación prácticamente coincidente con la llanura de inundación T-500 años del Estudio de Inundabilidad elaborado por CHG hace unos 25 años y que estaría sometido a las actuales limitaciones en esta materia del vigente Reglamento del dominio público hidráulico (RDPH) y que obviamente permite y fomenta la actividad agraria e incluso las construcciones que requiera esta actividad, con las lógicas limitaciones a la actividad residencial e industrial.

Por lo tanto, habrá también que considerar para el nuevo PGOM que esta interpretación ya realizada desde el PGOU-AdP ya ha sido también plenamente asumida por la Consejería competente en materia de urbanismo y no debe de generar ningún problema su traslado al PGOM.

10. AFECCIONES BÁSICAS DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL Y PLANIFICACIÓN TERRITORIAL.

10.1. PRICIPALES NORMATIVAS SECTORIALES QUE AFECTAN AL MUNICIPIO.

10.1.1. LEGISLACIÓN SOBRE ESPACIOS NATURALES, PROTECCIÓN DE LA BIODIVERSIDAD, FORESTAL Y MONTES.

A) LEGISLACIÓN BÁSICA.

-Ley 42/2007 de 13 de diciembre, del patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

-Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía, y se establecen medidas adicionales para su protección

-Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía.

-Decreto 208/1997, de 9 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía.

-Ley 8/2003, de 28 de octubre, de la Flora y Fauna Silvestres de Andalucía.

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

-Decreto 348/2011, de 22 de noviembre, por el que se declara Zona de Especial Protección para las Aves el Paraje Natural Brazo del Este y se modifica el

Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del citado Paraje Natural aprobado por Decreto 198/2008, de 6 de mayo

-Decreto 493/2012, de 25 de septiembre, por el que se declaran determinados lugares de importancia comunitaria como Zonas Especiales de Conservación de la Red Ecológica Europea Natura 2000 en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

-Decreto 113/2015, de 17 de marzo, por el que se declaran las zonas Especiales de Conservación pertenecientes a la Cuenca Hidrográfica del Guadalete-Barbate y determinadas Zonas Especiales de Conservación pertenecientes a la Cuenca Hidrográfica del Guadalquivir.

-Decreto 142/2016, de 2 de agosto, por el que se amplía el ámbito territorial del Parque Natural de Doñana, se declara la Zona Especial de Conservación Doñana Norte y Oeste (ES6150009) y se aprueban el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales y el Plan Rector de Uso y Gestión del Espacio Natural Doñana.

- Orden de 10 de octubre de 2016, por la que se aprueba el Plan de Gestión de la Zona Especial de Conservación Doñana Norte y Oeste. Anexo. Plan de Gestión de la ZEC Doñana Norte y Oeste (ES6150009).

- Resolución de 6 de mayo de 2019, de la Dirección General de Medio Natural, Biodiversidad y Espacios Protegidos, por la que se publica el anexo de la Orden de 10 de octubre de 2016, por la que se aprueba el Plan de Gestión de la Zona Especial de Conservación Doñana Norte y Oeste (ES6150009).

B) VALORACIÓN GENERAL.

Desde una concepción del PGOM como instrumento de ordenación integral básica del territorio municipal, se deben de incorporar desde su origen las determinaciones y afecciones de la

legislación sectorial aplicable.

Especial significado tiene para el municipio de La Puebla del Río, con la variedad de espacios protegidos que se identifican en el Plano de Información describen en el Plano de Información i.7a (ver Figura 10.1a-b de página siguiente), que tienen su origen y declaración en su mayor parte en la Ley 2/1989, y el desarrollo de la misma a través de la planificación de espacios naturales, actualmente constituida por las declaraciones de Zonas de Especial Conservación (ZEC), Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPA) y los PORN y PRUG, así como Plan de Gestión, que se han indicado en anterior apartado A.

A esta regulación de la legislación sobre biodiversidad y espacios naturales se une la propia regulación de estos espacios por la planificación subregional de ordenación del territorio (POT), en la que además se da la paradoja en el municipio de que confluyen en todo su términos municipal dos POT, el POTAD y el POT AUS, a veces con determinaciones no literalmente coincidentes.

C) INTERRELACIÓN ENTRE PLANIFICACIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES Y PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA.

Como regla general, tanto de la legislación de espacios naturales de la comunidad autónoma (Ley 2/1989), como de la legislación estatal (Ley 42/2007), las determinaciones de protección de la legislación y planificación sectorial de los recursos naturales prevalece sobre las determinaciones del planeamiento urbanístico. A dicha planificación sectorial le corresponde establecer la escala de valoración de los hábitats naturales, así como los objetivos y prioridades de conservación, con la claridad suficiente para que el planeamiento territorial y urbanístico también pueda realizar la labor que le corresponde respecto de la ordenación física del territorio y de regular las condiciones de edificación de los usos ordinarios y extraordinarios que sean compatibles con dicha escala de protección y prioridades de conservación de los recursos naturales.

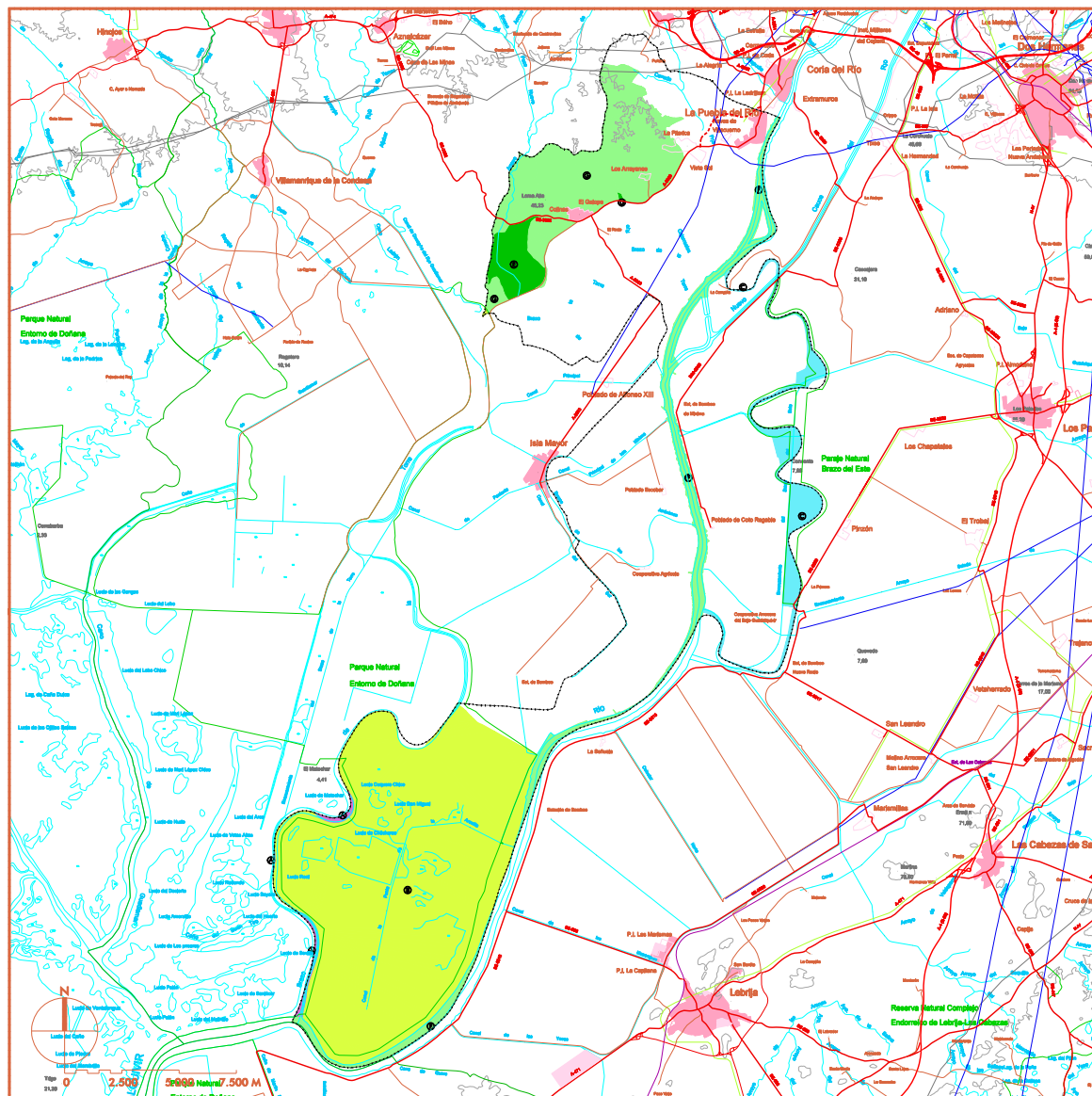


Figura: 10.1a
TERRITORIO MUNICIPAL
ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS

ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS. RED NATURA 2000.

- PARQUE NACIONAL
- PARQUE NATURAL
- PARAJE NATURAL
- RESERVA NATURAL CONCERTADA
- ZONA DE ESPECIAL CONSERVACIÓN (ZEC)

- A Parque Nacional de Doñana.
- B Parque Natural de Doñana.
- C Paraje Natural "Brazo del Este".
- D Reserva Natural Concertada "Cañada de los Pájaros".
- E Reserva Natural Concertada "Dehesa de Abajo".
- F ZEC "Bajo Guadalquivir".
- G ZEC "Doñana Norte y Oeste".

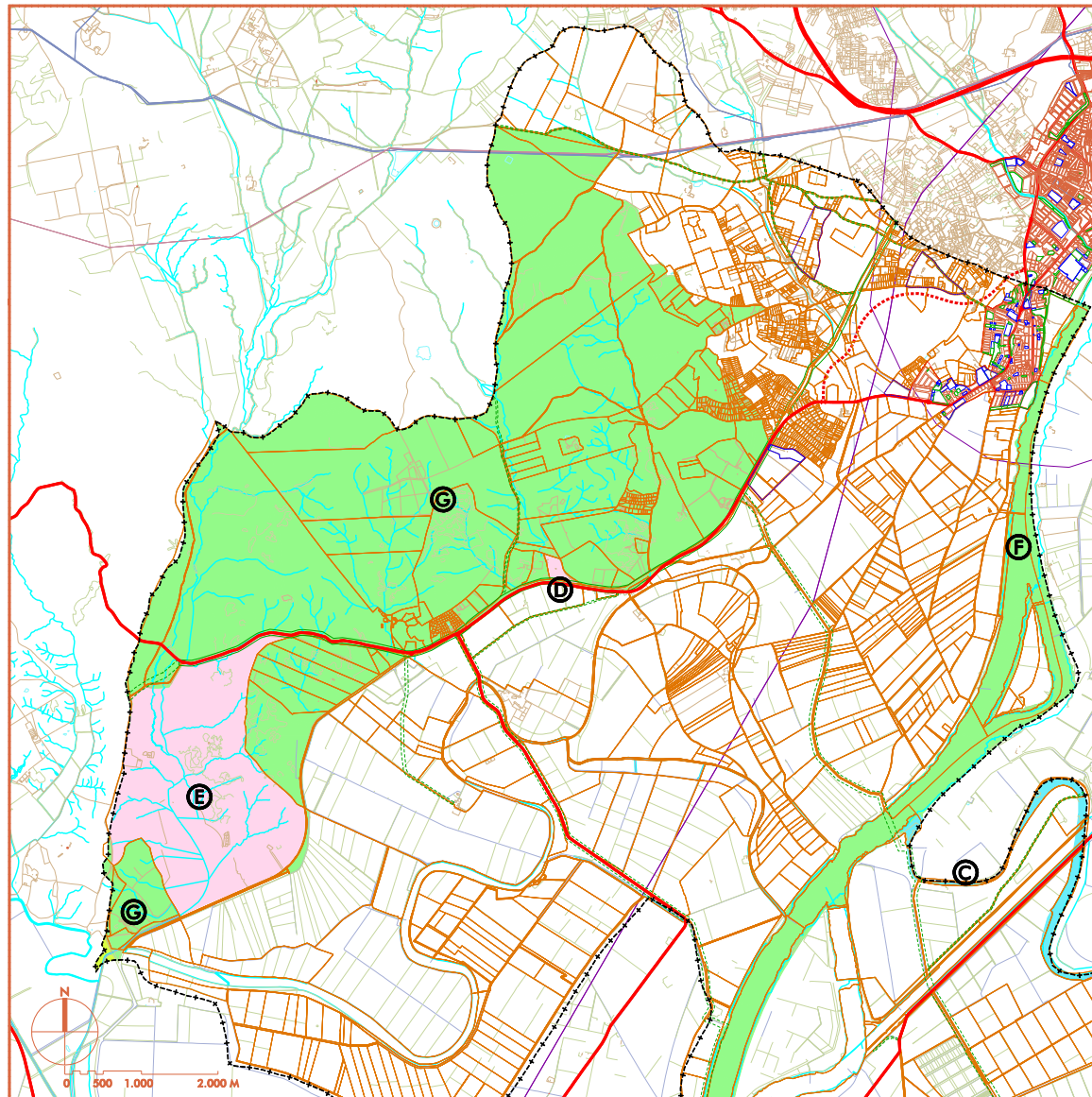


Figura: 10.1b
 ESPACIOS PROTEGIDOS ZONA NORTE DEL MUNICIPIO
**DETALLE DE DELIMITACIÓN DE
 ESPACIOS PROTEGIDOS**

ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS. RED NATURA 2000.

- PARQUE NACIONAL
- PARQUE NATURAL
- PARAJE NATURAL
- RESERVA NATURAL CONCERTADA
- ZONA DE ESPECIAL CONSERVACIÓN (ZEC)

- A Parque Nacional de Doñana.
- B Parque Natural de Doñana.
- C Paraje Natural "Brazo del Este".
- D Reserva Natural Concertada "Cañada de los Pájaros".
- E Reserva Natural Concertada "Dehesa de Abajo".
- F ZEC "Bajo Guadalquivir".
- G ZEC "Doñana Norte y Oeste".

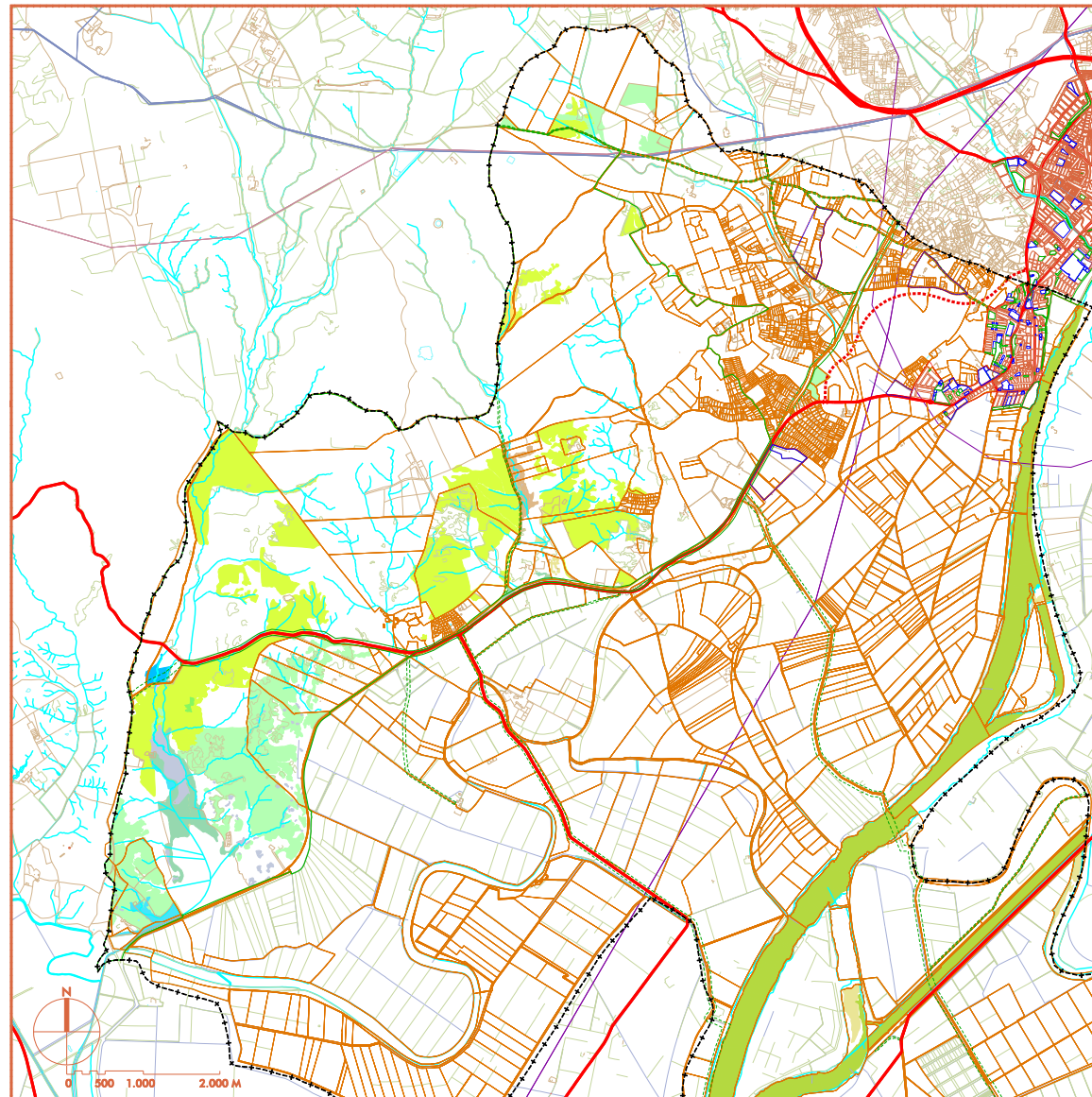


Figura: 10.1c
 ESPACIOS PROTEGIDOS ZONA NORTE DEL MUNICIPIO
HÁBITATS DE INTERÉS COMUNITARIO

HÁBITATS DE INTERÉS COMUNITARIO (H.I.C.)

- Adelfares y tarajales (*Nerio-Tamaricetea*).
- Aguas oligomesotróficas calcáreas con vegetación béntica de *Chara* spp.
- Alamedas y saucedas arbóreas.
- Arbustadas termófilas mediterráneas (*Asparago-Rhamnion*).
- Bosques de *Quercus ilex* y *Quercus rotundifolia*.
- Dehesas perennifolias de *Quercus* spp.
- Estanques temporales mediterráneos.
- Lagos eutróficos naturales con vegetación *Magnopotamion* o *Hydrocharition*.
- Lagunas costeras con *Matorrales halófilos*, *Pastizales de Spartina* y *Vegetación anual pionera con Salicornia*.
- Matorrales halófilos mediterráneos y termoatlánticos (Sarcocometea fruticosae)*.
- Pastizales de arenas interiores mediterráneos*.
- Pastizales de Spartina (Spartinion maritimi)*.
- Prados húmedos mediterráneos de hierbas altas del Molinion-Holoschoenion*.
- Ríos mediterráneos de caudal intermitente del Paspalo-Agrostidion*.
- Ríos mediterráneos de caudal permanente del Paspalo-Agrostidion con cortinas vegetales ribereñas*.
- Tomillares y matorrales de arenas interiores mediterráneos*.
- Valicares vivaces de Agrostis castellana (Agrostietalia castellanae)*.
- Vegetación anual pionera con Salicornia y otras especies de zonas fangosas o arenosas*.

LÍMITE DEL CONJUNTO DE ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS DE ZONA NO DEL TÉRMINO MUNICIPAL

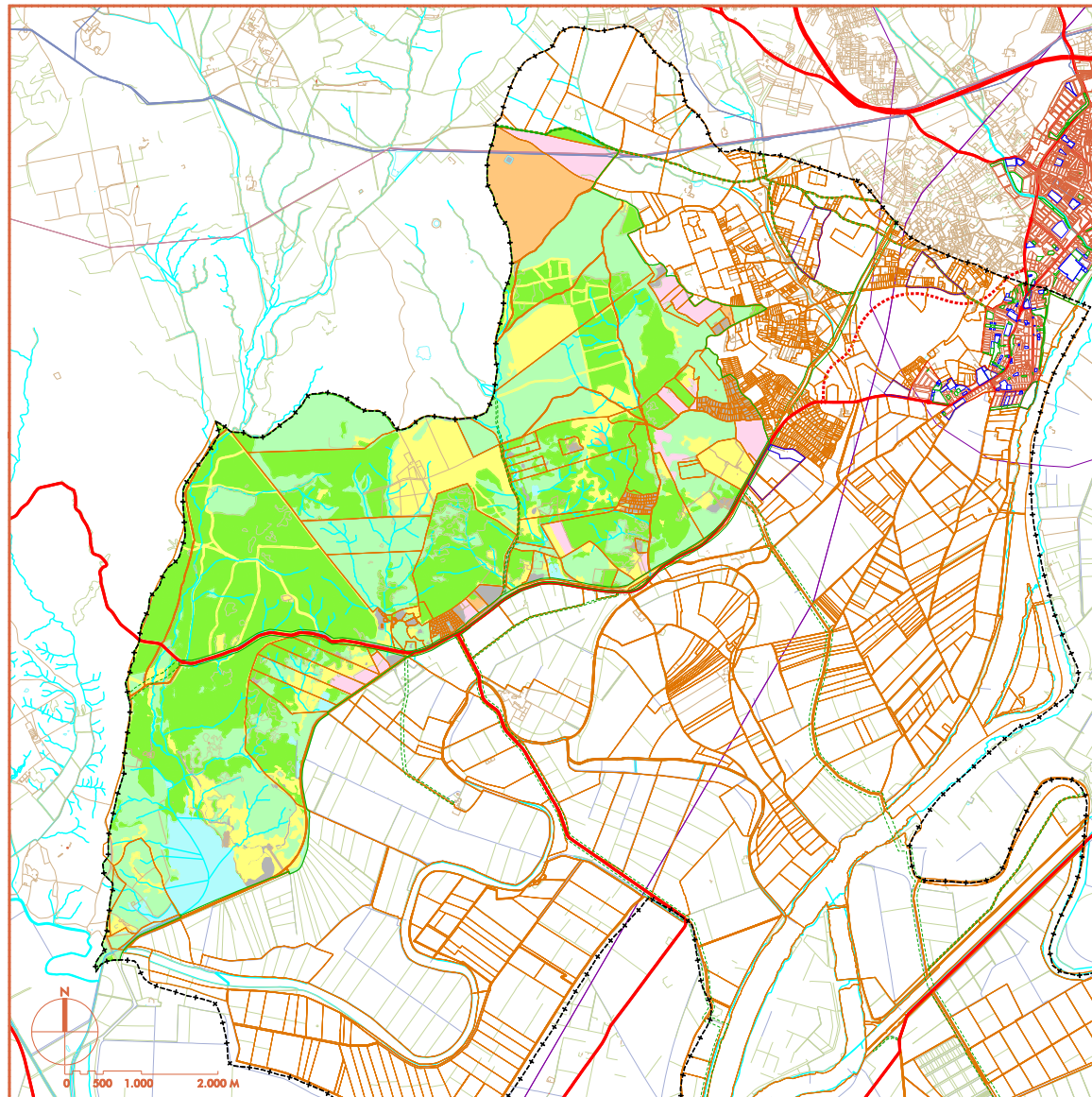


Figura: 10.1d
ESPACIOS PROTEGIDOS ZONA NORTE DEL MUNICIPIO
**SÍNTESIS DE VALORACIÓN
DE USOS EXISTENTES**

SÍNTESIS DE USOS DEL SUELO SEGÚN SU VALOR NATURAL.

- ÁREAS FORESTALES DE NOTABLE VALOR ECOLÓGICO
- ÁREAS FORESTALES DE MEDIO Y BAJO VALOR ECOLÓGICO.
- ÁREAS FORESTALES DE ESCASO VALOR ECOLÓGICO.
- ÁREAS AGRÍCOLAS. CULTIVOS LEÑOSOS.
- ÁREAS AGRÍCOLAS. ARROZALES Y OTROS HERBÁCEOS.
- LÁMINAS DE AGUA.
- ÁREAS CONSTRUIDAS Y TRANSFORMADAS.

- LÍMITE DEL CONJUNTO DE ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS DE ZONA NO DEL TÉRMINO MUNICIPAL

AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DEL RÍO

Respecto al enfoque por el PGOM de la información diagnóstico de estos espacios, estimamos que procede diferenciar los siguientes grupos:

a) Espacios protegidos del Sur y Este del municipio:

- Parque Nacional de Doñana: Afecta de forma casi irrelevante a pequeños residuos incluidos en el TM.
- Parque Natural de Doñana: Porción del mismo al Sur del TM.
- Paraje Natural Brazo del Este: Situado en pequeñas porciones al límite Este del TM.
- ZEC Bajo Guadalquivir: Todo el tramo del río a su paso por el municipio.

Todos estos espacios en el municipio, por su posición en el mismo presentan escasa interacción en cuanto a uso público y presión de usos agrícolas, por lo que se estima que será sencilla la coordinación e integración en la normativa del PGOM de las respectivas normativas de sus instrumentos de protección, en especial de las que cuentan con instrumentos detallados de PORN y PRUG.

b) Espacios protegidos del ámbito NO del término municipal:

- ZEC Doñana Norte y Oeste.
- Reserva Natural Concertada Cañada de los Pájaros.
- Reserva Natural Concertada Dehesa de Abajo.

Estos espacios, en especial el ZEC Doñana Norte y Oeste presentan un alto grado de antropización (ver Figura 10.1d de página anterior) por usos agrícolas, forestales (tanto naturales como de explotación) y de asentamientos irregulares preexistentes con anterioridad a la declaración de protección, así como una fuerte presión de uso público, ya que desde el propio Plan Subregional (POTAUS), se configura este espacio como integrante de la red de espacios libres del ámbito metropolitano, en sus

variantes de “parque metropolitano” y “zona de protección ambiental” y “zona de protección territorial”.

Por lo tanto, en cuanto a condicionantes para la ordenación del PGOM, aparte de las pautas y directrices ya establecidas por el POTAD y el POTAUS a las que nos referiremos en detalle en el apartado 10.2, será de especial interés la coordinación entre los objetivos y prioridades de conservación establecidos tanto por la propia declaración (*Decreto 142/2016*), como en su Plan de Gestión, aprobado por *Resolución de 6 de mayo de 2019*. Centrándonos en este último instrumento, los objetivos prioritarios de conservación-protección que se establecen son los siguientes:

-Prioridad de conservación del lince ibérico: Alcanzar un grado de conservación favorable para dicha especie mediante los siguientes objetivos:

- Adecuar el número de individuos a la capacidad de acogida del medio.
- Mejorar las condiciones del hábitat de la especie.
- Mitigar las posibles causas de muerte no natural y natural.

-Prioridad de conservación de ecosistemas dunares: Aunque tienen escasa representación en el ámbito de este espacio en el municipio, los objetivos que se plantean son:

- Alcanzar un conocimiento adecuados de los HIC que forman parte de los ecosistemas dunares.
- Mantener un grado de conservación favorable de las especies de interés comunitario que forman parte de estos ecosistemas dunares.
- Garantizar el mantenimiento de la capa freática adecuada para las comunidades de matorral de los HIC característicos de estos ecosistemas.

AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DEL RÍO

-Conectividad ecológica: Alcanzar un grado de conservación favorable para la función de conectividad ecológica y mejorar el grado de conservación de los ecosistemas fluviales y de ribera, por su especial contribución a dicha conectividad. Entre las medidas se proponen:

- Inventario de infraestructuras que influyan negativamente en los movimientos de la fauna y permeabilización de las inventariadas.
- Impulsar la restauración de una banda continua de vegetación de ribera.
- Se promoverá el cambio de uso del suelo de agrícola a forestal, en aquellos terrenos que formen parte de corredores ecológicos naturales.
- Se realizarán estudios específicos que definan el régimen de caudales ecológicos mínimos.
- Se instará a continuar el deslinde del DPH de los cauces del ámbito del Plan y a continuar su recuperación ecológica.
- Se promoverá, entre otros, el control de calidad de las aguas, control efectivo de volúmenes de agua, de vertidos y balances de extracción de acuíferos.

Por lo tanto, desde la planificación de los recursos naturales, en coherencia con su competencia, están identificados los hábitats de interés comunitarios dentro del espacio (ver Figura 10.1.c de página 235) y están establecidos los objetivos y prioridades para su conservación. Aparte de ello en este espacio conviven otras serie de usos estrictamente agrícolas, forestales y asentamientos (ver Figura 10.1.d de página 236) y deberá de ser objeto de la normativa del PGOM, dentro de los límites establecidos por la normativa del POTAD y del POT AUS, establecer el marco detallado de convivencia a escala local-municipal con dichos hábitats, para que los actos precisos para dichas explotaciones e incluso la compatibilidad con el uso turístico-recreativo, también previsto en

el Plan de Gestión para las edificaciones existentes, sea plenamente compatible con los objetivos y prioridades de conservación de los hábitats de interés comunitario.

En base a ello mención especial debe de merecer la interrelación entre planificación de los recursos naturales y planeamiento general municipal y en particular sobre los límites de actuación de uno y otro instrumento, respecto a los suelos del municipio incluidos en la Red Natura 2000, cuya delimitación se contiene en el Plano de Información i.7a. (y Figuras 8a y 8b de páginas anteriores).

La interpretación tradicional sostenida sobre la red Natura 2000 desde las directivas 79/409/CEE y la 92/43/CEE, posteriormente seguida en la *Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y la Biodiversidad*, es que no se puede contestar con carácter general a si un plan urbanístico puede permitir en terrenos incluidos en la Red Natura 2000, actuaciones ordinarias o extraordinarias en ámbitos de escaso valor natural incluidos dentro de un espacio natural, o clasificar como suelo urbanizable (suelo rústico susceptible de transformación urbanística en términos de la nueva LISTA), e incluso urbano en caso de asentamientos o parcelaciones muy consolidadas anteriores a la propia declaración de espacio natural. La respuesta dependerá de la evaluación o graduación de la protección desde el instrumento sectorial y desde el propio planeamiento urbanístico sobre las repercusiones sobre la misma que para cada plan urbanístico de detalle para cada caso concreto se realice, por supuesto partiendo de la propia escala de valoración de los instrumentos de planificación de los recursos naturales. Lo que a su vez nos lleva a una segunda conclusión, según las Directivas citadas y la *Ley 42/2007*, la legislación urbanística puede prever la posibilidad de urbanizar terrenos ubicados en la red Natura 2000 siempre que condicione esta clasificación al resultado de la evaluación de repercusiones en la red que se haga en el plan que la contemple, en los términos que hemos indicado.

En la coordinación entre planeamiento urbanístico y de los recursos naturales es conveniente tener presente la realidad física de los espacios incluidos en la red Natura 2000 española. La mayoría de estos espacios no son una micro reserva, son ámbitos generalmente mucho más amplios, cuyos límites engloban varios municipios, en ocasiones, cascos urbanos, o incluso algún polígono industrial, asentamientos y parcelaciones existentes antes de la delimitación del espacio. Los espacios de esta red también incluyen terrenos transformados agrícolamente, de los que ha desaparecido cualquier vestigio de hábitat natural o de especies que pudiera haber existido, lo que ocurre es que aparentemente se incluyen para dar coherencia global o territorial al conjunto del espacio protegido y no que no tenga discontinuidad en una serie de islas sin valor dentro del mismo y no protegidas. Esta realidad debe de ser reconocida, y ahí es donde debe operar la racionalidad de los instrumentos de planificación de los recursos naturales (PORN y PRUG o Planes de Gestión) identificando los espacios de escaso o nulo valor natural junto, por supuesto, los de extraordinario valor y todas las situaciones intermedias que procedan, como base para que Planificación sectorial de los recursos naturales y planeamiento urbanístico se puedan coordinar, en el objetivo común de ambos de proteger estrictamente lo que así esté evaluado por los primeros y permitir la convivencia y vecindad con los espacios de conservación estricta, de los usos ordinarios del suelo rústico, y de los “extraordinarios” en los que quede acreditada la compatibilidad con los objetivos y prioridades de conservación.

La delimitación de estas grandes áreas protegidas de la que es muy representativa del ZEC Doñana Norte y Oeste, no excluye terrenos sin valores, sino que los mantiene en el ámbito de la red, no porque sean merecedores de protección por sí mismos, sino para evitar el fraccionamiento del espacio y posibilitar su gestión conjunta, lo cual objetivamente es algo muy diferente. A esta circunstancia obedece el particular régimen de protección que se establece tanto en las directivas citadas como en la Ley del Patrimonio Natural y la Biodiversidad. Se trata de adoptar medidas

que garanticen un estado de conservación favorable de hábitats y especies. En la regulación de estos espacios, no hay prohibición de usos de suelo o de actividades, sino la necesidad de evaluar si los usos de suelo o las actividades tienen incidencia en el objeto de la protección de la red Natura 2000, es decir, en el estado de conservación favorable de los hábitats naturales y de las especies de flora y de fauna silvestres. Sin perjuicio de la elaboración de planes de gestión de estos espacios, en los que se podrán contener determinaciones sobre usos y actividades en el marco sectorial exclusivo de la protección de los recursos naturales.

10.1.2. LEGISLACIÓN DE AGUAS.

A) LEGISLACIÓN BÁSICA:

- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas (Modificada por Ley 62/2003 de 30 de diciembre y por Real Decreto Ley 4/2007, de 13 de abril).
- Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas para Andalucía.
- Real Decreto 907/2007, de 6 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Planificación Hidrológica.
- Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los Títulos Preliminar, I, IV, V, VI y VII de la Ley 19/1985, de 2 de agosto, de Aguas. Modificado por Real Decreto 9/2008, de 11 de enero.
- Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, el Reglamento de Planificación Hidrológica, aprobado por el Real Decreto 907/2007, de 6 de julio, y otros reglamentos en materia de gestión de riesgos de inundación, caudales ecológicos, reservas hidrológicas y vertidos de aguas residuales. (RDPH).

- Real Decreto 1/2016, Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Guadalquivir 2015-2021 y otros.
- Decreto 189/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Plan de Prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces. (PPAI)

B) COORDINACIÓN DE CONDICIONANTES HIDROLÓGICOS Y PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.

De la simple observación de la cartografía del término municipal y de los instrumentos de planificación subregional vigente (POTAD y POT AUS) se deduce que aproximadamente 2/3 del municipio morfológicamente es marisma y detectado como suelo afectado por sistema hidrológico y de objetivo riesgo de inundación T-500 años.

Respecto a los detalles de cómo gestionar este riesgo:

-La Directriz 105 del POTA, establece que corresponde a la Administración Hidráulica Andaluza, la delimitación y deslinde de zonas inundables con periodos de retorno de 50, 100 y 500 años.

-La Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas para Andalucía, en su artículo 43 se establece con extrema claridad que corresponde a la Junta de Andalucía (Consejería competente en materia de Agua) elaborar la cartografía de la delimitación técnica del dominio público hidráulico y de delimitación de las zonas inundables con periodo de retorno de 100 y 500 años.

-En coherencia con lo anterior, el artículo 3 del Decreto-Ley 3/2015 (posteriormente convalidado como Ley 3/2015), establece que en el Informe de la Administración Hidráulica Andaluza sobre el planeamiento general, **“se deberá hacer un pronunciamiento expreso sobre si los**

planes de ordenación del territorio y urbanismo respetan los datos del deslinde del dominio público hidráulico y la delimitación de zonas de servidumbre y policía que haya facilitado la consejería competente en materia de agua a las entidades promotoras de los planes. Igualmente el Informe apreciará el reflejo que dentro de los planes tengan los estudios sobre zonas inundables” que también haya facilitado la AHA. Es decir queda extremadamente claro en términos jurídicos que si la Administración Hidráulica Andaluza (AHA), no realiza previamente la planificación sectorial que le ha encomendado la legislación y planificación territorial desde hace más de 10 años, de delimitar el DPH y zonas inundables, es imposible que pueda comprobar el **reflejo** de dichas zonas previamente aportadas por la Consejería competente en materia de Aguas en el planeamiento general.

Las referencias anteriores a la Administración Hidráulica Andaluza o a la Consejería competente en materia de Agua, debe entenderse realizada al Organismo de cuenca en aquellas cuencas administradas por el Estado como es la cuenca del Guadalquivir en base a los argumentos siguientes recientes del Gabinete Jurídico de la Junta de Andalucía:

“A la vista del Informe del Gabinete Jurídico de esta Consejería de 6 de mayo de 2020, titulado “informe AJ-CAGPDS 2020/24 sobre el régimen jurídico competencial del artículo 42.2 de la Ley de Aguas de Andalucía, con especial mención a zonas inundables, la Dirección General de Planificación y Recursos Hídricos mediante informe de fecha 05-11-2020 establece el criterio a aplicar en cuanto al régimen de distribución competencial, en lo referente a las funciones asignadas a dicha Dirección General por el Decreto 103/2019, de 12 de febrero, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible.

Según este criterio, el apartado 2 del artículo 42 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía, debe de interpretarse sistemáticamente con el artículo 42.1 de la misma y con el artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas. Consecuencia de dicha interpretación, la emisión de los informes sectoriales en materia de aguas corresponde a las Confederaciones Hidrográficas en las cuencas gestionadas por el Estado conforme al citado artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas y a la Administración Hidráulica de Andalucía en las cuencas internas de esta Comunidad conforme al artículo 42.2 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía”.

Por lo tanto, cabe concluir que según criterio jurídico ya compartido también por la Administración Hidráulica Andaluza desde el 06-05-2020, corresponde en exclusiva a CHG como Organismo de cuenca facilitar a los municipios con carácter previo a la redacción de su planeamiento general, la delimitación del DPH, zonas inundables con periodos de retorno de 500, 100 y 50 años y de zonas de flujo preferente, ya que esa es la única manera de que en el posterior “informe vinculante” que ese Organismo de cuenca deba de emitir en la fase de documento de aprobación inicial, se pueda comprobar el “reflejo” correcto en el planeamiento urbanístico general de dichas zonas y que la regulación de usos y de edificación en las mismas sea coherente con el RDPH, así como su compatibilidad con los Planes de gestión del riesgo de inundación.

Por último, en la elaboración de los nuevos instrumentos de planeamiento general (PGOM y POU), desde el municipio se estima que se deben de tener en consideración determinadas soluciones de compatibilidad urbanística con el riesgo de inundación ya informadas favorablemente con fecha 13-09-1999 (Informe referencia URB-Varios/99) por Confederación Hidrográfica del Guadalquivir en el borde Sur del núcleo urbano con

motivo de la tramitación de la Modificación de las Normas Subsidiarias para el Sector Residencial Santa Rita y nuevo recinto ferial, en el que, de acuerdo con estudios disponibles en ese momento, se indicaba que “se descarta el riesgo de inundabilidad del Sector por encima de la cota + 5,00 m para avenidas de 500 años” y a tal efecto se admitía como medida correctora una pequeña mota o talud de garantizaba la protección de las cotas inundables en las secciones 3170 (6,54 m) y 3180 (6,37 m) en todo el borde Sur del núcleo urbano, que protegía no solamente el nuevo recinto ferial al borde del río y el nuevo Sector Residencial Santa Rita, sino todo el resto del borde Sur del núcleo urbano existente en los términos previstos en el plano adjunto que formaba parte de la citada Modificación de Normas Subsidiarias, aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en su sesión de 31-05-2000, encontrándose actualmente urbanizadas gran parte del recinto ferial y del Sector Santa Rita referido, solución de protección ya aceptada y que desde el municipio se pretende que siga siendo el límite del borde urbano por el Sur. Por todo ello sería de interés para el municipio (si no hay información relevante más actualizada) disponer de la cartografía y datos relevantes que se refieran a todo el municipio de La Puebla del Río, del documento denominado “Estudio Hidráulico del río Guadalquivir y delimitación de la zona de dominio público y de las zonas inundables” elaborado por la consultora Proyectos y Servicios S.A., dirigido por D. Agustín Argüelles, y cuyos datos sirvieron de referencia para el Informe que emitió CHG sobre la Modificación de las Normas Subsidiarias citada para el Sector Santa Rita y nuevo recinto ferial.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 76.2 de la LISTA “la Administración competente para la tramitación podrá solicitar a las Administraciones Públicas con competencia sectorial, incluida la competente en materia de ordenación del territorio, la información

disponible sobre las protecciones, servidumbres, deslindes y demás afecciones que pudieran tener incidencia en la elaboración del instrumento. Esta información deberá facilitarse a la Administración peticionaria en el plazo máximo de un mes, pudiendo ampliarse, justificadamente, por otro mes adicional a la vista de la complejidad de la información solicitada. La falta de respuesta a tal solicitud facultará a las Administración peticionaria para continuar con la elaboración del Avance, de acuerdo con la información de que disponga”.

En dicho marco regulatorio desde el Ayuntamiento, en diciembre de 2021 al inicio de los trabajos de redacción del planeamiento general se ha solicitado Informe a CHG sobre las cuestiones indicadas. A la fecha de cierre del presente documento de Avance, no se había emitido Informe al respecto, sino que solamente de la información recabada de los Servicios Técnicos de CHG se ha tenido conocimiento que no está programada por parte del Organismo de cuenca la realización de Estudio de Inundabilidad aguas abajo del término municipal de Coria del Río que es donde termina actualmente la información disponible en la web del *Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables* del Ministerio de Transición Ecológica.

En base a ello, puesto que desde la responsabilidad planificadora municipal se estima de especial importancia para la elaboración de su planeamiento general la evaluación más precisa del riesgo de inundación en el núcleo urbano y entorno inmediato, se ha procedido a la elaboración de nuestra propia evaluación de riesgo mediante Estudio de Inundabilidad que se redactará en coordinación con los parámetros legales sobre caudales y demás parámetros reglados que establezcan los Servicios técnicos del Organismo de cuenca (CHG), a efectos de que esté disponible antes de la elaboración de la fase de Avance del PGOM, para su consideración en el Documento Inicial Estratégico.

10.1.3. LEGISLACIÓN DE COSTAS.

A) LEGISLACIÓN BÁSICA:

-Ley 22/1998, de 28 de julio, de Costas (modificada por Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral y de modificación de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas).

-Real Decreto 147/1989, de 1 de diciembre por el que se desarrolla el Reglamento General para la ejecución de la Ley 22/1989.

B) CRITERIOS DE APLICACIÓN.

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

-Límite de la ribera del mar.

-Límite del dominio público marítimo terrestre (DPMT) aprobado.

-Límite de la servidumbre de protección (SP) aprobada.

-Límite de la servidumbre de protección en trámite: solamente en una pequeña zona de Brazo del Este.

Aparte de ello, en los Planos de Información del núcleo urbano se incluyen con mayor detalle los límites, por su especial incidencia en el espacio entre el núcleo actual y el río.

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

“b) El dominio público marítimo terrestre y los suelos

colindantes con el mismo clasificados a la entrada en vigor de este Plan como no urbanizables o urbanizables sin instrumento de desarrollo aprobado, en una franja de, al menos 200 metros tierra adentro desde el límite interior de la ribera del mar, que se ordenarán conforme a lo establecido en el artículo 63 de estas normas”.

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

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

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

Con esta directriz, de las aproximadamente 20 has del espacio triangular entre el núcleo y el río, solamente quedaría teóricamente utilizable para concepto diferente al de “red de espacios libres” un reducido espacio de unas 4,2 has, es decir el 21% del espacio, lo cual podría incluso ser contradictorio con los objetivos dispuestos por el Anexo de Normativa del propio POT AUS para el área de oportunidad TS6 Complejo La Guardia.

10.1.4. LEGISLACIÓN DE VÍAS PECUARIAS.

A) LEGISLACIÓN BÁSICA:

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

B) CRITERIOS DE APLICACIÓN.

En primer lugar por parte del Ayuntamiento, al inicio de los trabajos de redacción en diciembre de 2021 se ha solicitado a la Consejería competente en la materia el preceptivo Informe al que se refiere el artículo 41.1 del Decreto 155/1998. En el plazo de un mes establecido en dicho precepto, dicha Consejería no ha emitido el Informe requerido, aspecto que tiene también los efectos previstos en el artículo 76.2 de la LISTA.

No obstante desde el presente documento de Memoria de Información y Planos se ha incorporado la información disponible en la REDIAM, así como los datos de los deslindes aprobados con las coordenadas especificadas en las correspondientes resoluciones.

De la información existente se deduce que prácticamente la única interacción con el medio urbano se produciría con la vía pecuaria Vereda del Camino de Aznalcázar (20,89 m), que afectaría al borde norte del actual Sector Atalaya y a su conexión hasta el núcleo urbano en la calle Manuel Fernández Campos. Aparte de ello la propia vía se vería afectada por el proyecto autonómico de la Variante de la A-8050; por lo que el criterio más recomendable sería plantearse de nuevo la solicitud realizada en 2007 y no

AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DEL RÍO

culminada, de desafectación en el tramo desde la entrada en el citado Sector Atalaya, ya que a partir de ahí dicha vía pecuaria carece de cualquier funcionalidad.

En lo que respecta a las parcelaciones del entorno Oeste del núcleo las afecciones de las vías pecuarias a la posible regularización de las mismas sería bastante más relevante ya que se verían afectadas las siguientes vías pecuarias, aparte de la antes indicada:

- Vereda de Coria a Aznalcázar (20,89 m).
- Vereda de Cañada Fría (20,89 m).
- Cañada real de Medellín a Isla Mayor (75 m deslindada).

Por lo tanto la complejidad de estas afecciones sería una cuestión adicional a resolver en la posible regularización de estos asentamientos o bien en la solución alternativa de formulación de Planes Especiales de Adecuación Ambiental y Territorial.

10.1.5. LEGISLACIÓN DE CARRETERAS.

A) LEGISLACIÓN BÁSICA:

- Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía.
- Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras
- Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras. Modificado por Real Decreto 597/1999, de 16 de abril.
- Orden de 16 de diciembre de 1997 por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicios.

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

Asimismo es conveniente tener en cuenta la modificación muy relevante de la Ley 8/2001, operada mediante Decreto-ley

26/2021, de 14 de diciembre, por el que se adoptan medidas de simplificación administrativa y mejora de la calidad regulatoria para la reactivación económica en Andalucía. El artículo 60 modifica los artículos 12 y 56 en el siguiente sentido:

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

B) CRITERIOS DE ACTUACIÓN.

La principal gestión en materia de carreteras pendiente en el municipio es la construcción de la Variante de la A-8050 que dispone de proyecto aprobado y, simultánea o posteriormente gestionar la cesión al municipio de la actual travesía por el núcleo urbano.

10.1.6. LEGISLACIÓN DE PATRIMONIO HISTÓRICO.

A) LEGISLACIÓN BÁSICA:

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

AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DEL RÍO

de Andalucía, mar territorial y plataforma continental ribereña al territorio andaluz.

B) CRITERIOS DE ACTUACIÓN:

Nos remitimos a lo ya expuesto en apartado 2.5 y 4.6 de esta Memoria, respectivamente respecto al patrimonio rural y el asociado al medio urbano.

10.1.7. LEGISLACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS QUE AFECTAN ESPECIALMENTE AL MUNICIPIO.

-Ley 7/2014, de 9 de mayo, de Telecomunicaciones.

- Decreto 3151/1968, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Líneas Eléctricas de Alta Tensión.

-Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico

- Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.

-Ley 34/1998, de 7 de octubre, del sector de hidrocarburos

-Real Decreto 1434/2002, de 27 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de gas natural.

10.1.8. LEGISLACIÓN AMBIENTAL.**A) LEGISLACIÓN BÁSICA:**

a) Autonómica:

-Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

-Decreto 292/1995, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

-Decreto 92/2003, de 8 de abril, por el que se modifican puntualmente los anexos del Decreto 292/1995, de 12 de diciembre y el Decreto 153/1996, de 30 de abril.

-Estrategia Andaluza de Sostenibilidad Urbana, aprobada por Acuerdo del Consejo de Gobierno de 3 de mayo de 2011.

-Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, y se modifica el Decreto 357/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección de la Calidad del Cielo Nocturno frente a la contaminación lumínica y el establecimiento de medidas de ahorro y eficiencia energética.

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

b) Estatal:

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

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

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

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

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

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

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

AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DEL RÍO

-Ley 34/2007, de calidad del aire y protección de la atmósfera
 -Ley 22/2011, de Residuos y suelos contaminados
 -Real Decreto 9/2005, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados.
 -Decreto 117/2003, de 31 de enero, sobre limitación de emisiones de compuestos orgánicos volátiles debidas al uso de disolventes en determinadas actividades
 -Real Decreto 100/2011, de 28 de enero, por el que se actualiza el catálogo de actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera y se establecen las disposiciones básicas para su aplicación, al que refiere el Decreto 239/2011.

c) Específica de residuos:

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

B) CRITERIOS DE ACTUACIÓN:

El PGOM de acuerdo con la Ley 7/2007, estará sometido a Evaluación Ambiental Estratégica en su modalidad "ordinaria" y en dicho procedimiento se evaluará, en lo que proceda para el

municipio y para el nuevo modelo de ordenación previsto, el cumplimiento de la legislación indicada.

10.2. DETERMINACIONES DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL.

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

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

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

A) INSERCIÓN DEL MUNICIPIO EN EL MODELO TERRITORIAL DE ANDALUCÍA.

El "Modelo Territorial de Andalucía" constituye según la Norma [4] del POTA, "la referencia más básica de los objetivos de la política territorial andaluza, ofreciendo un esquema de la organización del

territorio andaluz que responde a los objetivos y necesidades de la Comunidad, en cuanto que espacio común para su desarrollo equilibrado, solidario y sostenible”.

Los referentes del Modelo Territorial de Andalucía son los siguientes:

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

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

B) LA PUEBLA DEL RÍO EN EL SISTEMA DE CIUDADES.

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

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

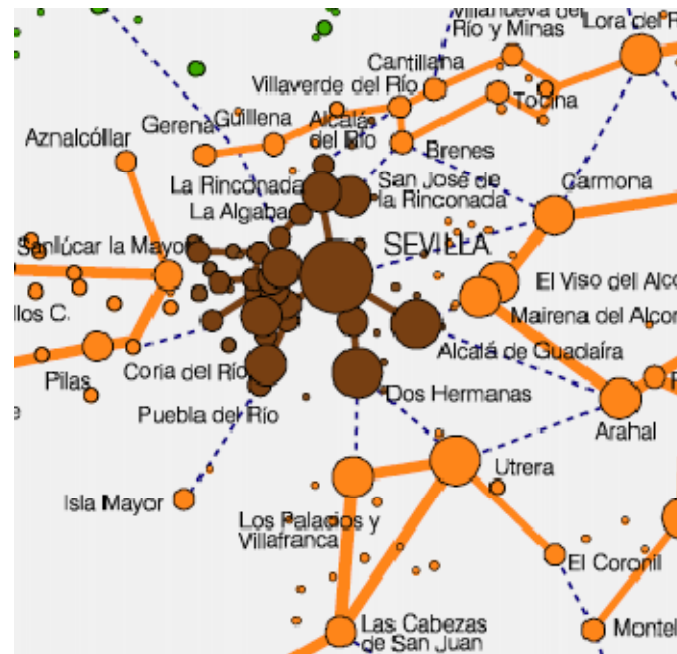
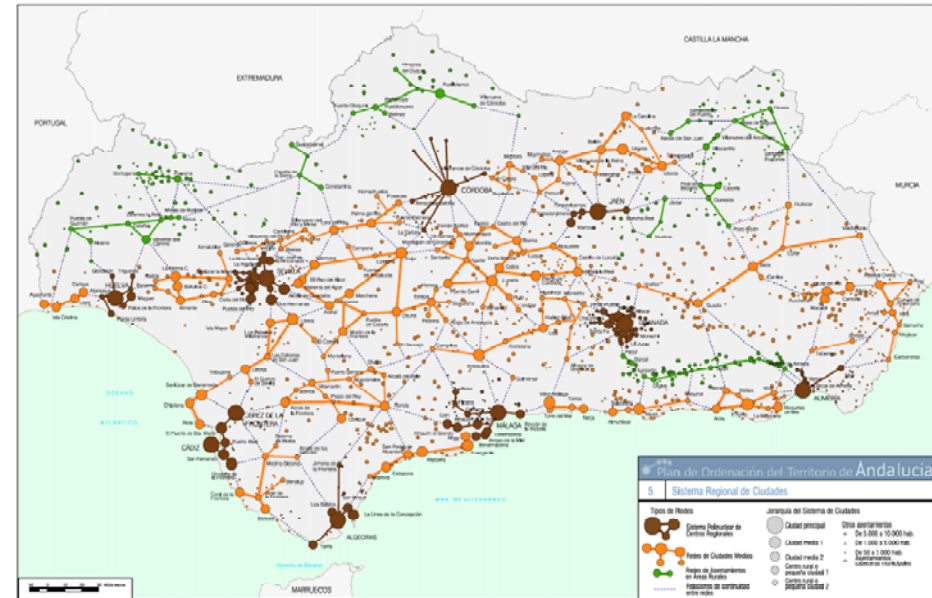


Figura 10.2. POTA SISTEMA REGIONAL DE CIUDADES

AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DEL RÍO

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

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

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

D) DOMINIOS TERRITORIALES.

El POTA considera los “dominios territoriales” el marco más general desde el que es posible diseñar líneas estratégicas referidas a problemas y oportunidades como: la ordenación de los grandes usos del suelo, las políticas ambientales en materia de paisaje, agua, suelo, lucha contra la erosión, la preservación y puesta en valor del patrimonio natural y cultural o las políticas de desarrollo rural. Dentro de los cuatro grandes dominios territoriales en que el POTA divide Andalucía, La Puebla del Río queda encuadrada en el de “*Valle del Guadalquivir*” (ver Figura 10.4. de esta página). En las Directrices 137 a 141 se concretan las estrategias para dicho dominio, agrupadas en los siguientes conceptos:

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



Figura 10.4. POTA. DOMINIOS TERRITORIALES

- Recuperación paisajística.
- Programa Coordinado de Recuperación integral del río Guadalquivir.
- Redes de ciudades patrimoniales.

En la Figura 10.5 de la página siguiente se incluye el detalle de ordenación del POTA para este Dominio Territorial.

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

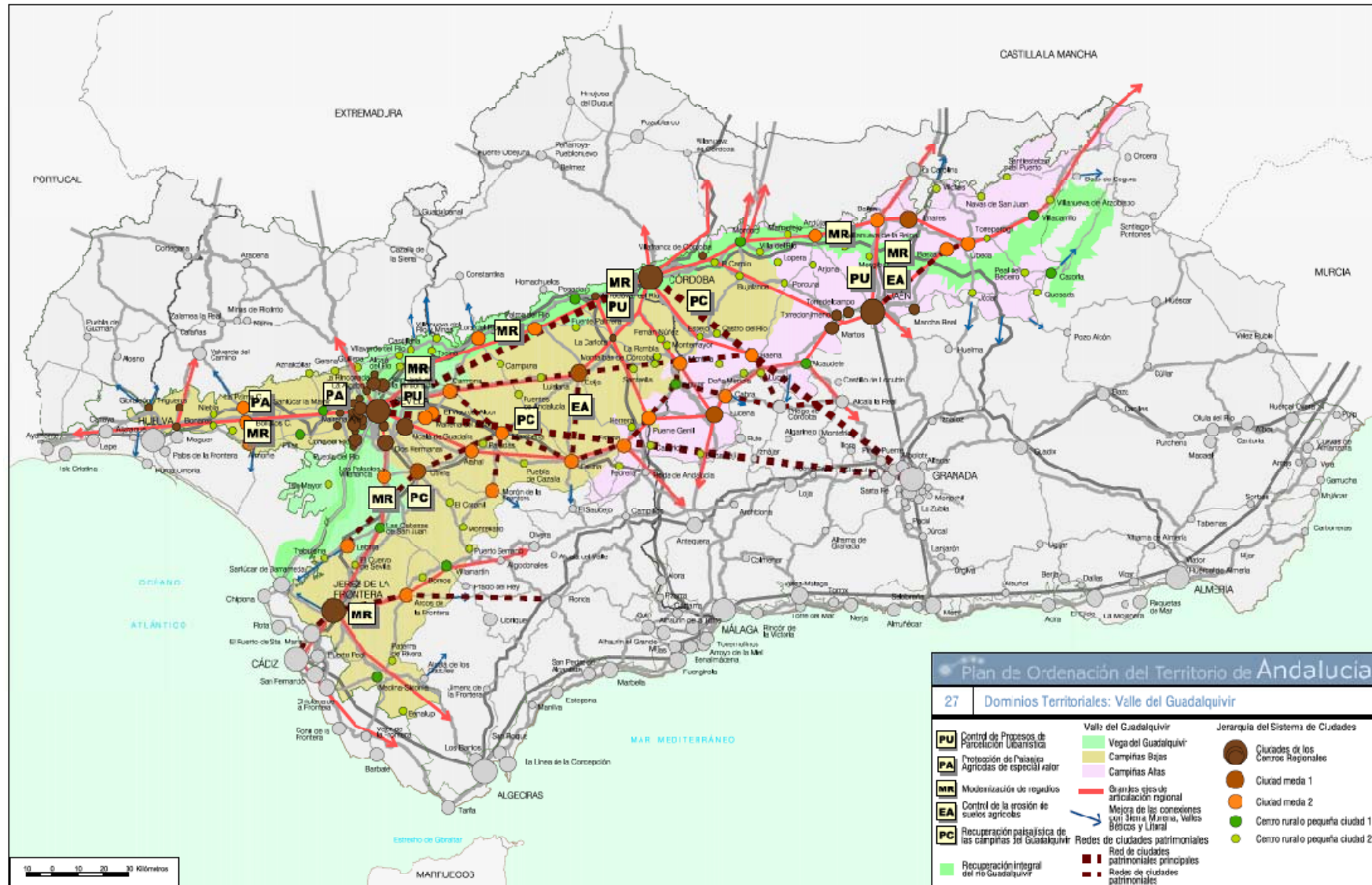


Figura 10.5. POT. DOMINIO TERRITORIAL “VALLE DEL GUADALQUIVR”.

E) UNIDADES TERRITORIALES.

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

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

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

El POTa incluye a la porción norte del municipio de La Puebla del Río en la Unidad Territorial “Centro Regional de Sevilla” (Figura 10.6. de esta página), junto con el resto de municipios de dicha aglomeración urbana. Puesto que la misma ha sido objeto de su propio Plan Subregional (POTAUS), nos remitimos al análisis de las determinaciones básicas del mismo que se realiza en el apartado 10.2.2 siguiente, en el que se podrá comprobar que ahí si se incluye el municipio completo en el marco de diversos reajustes de límites realizado por dicho POT en relación al ámbito del POTa.

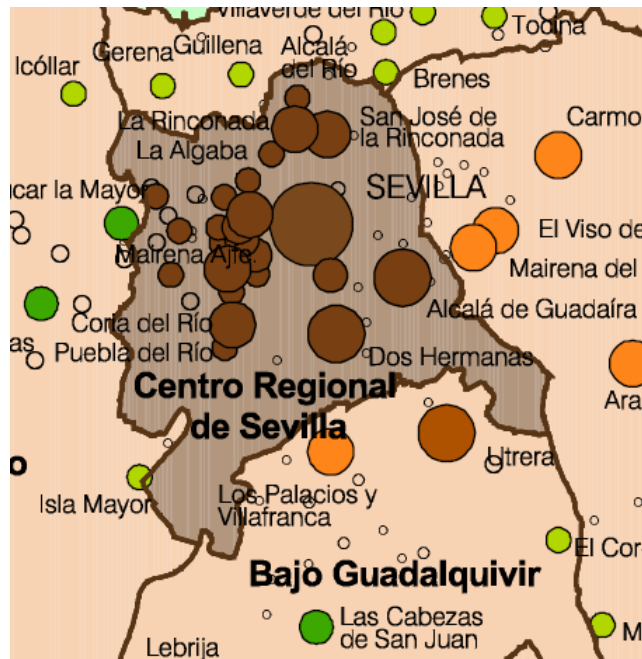
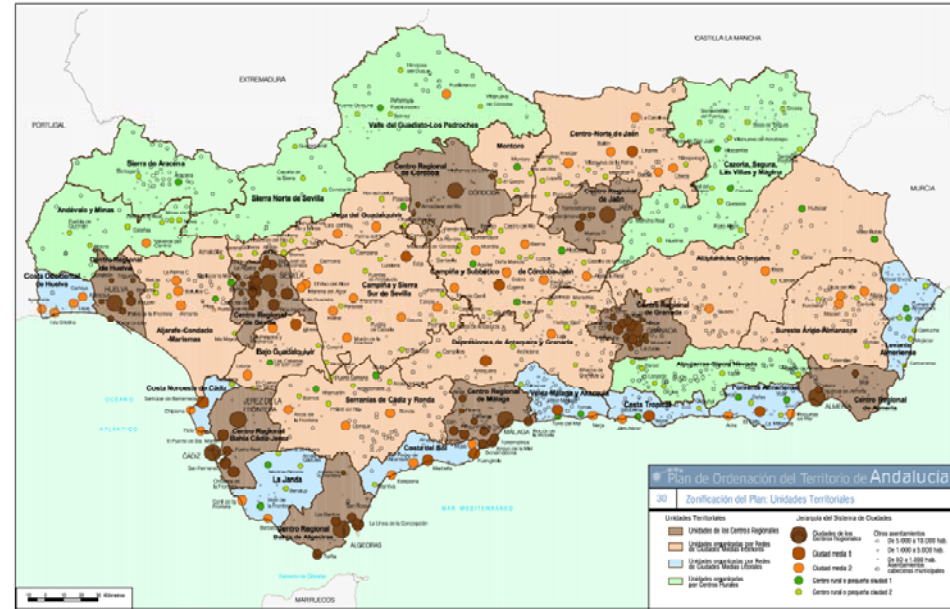


Figura 10.6. POTa. UNIDADES TERRITORIALES

F) POTA. LÍMITES DE CRECIMIENTO, MODELO DE CIUDAD Y DE ASENTAMIENTOS.

Posiblemente la determinación del POTA que ha tenido una mayor trascendencia práctica ha sido la Norma [45] Modelo de ciudad, que aunque es generalmente conocida solamente por los conocidos límites de crecimiento, es una Norma muy densa en cuanto a otra serie de determinaciones de carácter vinculante para los planeamientos generales municipales en cuanto a modelo de ciudad y de asentamientos en los municipios, e incluso de orden de prioridades de desarrollo. Por su especial interés en la medida de que es un referente y condicionante fundamental para la ordenación del nuevo PGOM, la reproducimos a continuación:

“1. El planeamiento urbanístico y territorial favorecerá la consolidación de modelos de ciudad que contribuyan a los objetivos definidos y a su integración ambiental y territorial en el marco del Modelo Territorial de Andalucía. Por ello, el Plan considera necesario la defensa de un sistema y un modelo de ciudad en su conjunto de acuerdo a la tradición mediterránea, como depositarias activas de nuestra cultura en toda su diversidad, así como factor de dinamismo y competitividad en España, Europa y en el Mundo.

2. De acuerdo con las previsiones de la legislación urbanística y territorial, el planeamiento tendrá entre sus objetivos la consecución de un modelo de ciudad compacta, funcional y económicamente diversificada, evitando procesos de expansión indiscriminada y de consumo innecesario de recursos naturales y de suelo. Este modelo de ciudad compacta es la versión física de la ciudad mediterránea, permeable y diversificada en su totalidad y en cada una de sus partes, y que evita en lo posible la excesiva especialización funcional y de usos para reducir desplazamientos obligados, así como la segregación social del espacio urbano. El desarrollo urbano debe sustentarse en un modelo basado en la

creación de ciudad que genere proximidad y una movilidad asegurada por altos niveles de dotaciones de infraestructuras, equipamientos y servicios de transportes públicos.

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

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

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

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

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

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

4. Como norma y con criterio general, serán criterios básicos para el análisis y evaluación de la incidencia y coherencia de los Planes Generales de Ordenación Urbanística con el modelo de ciudad establecido en este Plan los siguientes:

a) La dimensión del crecimiento propuesto, en función de parámetros objetivos (demográfico, del parque de

viviendas, de los usos productivos y de la ocupación de nuevos suelos por la urbanización), y su relación con la tendencia seguida para dichos parámetros en los últimos diez años, debiendo justificarse adecuadamente una alteración sustancial de los mismos. Con carácter general no se admitirán los crecimientos que supongan incrementos de suelo urbanizable superiores al 40% del suelo urbano existente ni los crecimientos que supongan incrementos de población superiores al 30% en ocho años. Los planes de ordenación del territorio de ámbito subregional determinarán criterios específicos para cada ámbito. (APARTADO DEROGADO por Disposición derogatoria única de la LISTA)

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

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

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

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

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

10.2.2. PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA (POTAUS).

Fue aprobado por Decreto 267/2009, de 9 de junio, de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio. Dada la coincidencia del ámbito territorial de este POT subregional con el POTAD, con determinaciones a veces contradictorias, es de interés resaltar algunos aspectos del contenido del Decreto que permiten clarificar la prevalencia entre ambos:

-Disposición adicional 2ª: No será de aplicación el artículo 46 del POTAD en el ámbito coincidente con el POTAUS, estándose a lo dispuesto en el artículo 103 del presente Plan.

-Disposición adicional 3ª: De acuerdo con artículo 18.2 de la Ley 42/2007, del Patrimonio Natural y Biodiversidad, las determinaciones de los PORN cuyo ámbito coincida con el del POTAUS prevalecerán sobre éste.

-Disposición transitoria 1ª: Las determinaciones del planeamiento general deberán adaptarse al POTAUS en el plazo de 4 años desde su entrada en vigor.

-Disposición derogatoria única: Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan o contradigan lo establecido en este Decreto. Quedan sin efecto en este ámbito las determinaciones del PEPMF. Por lo tanto, en los casos de discordancia entre POTAD y POTAUS, prevalece éste último.

A continuación exponemos las principales determinaciones a tener en cuenta para el PGOM de La Puebla del Río, apoyadas en esquemas de los planos de ordenación del mismo, de los que el más representativo se incluye en el Plano de Información i.8a.

10.2.2.1. SISTEMA DE PROTECCIÓN.

Queda reflejado en Plano 2 de la cartografía de ordenación del POTAUS (ver Plano i.8a y Figura 10.7 de la página siguiente) y se refiere a las siguientes determinaciones:

A) ESPACIOS NATURALES Y BIENES CULTURALES.

a) ZONAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL:

- Espacios naturales protegidos.
- Red Natura 2000.
- Montes públicos.
- Dominio público marítimo terrestre.

Las delimitaciones de estos espacios y dominios públicos, en general coincide sensiblemente (salvo montes públicos) con la información actualizada obtenida de las fuentes de datos públicos actualizadas recabadas para la elaboración del presente PGOM, por lo que, salvo informe contrario de cualquier Administración, las consideraremos prevalentes.

b) BIENES DE INTERÉS CULTURAL:

No se recoge ninguno en el ámbito del municipio, lo que confirma la información de las bases de datos disponibles de la Administración Cultural, ya referida en otros apartados de esta Memoria.

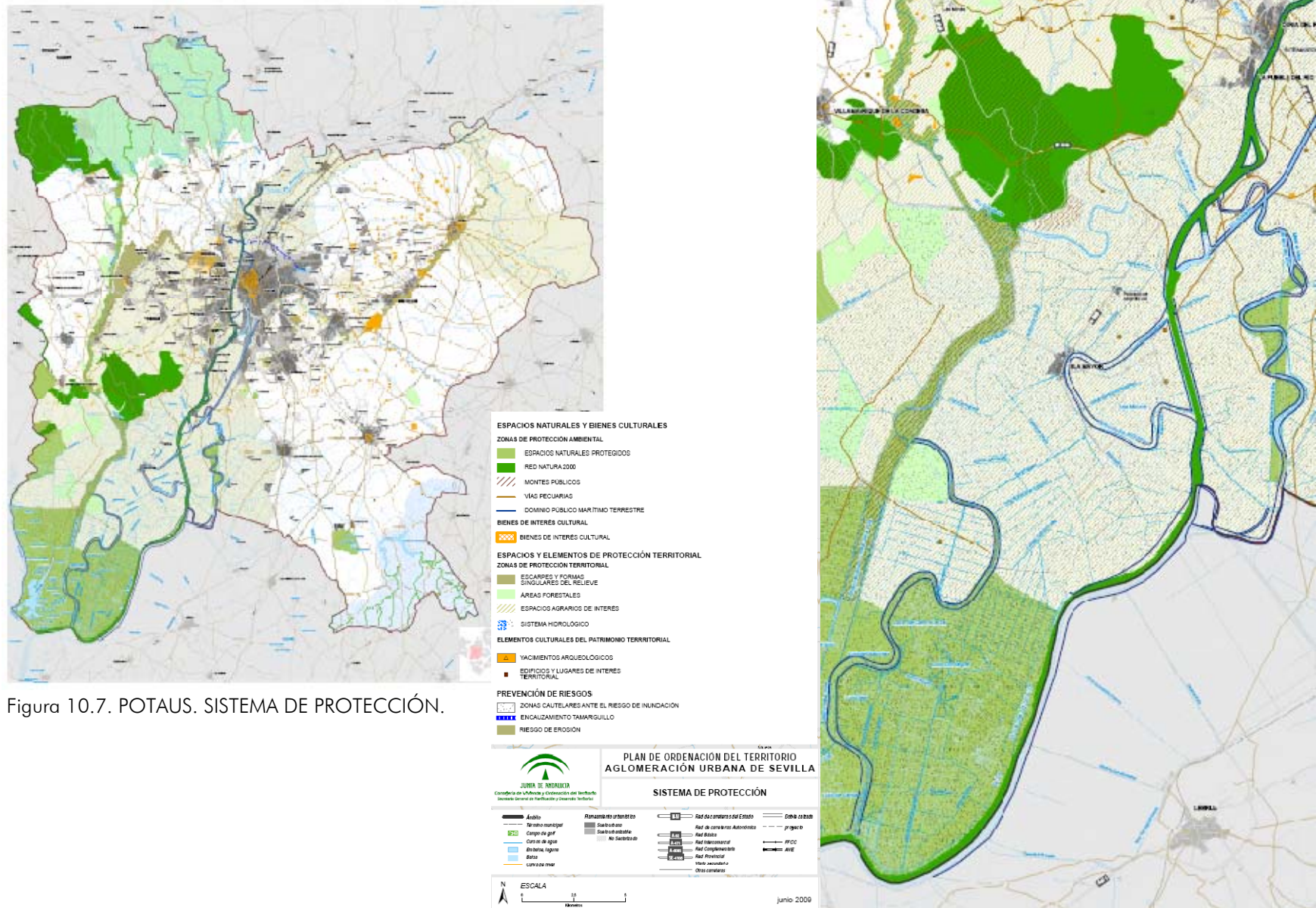


Figura 10.7. POTAU.S. SISTEMA DE PROTECCIÓN.

B) ESPACIOS Y ELEMENTOS DE PROTECCIÓN TERRITORIAL:

a) ZONAS DE PROTECCIÓN TERRITORIAL:

-Escarpes y formas singulares del relieve (ninguno en La Puebla).

-Áreas forestales: Se trata de pequeños enclaves al NE del espacio natural "ZEC Doñana Norte y Oeste".

-Espacios agrarios de interés: Coincide con toda la marisma, mayoritariamente de cultivos de arroz, así como con la porción N del término municipal no afectada por espacios naturales. Estos espacios ya han sido reconocidos como asimilables a SNU de carácter rural en el PGOU-AdP vigente.

-Sistema hidrológico: abarca toda la llanura inundable T-500 del Guadalquivir.

b) ELEMENTOS CULTURALES DEL PATRIMONIO TERRITORIAL.

-Yacimientos arqueológicos: Los recogidos en La Puebla son coincidentes con los ya inventariados desde la Información del PGOM por otras fuentes.

-Edificios y lugares de interés territorial: Idem anterior.

c) PREVENCIÓN DE RIESGOS:

-Zonas cautelares ante el riesgo de inundación: Ya incorporada en los Planos de Información i.5 e i.6., en los que se complementa con la información adicional del POTAD.

-Encauzamiento del Tamarguillo: No afecta a La Puebla.

-Riesgo de erosión: No afecta a La Puebla.

10.2.2.2. RED DE ESPACIOS LIBRES.

El Plano de ordenación 3 del POT AUS determina los siguientes conceptos que afectan al municipio de La Puebla del Río, dentro de la Red de Espacios Libres de la aglomeración urbana:

a) Parques metropolitanos: Incluye como tal el ámbito de la Dehesa de Abajo.

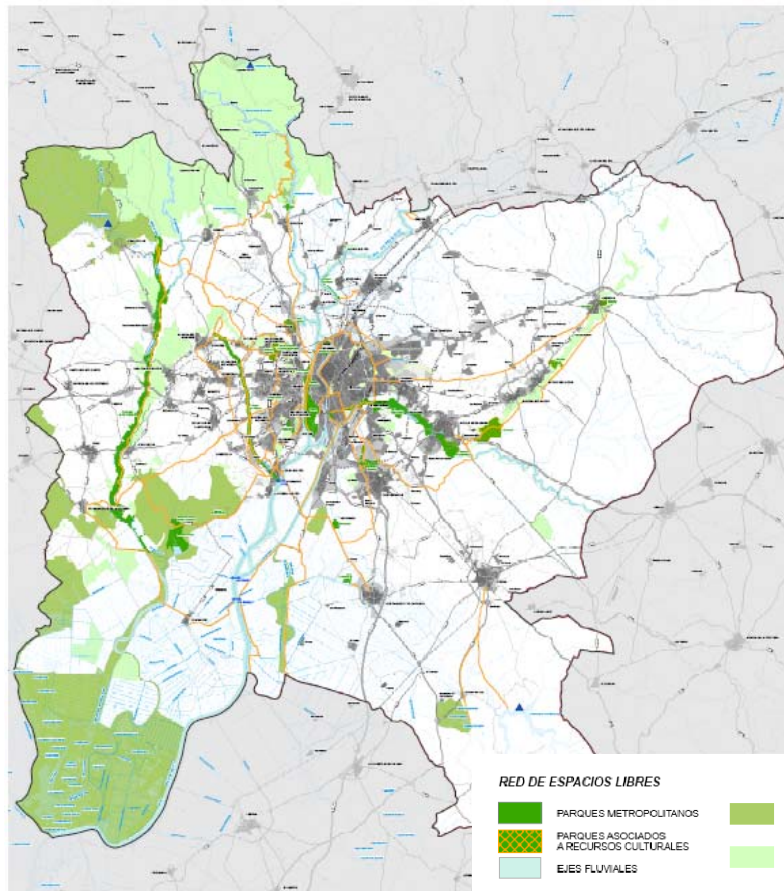
b) Zona de protección ambiental y de protección territorial: Incluye los espacios protegidos por Red Natura 2000 o bien de protección territorial ya enumerados en el apartado 10.2.2.1. A) y B).

c) Ejes fluviales: Incluye el cauce del Gaudalquivir.

d) Corredores verdes: Otorga esta calificación a tramos de las cañadas reales de "Medellín a Isla Mayor" y la del "Camino de Villamanrique", y a través de las mismas se vertebran los espacios libres anteriores y les da conexión con el Corredor Verde del Guadiamar por el Oeste, y con el Parque lineal del Rio Pudio por el Este.

e) Paso de barcas / pantalán: Se prevén dos en el ámbito de La Puebla del Río. Situados en la zona de Los Olivillos y otro en Isla Mínima. Éste último se aprobó en 2007, solicitado por el MIMA, Demarcación de Costas en Andalucía Occidental, expediente 144/2007 de Ayto.

En la Figura 10.8 de la página siguiente se incluye síntesis gráfica de estas determinaciones, en las que está claro que el municipio de La Puebla del Río representa un papel muy relevante en la aportación de estos espacios a la Red de Espacios Libres metropolitana, una red a la que se le pretende dar gran organicidad e interconexión y que funcione como una auténtico "sistema" y pulmón verde de la aglomeración urbana.



- RED DE ESPACIOS LIBRES**
- PARQUES METROPOLITANOS
 - ZONA DE PROTECCIÓN AMBIENTAL
 - PARQUES ASOCIADOS A RECURSOS CULTURALES
 - ZONA DE PROTECCIÓN TERRITORIAL
 - EJES FLUVIALES
 - CORREDORES VERDES
 - PARQUES URBANOS
 - ÁREAS PARA ACTIVIDADES RECREATIVAS NAUTICAS
 - PASO DE BARCAS / PANTALÁN

Figura 10.8. POTAU.S.
RED DE ESPACIOS LIBRES

**PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA**

RED DE ESPACIOS LIBRES

JUNTA DE ANDALUCÍA
Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio
Departamento de Planeación y Ordenación Territorial

Planificación de la Junta de Andalucía
 Suelo urbano
 Suelo no urbanizable
 No Suelo Urbano

Red de carreteras del Estado
 Red de carreteras Autonómicas
 Red Ibérica
 Red Intercomunitaria
 Red Complementaria
 Red Provincial
 Vías secundarias
 Otras carreteras

Doble Carretera
 Proyecto
 FFCC
 AVE

ESCALA

 Junio 2009



10.2.2.3. OTRAS DETERMINACIONES EN MATERIA DE TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS.

En los Planos de ordenación 1 y 4 del POT AUS se establecen determinaciones relevantes que afectan a La Puebla del Río y que se sintetizan a continuación:

A) SISTEMA DE TRANSPORTES:

- a) Red de metro: Se establece la futura conexión con metro a través de dos alternativas de trazado a través de Coria del Río y que terminarían en ambas a la altura del ámbito del PERI La Cruz. Sería conveniente consultar a través de solicitud de Informe previo a la Dirección General de Transportes para conocer el estado de este proyecto y posibles necesidades de reserva de andenes en el ámbito de dicho PERI.
- b) Carreteras: Se recoge identificada con el número 11, entre las actuaciones contempladas en el Plan de Transporte Metropolitano, la "Variante de La Puebla del Río".

B) INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS:

- a) Sistema eléctrico: Se recogen dos nuevas líneas de alta tensión:
 - Repotenciación de línea AT existente entre Coria del Río e Isla Mayor que discurre por La Puebla del Río en el sentido N-S.
 - Nuevo anillo de transporte de 220 kv, que discurriría al Sur del anillo actual. Asimismo se incluyen nuevas subestaciones, una cerca de Villacuernos al Oeste del núcleo.

Estas infraestructuras previstas se representan en el Plano de Información i.12.

- b) Infraestructuras de residuos: Se prevé un punto limpio, que estimamos se corresponderá con el recientemente realizado al SO del núcleo urbano.

10.2.3. PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DEL ÁMBITO DE DOÑANA (POTAD).

Fue aprobado por *Decreto 341/2003, de 9 de diciembre, por el que se aprueba el Plan de Ordenación del Territorio del Ámbito de Doñana y se crea su Comisión de Seguimiento.* El régimen básico de aplicación es el siguiente:

-Disposición adicional 1ª: Prevalencia de las determinaciones de aplicación directa sobre el planeamiento general municipal.

-Disposición adicional 2ª: Respecto a los PORN, prevalecerán éstos últimos en las materias reguladas por la *Ley 4/1989* (hoy debe entenderse *Ley 42/2007, del Patrimonio natural y biodiversidad.*)

-Disposición transitoria 1ª: El planeamiento general municipal debe adaptarse en el plazo de 4 años.

-Disposición derogatoria única: Aparte del anterior PDTC de Doñana y su Entorno, en el ámbito del POTAD quedan derogadas las determinaciones de los PEPMF de la provincias de Huelva y Sevilla.

A continuación exponemos las principales determinaciones a tener en cuenta para el PGOM de La Puebla del Río, apoyadas en esquemas de los planos de ordenación del mismo, de los que el más representativo se incluye en el Plano de Información i.8b.

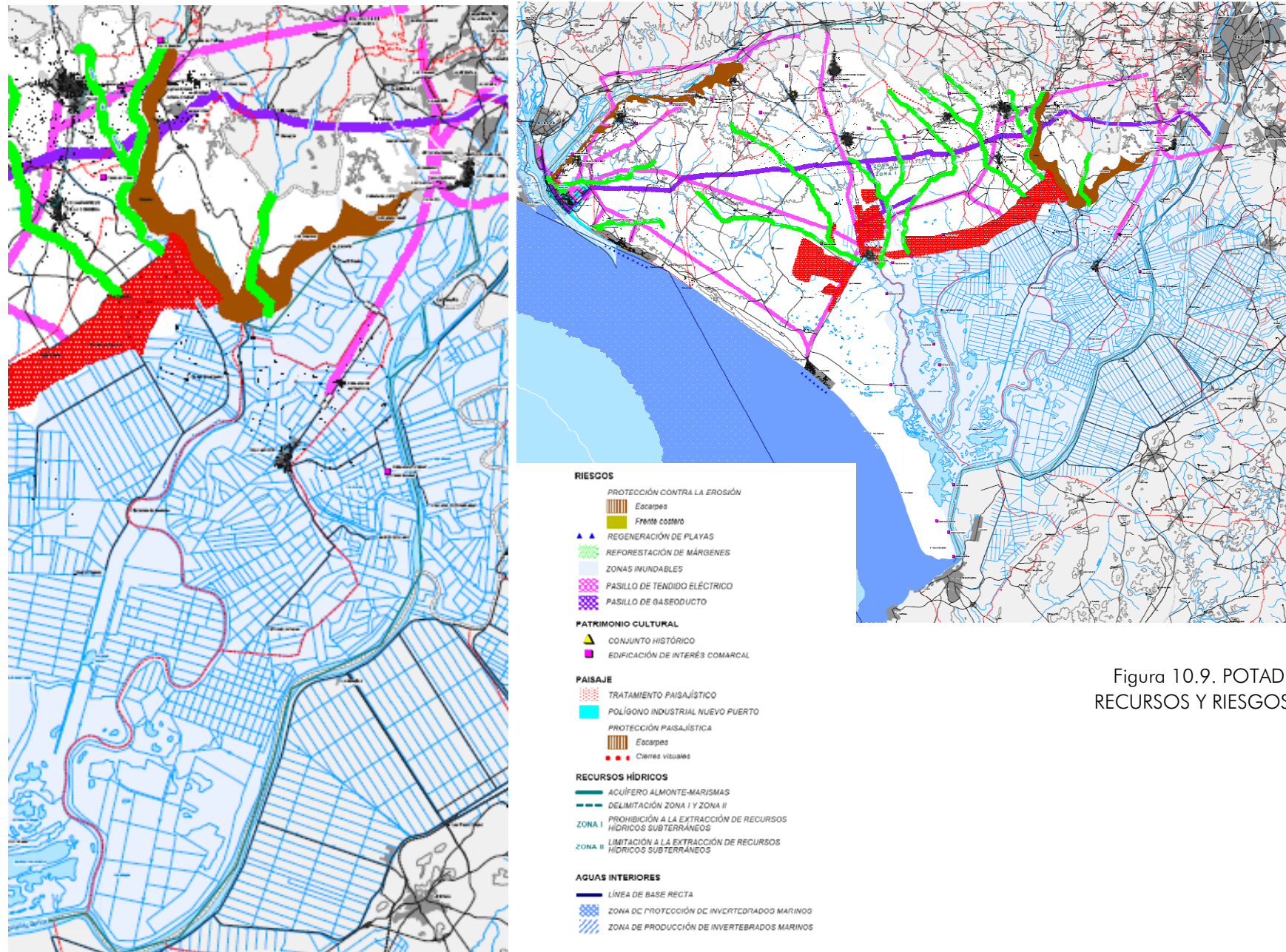


Figura 10.9. POTAD. RECURSOS Y RIESGOS

AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DEL RÍO

Asimismo, puesto que en el apartado anterior 10.2.2. ha quedado acreditado que el POTAUS prevalece sobre el POTAD en los aspectos en los que haya contradicciones entre ambos, eludiremos de antemano entrar en el análisis de aquellas determinaciones como delimitación concreta de determinados espacios o protecciones, en los que las diferencias entre ambos instrumentos son ligeramente diferentes y nos centraremos en las determinaciones del POTAD que claramente no están en el POTAUS, ya que son las realmente sustantivas y relevantes en la práctica de aplicación.

A) RECURSOS Y RIESGOS:

Del Plano de propuesta de “Recursos y riesgos” es del que se deducen más novedades en relación al POTAUS, en los siguientes aspectos que afectan a La Puebla del Río:

-Dentro del apartado “riesgos”, incluye en “protección contra la erosión” delimita un “Escarpe” a lo largo del borde Sur y Oeste del espacio protegido “Doñana Norte y Oeste” como escarpe del Aljarafe.

-El mismo Escarpe anterior también lo aborda como recurso identificándolo como “protección paisajística”.

Ello se traduce en una regulación normativa a efectos de fomentar la forestación (artículo 100 de normativa) en cuanto a control del riesgo y, en el artículo 123 se establecen medidas en cuanto a protección paisajística, limitando la edificación y el trazado de nuevas infraestructuras, cuestión claramente contradictoria con el POTAUS que precisamente establece que por el escarpe pasaría un nuevo anillo de red eléctrica de AT de 220 kV.

-Dentro del apartado “recursos hídricos”, dentro de la delimitación del acuífero Almonte Marismas, se establecen dos zonas la I y la II. La Puebla del Río se situaría

íntegramente en la I, que implica la prohibición de extracción de recursos hídricos subterráneos.

B) USOS Y ARTICULACIÓN TERRITORIAL:

De los Planos de propuesta de “Usos” y de “Articulación territorial”:

-Respecto a los espacios forestales y protegidos: Como hemos comentado anteriormente las delimitaciones varían ligeramente respecto al POTAUS y lo que más llama la atención es la apuesta clara por excluir las parcelaciones, sobre las que incluso en el Plano de usos se determina **“parcelación urbanística a ordenar”**, incluyendo a todas las del Norte del TM de La Puebla del Río. Con lo cual se confirma la evidencia de que en el origen de la delimitación de estos espacios protegidos había una cierta comprensión del problema de estos asentamientos en la mayoría de los casos existentes antes de la delimitación mediante la Ley 2/1989 y sobre los que previsiblemente habían transcurrido los plazos de ejercicio de la disciplina urbanística. No obstante, puesto que en el POTAUS desaparece esta flexibilidad habrá que tener en cuenta por prevalencia esta posición más restrictiva y que la única posibilidad en los asentamientos y parcelaciones dentro de los espacios protegidos es el reconocimiento AFO a las edificaciones anteriores a la declaración del espacio protegido y actuar preferentemente de forma global mediante los Planes de Adecuación Ambiental y Territorial de la LISTA.

-Respecto a las infraestructuras y redes viarias, se plantean determinaciones prácticamente coincidentes con el POTAUS.

C) JUSTIFICACIÓN RESPECTO A LA ZONA DE RIESGO “PROTECCIÓN CONTRA LA EROSIÓN – ESCARPES” DEL POTAD.

Consultada la información contenida en la Memoria de Información del POTAD, debemos aclarar lo siguiente: en el punto 3.8. (UNOS RIESGOS NATURALES Y ANTRÓPICOS INCREMENTADOS POR UNAS TRANSFORMACIONES ESCASAMENTE RESPETUOSAS CON EL MEDIO); y dentro del apartado sobre **Riesgos relacionados con el ciclo hidrológico**, se identifican aquellas zonas con riesgo por **Erosión y pérdidas de suelos**. Entre varias zonas se cita literalmente en tercer lugar el Escarpe del Aljarafe sobre la vega del río Guadiamar, sin incluir el sector sur de los Pinares de La Puebla. Como podemos ver en la propia memoria se excluye la zona coincidente con nuestro municipio, por lo que según lo citado no debería de haberse integrado dicha zona en el plano de propuesta sobre “Recursos y Riesgos”.

En todo caso, y dado que la memoria del POTAD se refiere a estas áreas como espacios en los que se desarrollan procesos de erosión que alcanzan una intensidad media por situarse en terrenos con disposición natural en escarpe o ladera con bastante pendiente y desprovistos de vegetación o cultivados; hemos querido indagar si se justifica o no esta situación en el municipio. Para ello, se ha superpuesto la zona afectada por dicho riesgo sobre el plano de pendientes elaborado para el PGOM, y en él se puede observar como la gran parte de la zona incluida presenta pendientes que en ningún caso supera el 15 % de desnivel, habiéndose incluido amplias zonas con pendientes cercanas al 0 % (zonas de marismas y valles de arroyos). Además el criterio utilizado para delimitar esta zona es poco homogéneo ya que existen otras zonas del término con mayores pendientes medias que no están incluidos y también formarían parte del denominado “escarpe del Aljarafe”. En todo caso, dadas las pendientes medias que presenta esta zona, en ningún caso podrían entenderse ni siquiera como un escarpe, ya que este concepto geomorfológico hace alusión a zonas con

pendientes muy elevadas (por encima del 50 %), más propias de formaciones de tipo cantil; mientras que en esta zona de La Puebla encontramos elevaciones con pendientes mucho más suaves.

Por otro lado, se ha querido también contrastar la zona afectada con los datos recogidos en la Red de Información Ambiental de Andalucía (REDIAM) sobre erosividad y pérdida de suelo. Según la información visualizada en el Servicio WCS integrado en la Infraestructura de Datos Espaciales de Andalucía, relativo a la erosión, que incluye datos sobre pérdida de suelo media y potencial y erosividad media de la lluvia; prácticamente toda la zona de La Puebla incluida por el POTAD bajo este tipo de riesgo, se encontraría dentro del índice más bajo de pérdida de suelo de los cuatro existentes; es decir se encontraría dentro del Valor 1 (pérdida baja: inferior a 12 Tm/Ha/Año). Por tanto, tampoco queda justificada la inclusión de estos terrenos por una supuesta elevada erosión y pérdida de suelo. Incluso queda desacreditada totalmente dicha inclusión, si la comparamos con la situación que presentan las otras zonas enumeradas en el punto 3.8 de la memoria de información del POTAD. En las otras tres zonas incluidas en este tipo de riesgo (Frente del acantilado Mazagón-Torre del Loro, Cornisa Norte comprendida entre Palos de la Frontera y Bonares, y Cabezos y vertientes de la cuenca del estero de Domingo Rubio), si se presentan valores de pérdida de suelo que se sitúan por encima, abarcando los otros tres valores (Moderada 12 - 50 Tm/Ha/Año; Alta 50 - 100 Tm/Ha/Año; Muy Alta > 100 Tm/Ha/Año).

Para concluir, y tomando como base los datos analizados, sólo deberíamos considerar como zonas en las que realmente sí existe un claro riesgo por erosión, varios enclaves afectados por la existencia de antiguas graveras y zonas de extracción de áridos, que están actualmente abandonadas y que en ningún momento se procedió a realizar actuaciones de regeneración. Nos referimos en concreto a las graveras situadas en la margen norte del camino hacia la Dehesa de Abajo, en los parajes de la Marmoleja y Dehesa la Hermosilla, coincidentes con amplias zonas de las parcelas catastrales 6, 7, 8, 9, 10 y 11 del polígono 17.

AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DEL RÍO

Figura 10.10: Superposición de la zona delimitada por el POTAD con Riesgo por *Erosión y pérdidas de suelos (Escarpes)* en La Puebla del Río, sobre el Plano de Pendientes del PGOM en elaboración.

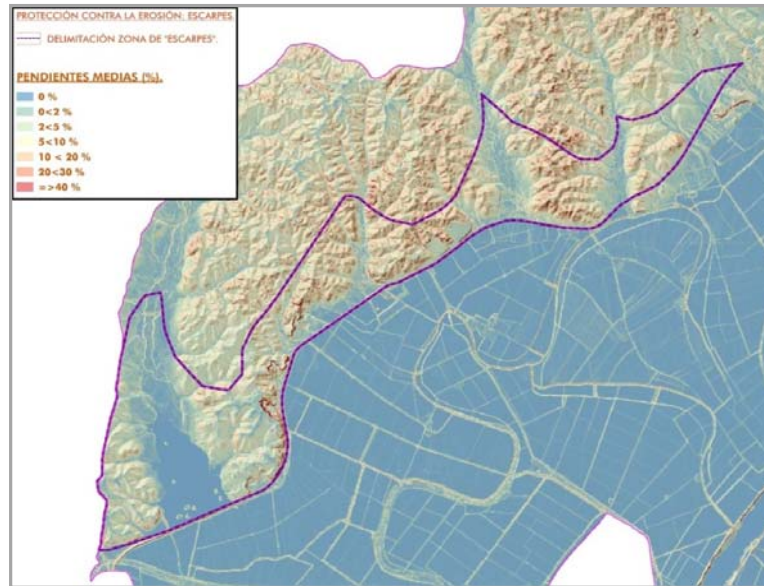
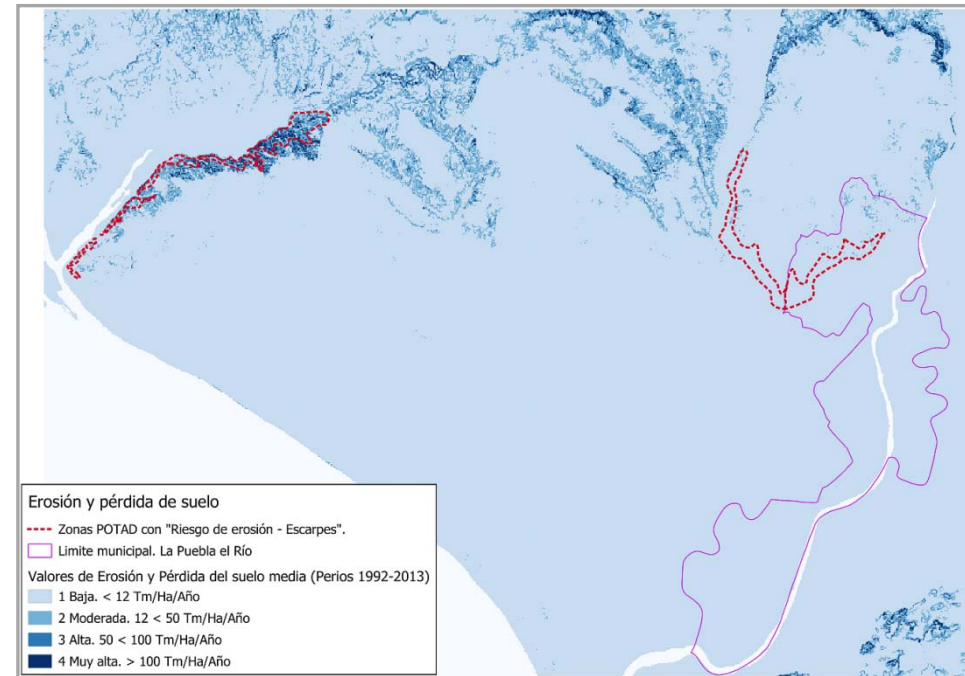


Figura 10.11: Superposición de las zonas delimitadas por el POTAD con Riesgo por *Erosión y pérdidas de suelos (Escarpes)* en el entorno de Doñana, sobre el Mapa de Erosión y pérdida de suelo media del período 1992-2013).



DEFINICIÓN DEL CONCEPTO ESCARPE

Desde el plano puramente conceptual, el término de “escarpe” dentro de la disciplina geomorfológica, se ha de entender como la “ladera o vertiente de roca que corta el terreno abruptamente y de forma lineal, siendo siempre su pendiente mayor de 45° – 50°, aunque sea solamente en la parte más elevada de la ladera y no en toda ella”. Por lo general, la gran mayoría de escarpes suelen estar asociados o tienen su origen en la existencia de fallas, constituyéndose el propio escarpe como la cara expuesta del plano

de falla. En el escarpe es donde se producen los procesos de meteorización, generando el material que se desprenderá por caída libre hasta el “talud”, donde la pendiente por debajo de los 40° hace detenerse y acumularse los derrubios. Más abajo del talud se encontraría el “enlace basal” que con una suave pendiente (no más de 10°) conformaría la zona de contacto con la llanura.

En base a esta definición, claramente vemos inapropiado el uso que hace el POTAD del concepto de “escarpe” para referirse a la zona de contacto entre la unidad del Aljarafe y la Marisma en el

término de La Puebla. En ningún caso, se observa una ladera que corte abruptamente el terreno, sino una sucesión de suaves lomas y valles que se suceden de forma más o menos lineal y donde las pendientes rara vez superan los 15°. En realidad toda esta zona se corresponde con el “dorso de cuesta”; es decir, el lado opuesto a la Cornisa del Aljarafe que se desarrolla por todo el borde norte y este desde Sanlúcar la Mayor pasando por Olivares, Valencia, Camas hasta San Juan de Aznalfarache; y donde si podemos ver un “escarpe” en sentido estricto. En el caso de La Puebla si podríamos definir como “escarpe” al cortado existente entre el núcleo urbano y la Huerta de San Antonio, pero nunca se puede definir como escarpe la zona grafiada por el POTAD.

REFERENCIAS DE DOCUMENTACIÓN DEL POTAD.
MEMORIA DE INFORMACIÓN (PÁG 40)

Riesgos relacionados con el ciclo hidrológico.....

Erosión y pérdida de suelos. Procesos de erosión actual más destacables y que alcanzan una intensidad media se concentran en terrenos con disposición natural en escarpe o ladera con bastante pendiente, desprovistos de vegetación o cultivados bien mediante labores de secano, bien mediante cultivos leñosos de escasa cobertura (olivar y viñedo). Se reconocen los siguientes ámbitos:

- Frente del acantilado Mazagón-Torre del Loro.
- Cornisa Norte comprendida entre Palos de la Frontera y Bonares.
- Escarpe del Aljarafe sobre la vega del río Guadiamar, **sin incluir el sector sur de los Pinares de La Puebla.**
- Cabezos y vertientes de la cuenca del estero de Domingo Rubio, donde la desforestación practicada para la instalación de cultivos intensivos y la extracción de áridos ha dado como resultado una dispersión de suelos desnudos, taludes y fuertes

procesos de erosión en surco, derivados de las importantes escorrentías generadas por los cultivos bajo plástico.

Por otro lado, se reconocen grandes espacios cultivados en las cabeceras de cuenca de la red de drenaje local que, dedicados a labores de secanos o cultivos tradicionales, manifiestan una erosión actual de intensidad moderada. Estos se definen en dos sacos: Rociana- Almonte-Bollullos y Pilas-Aznalcázar. Para el resto del territorio, la erosión apenas se percibe o llega a ser negativa (cuantificable en tasa de sedimentación), ya que estos fenómenos se ven limitados por la permeabilidad del suelo arenoso, la escasa pendiente de amplias zonas y el gran papel protector de las coberturas vegetales.

NORMAS (Sección 5ª. Riesgos. Artículo 100. Protección contra la erosión de la cornisa norte comprendida entre Palos de la Frontera y Bonares, y del escarpe del Aljarafe. (D y R).

1. La Consejería de Agricultura y Pesca adoptará las medidas apropiadas para asegurar que las condiciones de manejo del suelo y formas de cultivo no tengan efectos sobre la erosión de la cornisa norte comprendida entre Palos de la Frontera y Bonares, y en el escarpe del Aljarafe (D).
2. Se recomienda la declaración de los terrenos agrícolas asociados al escarpe como zona de aplicación preferente del régimen de ayudas a la reforestación de superficies agrarias (R).

En conclusión, la protección del “escarpe” del POTAD carece de justificación, tanto en que se trate de un “escarpe” en cuanto a concepto geomorfológico, como en que exista riesgo objetivo de erosión. Lo único que cabe aquí en una protección paisajística del frente arbolado

10.2.4. PLAN DE INFRAESTRUCTURAS PARA LA SOSTENIBILIDAD DEL TRANSPORTE EN ANDALUCÍA (PISTA 2007-2013).

El Plan de Infraestructuras para la Sostenibilidad del Transporte en Andalucía (PISTA 2007-2013), aprobado por Decreto 457/2008, de 16 de septiembre, y que actualmente está en revisión, es un instrumento de planificación sectorial que siguió al Plan Director de Infraestructuras de Andalucía 1997-2007.

La previsión más relevante para La Puebla del Río, es la previsión de que la red de metro llegue hasta el norte del núcleo urbano aproximadamente a la altura del ámbito del PERI La Cruz, por lo que sería conveniente establecer de forma concertada con la Dirección General de Transportes la reserva necesaria para vías, andenes y apeadero. No deja de ser curiosa la incertidumbre actual sobre una infraestructura que con un servicio similar existía en 1964 y que fue desmantelada.



Foto: Estación de tranvía en La Puebla del Río en 1964

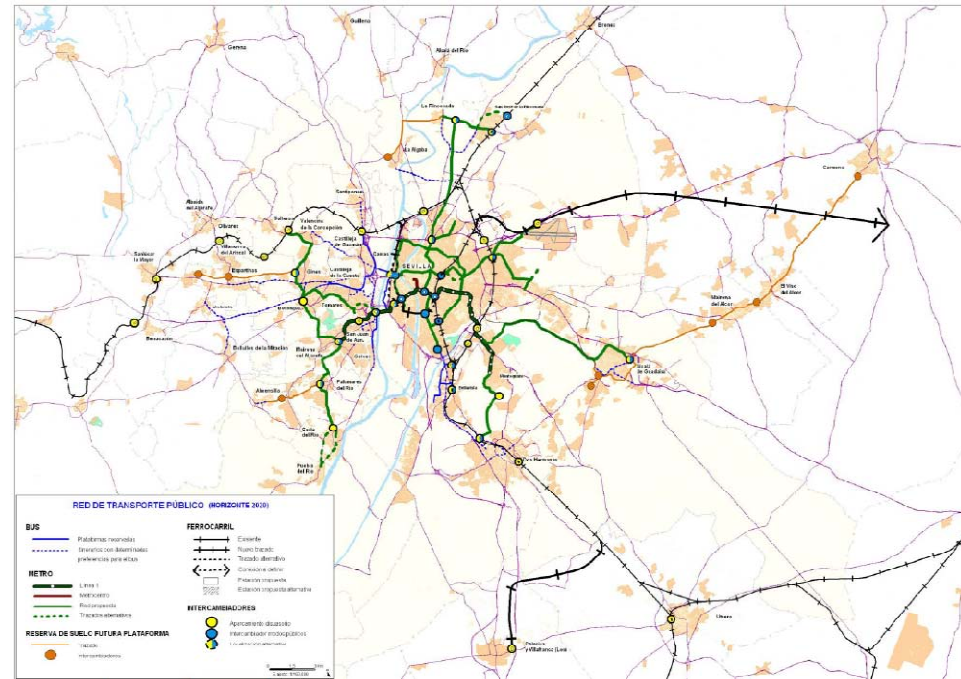
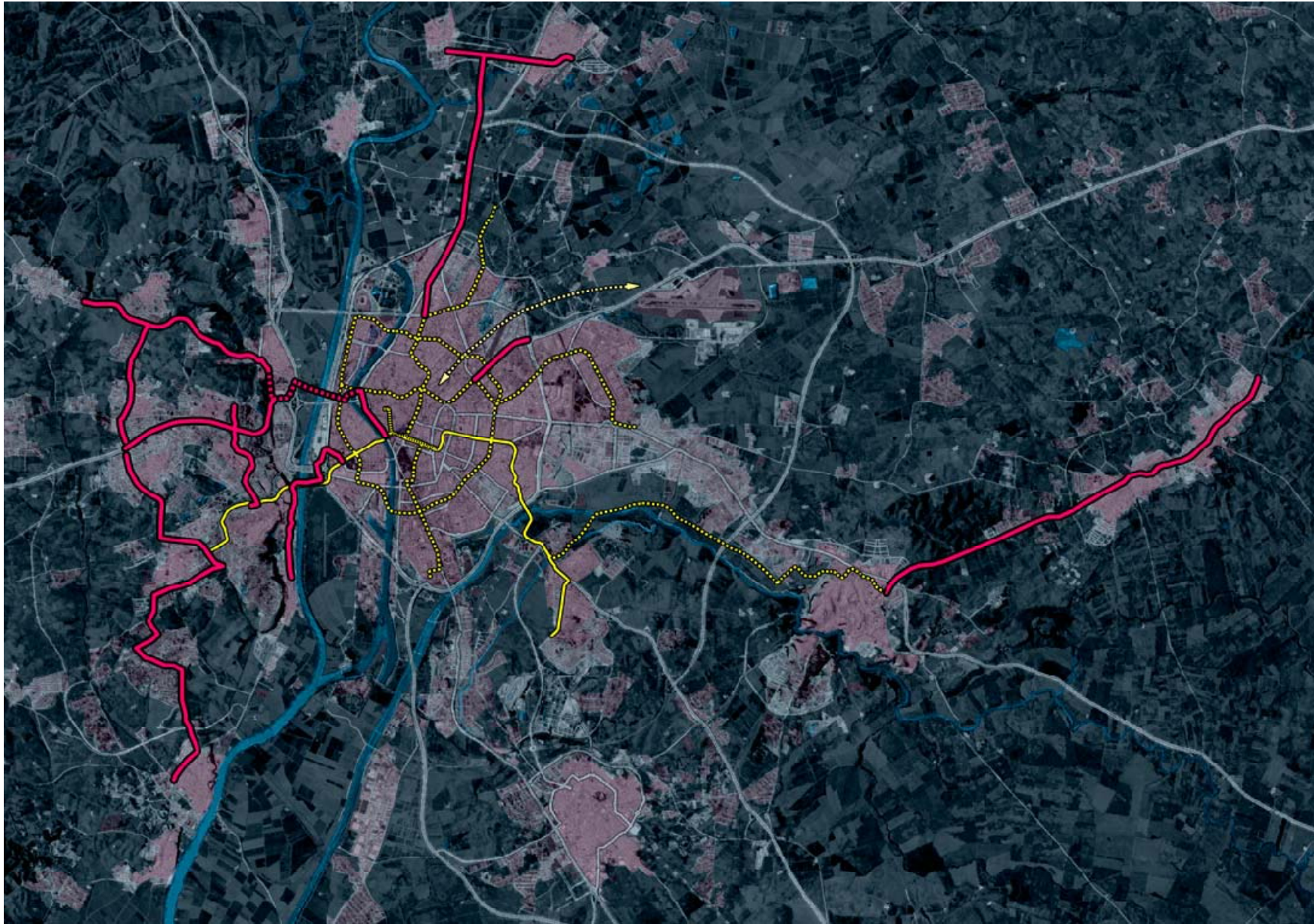


Figura 10.12. PISTA 2007-2013

10.2.5. PITMA-2030

Mediante Decreto 540/2022, de 2 de noviembre, por el que se aprueba el Plan de Infraestructuras de Transporte y Movilidad de Andalucía 2030 (PITMA 2030).

Figura 10.13.: PITMA-2030



Como conclusión, en lo que se refiere a previsiones sobre la aglomeración urbana de Sevilla reflejada en la Figura 10.13 de la página anterior, se observa que la red de metro planificada en el POTAUS y en el anterior PITMA y que llegaba hasta La Puebla del Río, se ha reconvertido en una **“Plataforma reservada para transporte público”** (en color rojo en la Figura 10.13), que al parecer será para autobús y que además no llega hasta nuestro municipio.

Respecto a este cambio negativo tan relevante para La Puebla y otros municipios caben las siguientes reflexiones:

-En primer lugar confiamos en que sustituir metro electrificado por autobús de combustibles fósiles, sea una solución transitoria por meras motivaciones de disponibilidad presupuestaria, y que por lo menos el trazado de dicha *plataforma reservada* sea compatible con futura implantación de metro o tranvía, que es la solución acreditadamente más sostenible con la que desde hace décadas se viene abordando en Europa el transporte de las aglomeraciones urbanas de la entidad de Sevilla.

-En segundo lugar la planificación territorial, en este caso el POTAUS, según el artículo 43 de la LISTA es el “marco de referencia territorial” para el resto de políticas y planes sectoriales; por lo tanto no parece razonable que por la propia Administración autonómica y por la Consejería en la que residen las competencias de planificación territorial y de transportes, se apruebe un plan sectorial que incumple el marco de referencia de su propia ordenación del territorio vigente.

10.3. OTROS PROYECTOS SECTORIALES RELEVANTES CON INCIDENCIA EN EL MUNICIPIO.

10.3.1. PROYECTO DE MODERNIZACIÓN DE LA ZONA ARROCERA DE SEVILLA.

A) LA ZONA ARROCERA DE SEVILLA.

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

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

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

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

El sector productor arroceras de Sevilla viene denunciando un progresivo aumento de la salinidad en el estuario del Guadalquivir a causa principalmente del desarrollo, a lo largo de los años, de la actividad portuaria. Es manifiesto que el estuario del Guadalquivir es cada vez más recto y corto (gracias a las “cortas”), profundo y

AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DEL RÍO

ancho (por efecto del dragado y erosión de márgenes). En definitiva, mejor comunicado con el mar. Cuando se reducen las aportaciones de agua dulce, el mar, con recursos ilimitados, gana la partida. El progresivo aumento de salinidad produce importantes daños al cultivo del arroz. Dado el continuo empeoramiento de la calidad del agua del estuario para el cultivo del arroz, por salinidad, relacionado con su histórica actividad portuaria, las obras de dragado que pretende ejecutar el Puerto de Sevilla producen una gran preocupación en el sector arrocero. Con seguridad, la situación se agravará de forma considerable.

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

C) ANTECEDENTES EN LA BÚSQUEDA DE SOLUCIONES.

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

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

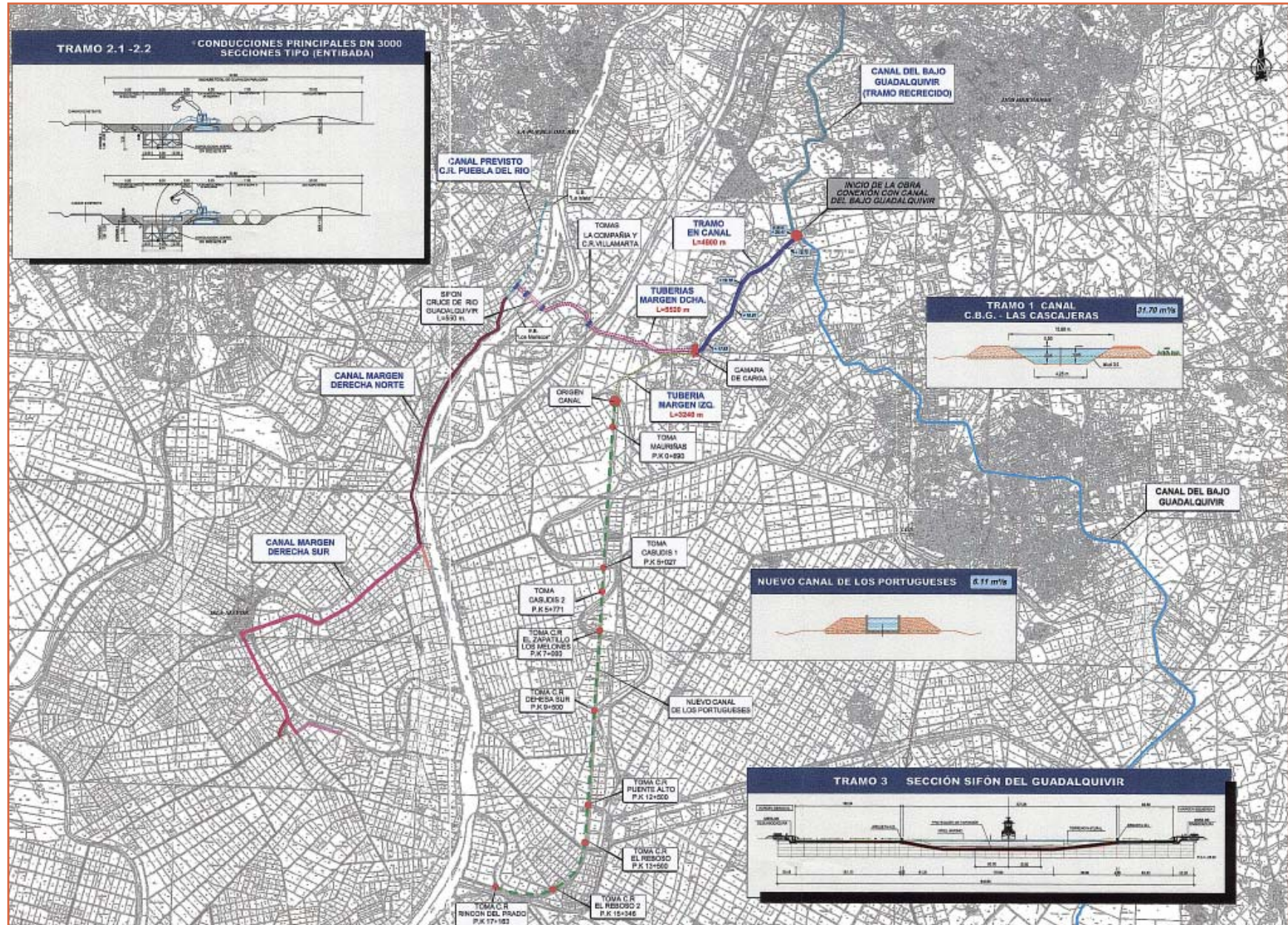
El sistema de recirculación aislado del estuario empleado por la Margen Izquierda, también conocido como el “Círculo de la Margen Izquierda”, ha supuesto desde 2008 un doble beneficio al obtenerse mejores cosechas junto a un importante ahorro en el aporte adicional de agua dulce para contener el “tapón salino”. Sin embargo, aunque la experiencia ha demostrado ser un éxito, la recirculación, cerrada y aislada del río, se ha venido realizando provisionalmente conectando al Canal del Bajo Guadalquivir a través de arroyos y desagües a los que se vierte previamente desde aquel, por lo que es necesario llevar a cabo las actuaciones que permitan la conexión directa al mismo y, por tanto, consolidar el sistema ensayado.

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

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

Por su parte, la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, junto a la opción barajada en los últimos años del Canal del Bajo Guadalquivir, que ha tutelado y en la que ha participado activamente, no ha parado de buscar soluciones a la problemática de la Zona Arrocería: empleo de macrobalsas de regulación, bombeo de Punta del Verde y utilización del encauzamiento del

Figura 10.14: ESQUEMA DE PROYECTO DE MODERNIZACIÓN.



AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DEL RÍO

Guadaira, ..., e incluso distintas alternativas de exclusas aguas abajo a la altura del municipio de Isla Mayor.

Desde 2007, Confederación ha estudiado distintas opciones de suministro a través del Canal del Bajo Guadalquivir, cruzando a la Margen Derecha mediante sifones bajo el Guadalquivir: a la altura del Canal de Mínima o a la altura de Puebla del Río, siendo esta última opción la finalmente seleccionada y desarrollada en su proyecto.

D) EL PROYECTO DE MODERNIZACIÓN DE LA ZONA ARROCERA DE SEVILLA DESARROLLADO POR LA CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL GUADALQUIVIR.

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

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

- Canal de Distribución de la Margen Izquierda (17,16 km), desde la cabecera del Encauzamiento del Brazo del Este y paralelo al mismo.

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

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

Se adjuntan los siguientes planos ilustrativos:

- Plano de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, con versión de Mayo de 2013 de las actuaciones de modernización. Aparecen tanto las que corresponden a la Margen Derecha, como también a la Margen Izquierda.
- Plano expresamente elaborado dónde además se muestra toda la Zona Arroceras en ambas márgenes.

11. UNIDADES AMBIENTALES Y CAPACIDAD DE ACOGIDA DEL TERRITORIO.

11.1. CRITERIOS GENERALES DE DELIMITACIÓN.

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.

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.

En función de las unidades ambientales se valoran los méritos de conservación de cada punto del territorio, las amenazas de éste por actividades incompatibles con el mantenimiento de la calidad ambiental, la vocación natural del suelo, las degradaciones e impactos existentes, etc.

Las unidades ambientales se definen en términos de su homogeneidad relativa, de su valor, de un problema específico, actual o potencial, o de una oportunidad que pueda permitir la

AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DEL RÍO

puesta en valor de recursos de ocio.

La determinación de las unidades ambientales es una forma de clasificar un territorio siguiendo determinados criterios, de modo que las parcelas distinguidas reúnan ciertas propiedades. Unas veces se busca homogeneidad, de modo que la unidad ambiental sea unidad de respuesta o comportamiento, particularmente frente a las acciones que pudieran incidir sobre ellas. Otras veces, en cambio, la unidad es un conjunto heterogéneo de subunidades ligadas por alguna relación que las reúne y da al conjunto carácter unitario.

Las unidades ambientales se pueden definir e identificar de varias formas:

- De manera empírica, a partir de experiencia y de un buen conocimiento del terreno.
- Por superposición de los factores inventariados dispuestos en soporte cartográfico. Este procedimiento tiene el inconveniente de que resulta engorroso cuando se dispone de muchos elementos de información y de que proporciona un número excesivo de recintos; por ello suele resultar útil simplificarlo recurriendo a la manera que se describe a continuación.
- Superposición de aquellos factores con mayor carga explicativa: la geomorfología (que describe materiales, formas y procesos del medio inerte y sintetiza sus relaciones), la vegetación natural y los cultivos (que explica las condiciones ambientales determinantes de la vida y sintetiza las relaciones entre el medio biótico y abiótico) y los usos del suelo (que explican el devenir histórico de las formas de utilización y aprovechamiento del suelo y sus recursos). Con ello se consigue, indirectamente, una cierta homogeneidad respecto al resto de los factores de

inventario, generalmente suficiente, al menos en las zonas de problemática menos compleja del ámbito del plan.

- Divisiones sucesivas del territorio atendiendo primero a semejanzas climáticas, después a la estructura geológica, a continuación al recubrimiento vegetal y, por último, al suelo y a los usos de éste.

Las unidades ambientales se definen y nombran por sus rasgos fundamentales. Resumiendo, las unidades ambientales resultan de una combinación entre la base geomorfológica, la cobertura vegetal y el uso del suelo.

Los criterios que pueden ser utilizados en su definición se corresponden con cinco categorías no excluyentes:

- *Criterios ecológicos*

Se emplean para definir aquellas unidades donde lo relevante son los aspectos relativos a la organización del medio biótico en el territorio, tanto en lo que refiere a aspectos generales de los ecosistemas como a cualidades específicas y relevantes de ellos. El principal indicador utilizado para concretar territorialmente este criterio es la vegetación, seguido de la fauna.

- *Criterios científicos, culturales o patrimoniales.*

Se utilizan para definir aquellas unidades donde predomina el interés para la ciencia o la cultura así como la iniciación a la naturaleza.

- *Criterios de productividad primaria.*

Se usan para definir aquellas unidades donde lo relevante es la capacidad del territorio para la producción agraria, o simplemente de biomasa, manifestada por el potencial de fijación de energía

AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DEL RÍO

solar. Los indicadores principales de este criterio son la calidad agrológica del suelo, el uso actual del mismo y, en menor medida, el clima.

- *Criterios paisajísticos*

Mediante ellos se pueden definir unidades donde lo más relevante es su calidad estética o su visibilidad.

- *Criterios normativos*

Este criterio engloba, en coherencia con la legislación urbanística, los suelos rústicos que tienen cualquiera de los siguientes condicionantes: a) tener la condición de bienes de dominio público natural o estar sujetos a limitaciones o servidumbres, por razón de éstos, cuyo régimen jurídico demande, para su integridad y efectividad, la preservación de sus características; y b) estar sujetos a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa, incluidas las limitaciones y servidumbres así como las declaraciones formales o medidas administrativas que, de conformidad con dicha legislación, estén dirigidas a la preservación de la naturaleza, la flora y la fauna, y del patrimonio histórico o cultural o del medio ambiente en general. En este sentido, una vía pecuaria por sí misma podría ser considerada una unidad ambiental.

Además de estas unidades se consideran unos condicionantes que, sin tener relevancia por sí solos para definir unidades, funcionan de forma superpuesta, como sobrecarga, a las mismas.

11.2. TIPOLOGÍA DE LAS UNIDADES AMBIENTALES.

A continuación se relacionan las posibles unidades ambientales que se pueden definir en el territorio municipal en función de varios de los criterios antes expuestos:

Tabla: Tipología de Unidades Ambientales.

<p>I. Unidades definidas por criterios ecológicos</p>	<p><i>Ecosistemas lacustres y láminas de agua.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Láminas de agua, marismas no cultivadas y esteros. <p><i>Ecosistemas forestales climatófilos o cuasiclimáticos.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Áreas forestales de notable valor ecológico (monte noble, pinares densos, acebuchares, bosques de quercus originarios y formaciones riparias y lacustres). <p><i>Ecosistemas forestales de sustitución o de origen antrópico.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Áreas forestales de medio y bajo valor ecológico (monte mediterráneo de sustitución, áreas forestales degradadas, repoblaciones de poco valor y especies arbóreas introducidas). • Áreas forestales de escaso valor ecológico (pastizales, cortafuegos, eriales...).
<p>II. Unidades definidas por criterios científicos, culturales o patrimoniales</p>	<p><i>Patrimonio cultural.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Patrimonio arquitectónico y etnográfico. • Patrimonio arqueológico.
<p>III. Unidades definidas por criterios de productividad primaria</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Cultivos: Marisma cultivada: Arrozales y otros herbáceos. • Cultivos: áreas agrícolas del Aljarafe. Cultivos leñosos (olivar y viñedos) y cereales.

<p>IV. Unidades definidas por criterios normativos</p>	<p><i>Espacios Naturales Protegidos incluidos en la RENPA.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Parque Nacional de Doñana (Zonas de Uso Restringido). • Parque Natural de Doñana (Zonas A, B2, B3 y C1). • Paraje Natural "Brazo del Este". • Reserva Natural Concertada "Dehesa de Abajo". • Reserva Natural Concertada "Cañada de los Pájaros". • Zona de Especial Conservación (ZEC). "Doñana Norte y Oeste". • Zona de Especial Conservación (ZEC). "Bajo Guadalquivir". <p><i>Hábitats de Interés Comunitario.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Zonas con presencia de algún HIC. <p><i>Otros elementos territoriales con normativa sectorial específica.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Vías pecuarias. • Red fluvial y láminas de agua. • Red de carreteras.
<p>V. Áreas construidas y transformadas</p>	<p><i>Zonas que en la normativa vigente quedan reconocidas como suelo urbano y otras zonas transformadas</i></p>

11.3. VALORACIÓN DE LA CALIDAD AMBIENTAL.

Como paso previo a la descripción de las unidades ambientales resulta útil establecer una aproximación en forma de lo que se puede denominar grandes unidades estructurantes del territorio, a modo de comarcas naturales significativas, estructuras geológicas, fisiográficas, valles, espacios agrarios, etc., en general elementos naturales estructurales del medio físico.

Conviene organizar la descripción de las unidades ambientales en torno a los siguientes aspectos:

- Materiales, formas y procesos que componen la base física de la unidad. Papel de la unidad en el funcionamiento del conjunto. Aspectos notables y riesgos sobresalientes.
- Biocenosis y ecosistemas que la configuran o de los que forma parte. Especies notables de flora y fauna. Papel en el funcionamiento del conjunto.
- Base paisajística e intervisibilidad de la unidad, fundamentalmente en relación con las zonas accesibles habitadas y/o más frecuentadas por la población.
- Usos del suelo actuales, formas de utilización, influencia y aprovechamiento histórico, significado de la unidad en la economía del ámbito.
- Estado de conservación, valores sobresalientes de tipo científico, cultural y/o didáctico.
- Afecciones del suelo y legislación con incidencia en la unidad.
- Degradaciones existentes y amenazas futuras. Posibilidades de corrección y prevención.
- Potencialidad y actividades vocacionales y forma de hacerlas efectivas.
- Fragilidad y actividades compatibles e incompatibles.
- Otras características de interés para la interpretación de la unidad.

Se entiende por valor los méritos que tiene un punto genérico del

AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DEL RÍO

territorio, o de forma operativa, una unidad ambiental, para no ser alterada en su situación actual.

La expresión gráfica/territorial de este valor muestra dónde se concentra el patrimonio natural más importante del territorio, que debe conservarse, derivando en la medida de lo posible las actividades más agresivas hacia las zonas menos valiosas y frágiles.

La valoración se realiza en términos de tantas dimensiones de valor como criterios utilizados para la definición de las unidades ambientales: ecológica, científico-cultural, productiva, paisajística y de normativa. Hay que mencionar que por más que una unidad ambiental se haya definido bajo uno de estos criterios, ello no significa que no tenga valores en función de los demás.

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

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

- **Grado de evolución ecológica (proximidad al clímax):** Medida en que una comunidad biótica se acerca a su estado final o estable en su serie evolutiva y en equilibrio con el hábitat físico.
- **Naturalidad:** Calidad de natural. Conformidad de las cosas con el orden regular. // Aquella cualidad de un ecosistema o alguna parte de él que da a conocer su grado de independencia respecto de la acción del

hombre, o lo que es igual, lo escaso de la influencia transformadora del hombre.

- **Rareza:** La peculiaridad que tienen algunas especies de ser escasas en un territorio determinado
- **Diversidad:** Variedad, desemejanza, diferencia. Abundancia de cosas distintas. Diferencia dentro de la unidad. // Número de especies diferentes, que coinciden en algún punto, o bajo la misma condición.
- **Representatividad:** Aquella cualidad de un territorio, ecosistema o parte de él, que le hace ser simbólico de un determinado medio natural en el que se sitúa.
- **Significación para el territorio considerado:** Grado de importancia que supone para el territorio considerado, esto es, en qué manera la afectación de una unidad ambiental supondrá problemas para el conjunto del territorio en que se encuentra.
- **Singularidad:** Condición de fuera de lo común. La Singularidad de los rasgos bióticos y abióticos de un territorio es una de las razones importantes para su conservación.
- **Carácter endémico:** Aquel carácter cuya ocurrencia natural sólo se limita a una cierta región.
- **Complejidad:** Aquella cualidad de un territorio o alguna parte de él, que le hace ser complejo, esto es, que consta de muchas partes.

Aplicando los citados criterios de valoración a las unidades ambientales antes relacionadas se obtiene una tabla de valoración (que se muestra más adelante). Estos resultados, a su vez, se

AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DEL RÍO

pueden plasmar cartográficamente en un Mapa de Valor del territorio. Las casillas en blanco de dicha tabla indican que no corresponde evaluar ese valor concreto para la unidad en cuestión.

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

Por capacidad de acogida de un punto genérico del territorio se entiende el mejor uso que puede hacerse de él teniendo en cuenta tanto el punto de vista del promotor de la actividad que ese uso comporta, como el punto de vista social, representado por la necesidad de conservar el medio. Constituye la capacidad de acogida la expresión, en términos operativos, de lo que la Estrategia Mundial para la Conservación denomina "evaluación de los ecosistemas" como paso previo a la utilización y explotación de los mismos.

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

- **Edificación agrícola:** Edificación vinculada a una explotación agrícola o ganadera y que sirve de asiento a la finca.
- **Servicio de carretera:** Edificaciones o instalaciones situadas junto a las carreteras destinadas al servicio de los usuarios de las mismas.

- **Edificación pública:** Edificaciones de titularidad o uso público.
- **Instalación deportiva y recreativa:** Instalaciones destinadas a actividades relacionadas con el ocio, esparcimiento y deportivas, que por la gran superficie de espacios libres que requieren hayan de implantarse necesariamente en el medio rural.
- **Instalación agropecuaria:** Edificaciones destinadas al almacenamiento o primera transformación de productos agrícolas, a la estabulación de ganado y aves, y piscifactorías.
- **Industria:** Edificaciones o instalaciones destinadas a la fabricación, manufacturación o elaboración, y almacenamiento de productos.
- **Instalación extractiva:** Instalaciones destinadas a la obtención de materia prima inorgánica del subsuelo o de superficie, pudiendo incluir un posterior proceso de transformación inicial de esta materia.
- **Edificación vinculada a grandes infraestructuras:** Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.
- **Vertedero:** Instalaciones destinadas al vertido de residuos y depósitos de escombros, basura y material de desecho, pudiendo incluir su tratamiento y transformación posterior.
- **Vivienda:** Edificación aislada para vivienda unifamiliar.
- **Infraestructuras interurbanas:** Se clasifican en los siguientes grupos:

De superficie: Carreteras / Vías férreas / Canales.

Aéreas: Líneas de alta tensión.

Subterráneas: Redes de agua / Líneas telefónicas / Emisarios / Otras conducciones.

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

- **Usos y actividades propiciados**

- Existentes. Indica que el área a que se asigna se está utilizando racionalmente en la actualidad.

- A introducir. Indica que conviene cambiar el uso actual en caso de incompatibilidad con el propiciado, o que se superponga, como uso múltiple, en caso de compatibilidad.

- **Usos y actividades aceptables**

- Sin limitaciones. Indica que es compatible con las características de la unidad a que se aplica, aunque no propiciado

- Con limitaciones. Indica que el uso sólo es aceptable en ciertas condiciones definidas por informes, dictámenes o licencias favorables del organismo responsable de la Administración.

- **Usos y actividades prohibidos**

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

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

El mapa de unidades ambientales acompañado de la tabla de capacidad de acogida, como leyenda, constituye un verdadero Mapa de Capacidad de Acogida del territorio, al especificar para cada unidad los usos vocacionales, representados por el término propiciado, los compatibles, expresado por los denominados aceptables con sus correspondientes limitaciones y los incompatibles o prohibidos. Este es un mapa de diagnóstico, no de propuestas. Representa lo que podría llamarse la vocación natural intrínseca de las unidades ambientales, sin tener en cuenta consideraciones de otro orden que, sin duda, inciden poderosamente en el destino del suelo.

Imagen de la Unidad Ambiental, "Cultivos: Marisma cultivada: Arrozales y otros herbáceos".



VALORACIÓN DE LA CALIDAD AMBIENTAL					
UNIDADES DE AMBIENTALES	VALORES DE CONSERVACIÓN				
	Valor científico-cultural	Valor paisajístico	Valor productivo	Valor ecológico	VALOR TOTAL
Unidades definidas por criterios ecológicos					
Láminas de agua, marismas no cultivadas y esteros.	Alto	Muy Alto	Medio	Muy Alto	Muy Alto
Áreas forestales de notable valor ecológico (monte noble, pinares densos, acebuchares, bosques de quercus originarios y formaciones riparias y lacustres)	Alto	Muy Alto	Medio	Muy Alto	Muy Alto
Áreas forestales de medio y bajo valor ecológico (monte mediterráneo de sustitución, áreas forestales degradadas, repoblaciones de poco valor....).	Medio	Alto	Medio	Alto	Alto
Áreas forestales de escaso valor ecológico (pastizales, cortafuegos, eriales...).	Bajo	Medio	Bajo	Medio	Medio
Unidades definidas por criterios científicos, culturales o patrimoniales					
Patrimonio arquitectónico y etnográfico.	Medio	Medio	-	-	Medio
Patrimonio arqueológico.	Alto	-	-	-	Alto
Unidades definidas por criterios de productividad primaria					
Cultivos: Marisma cultivada: Arrozales y otros herbáceos.	Medio	Medio	Muy Alto	Medio	Medio
Cultivos: áreas agrícolas del Aljarafe. Cultivos leñosos (olivar y viñedos) y cereales.	Medio	Alto	Alto	Medio	Alto
Unidades definidas por criterios normativos					
Parque Nacional de Doñana. Zonas de Uso Restringido	Muy Alto	Muy Alto	Bajo	Muy Alto	Muy Alto
Parque Natural de Doñana. Zonas A Zonas B2 Zonas B3 Zonas C1	Alto	Muy Alto	Bajo	Muy Alto	Muy Alto
	Alto	Alto	Bajo	Alto	Alto
	Alto	Alto	Medio	Medio	Alto
	Medio	Medio	Alto	Medio	Medio
Paraje Natural "Brazo del Este".	Alto	Muy Alto	Medio	Muy Alto	Muy Alto
Reserva Natural Concertada "Dehesa de Abajo".	Alto	Muy Alto	Bajo	Muy Alto	Muy Alto
Reserva Natural Concertada "Cañada de los Pájaros".	Alto	Alto	Medio	Alto	Alto
Zona de Especial Conservación (ZEC). "Doñana Norte y Oeste".	Alto	Alto	Medio	Alto	Alto
Zona de Especial Conservación (ZEC). "Bajo Guadalquivir".	Alto	Muy Alto	Medio	Muy Alto	Muy Alto
Zonas con presencia de algún Hábitat de Interés Comunitario.	Alto	-	-	Alto	Alto
Vías pecuarias.	Medio	-	Bajo	Medio	Medio
Red fluvial y láminas de agua.	Medio	Medio	Bajo	Alto	Medio
Red de carreteras.	-	-	-	-	-
Áreas construidas y transformadas	-	-	-	-	-

CAPACIDAD DE ACOGIDA											
UNIDADES	Actividades agrarias		Urbanización		Actividades Industriales		Infraestructuras y equipamientos				
	Edificación agrícola	Instalación agropecuaria	Vivienda	Edificación pública	Industria	Instalación extractiva	Servicio de Carretera	Edif. vinculada a grandes infraestructuras	Instalación deportiva y recreativa	Vertedero	Infraestructuras interurbanas
Unidades definidas por criterios ecológicos											
Láminas de agua, marismas no cultivadas y esteros.	1	2a	1	2a	1	1		1	1	1	1
Áreas forestales de notable valor ecológico (monte noble, pinares densos, acebuchares, bosques de quercus originarios y formaciones riparias y lacustres)	1	1	1	2a	1	1		2a	2a	1	2a
Áreas forestales de medio y bajo valor ecológico (monte mediterráneo de sustitución, áreas forestales degradadas, repoblaciones de poco valor...).	2a	2a	1	2a	1	1		2a	2a	1	2a
Áreas forestales de escaso valor ecológico (pastizales, cortafuegos, eriales...).	2a	2a	1	2a	1	2a		2a	2a	1	2a
Unidades definidas por criterios científicos, culturales o patrimoniales											
Patrimonio arquitectónico y etnográfico.	2a	2a	2a	2a	1	1	1	1	2a	1	1
Patrimonio arqueológico.	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Unidades definidas por criterios de productividad primaria											
Cultivos: Marisma cultivada: Arrozales y otros herbáceos.	2a	2a	2a	2a	2a	1	2a	2a	2a	1	2a
Cultivos: áreas agrícolas del Aljarafe. Cultivos leñosos (olivar y viñedos) y cereales.	2a	2a	2a	2a	1	1	2a	2a	2a	1	2a
Unidades definidas por criterios normativos											
P.Nac. Doñana Zona Uso Restrin	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1

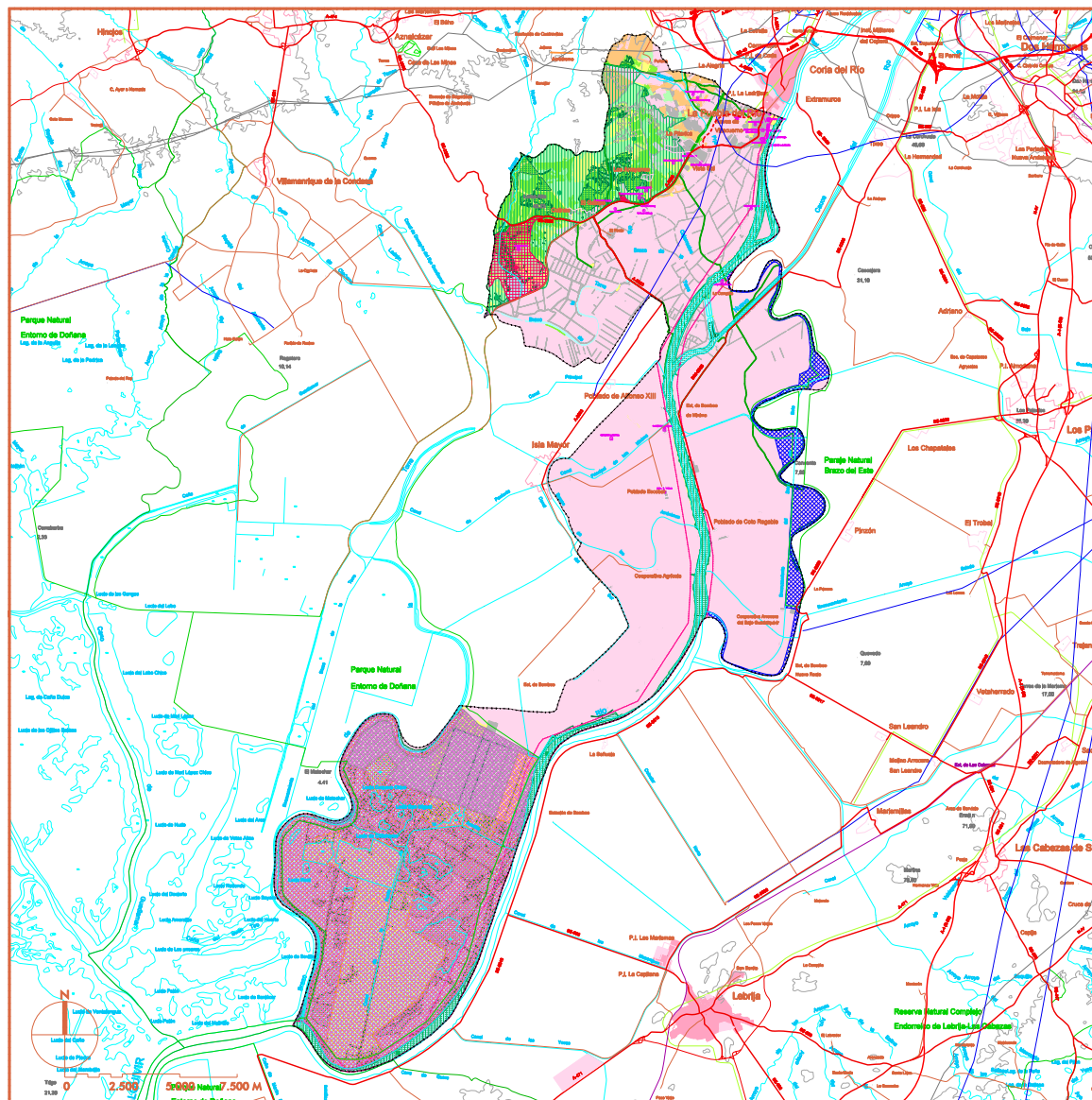
CAPACIDAD DE ACOGIDA											
UNIDADES	Actividades agrarias		Urbanización		Actividades Industriales		Infraestructuras y equipamientos				
	Edificación agrícola	Instalación agropecuaria	Vivienda	Edificación pública	Industria	Instalación extractiva	Servicio de Carretera	Edif. vinculada a grandes infraestructuras	Instalación deportiva y recreativa	Vertedero	Infraestructuras interurbanas
P. Natural Doñana Zonas A	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
P. Natural Doñana Zonas B2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
P. Natural Doñana Zonas B3	1	2a	1	1	1	1	1	1	1	1	1
P. Natural Doñana Zonas C1	1	2a	1	2a	1	1	1	1	2a	1	1
Paraje Natural "Brazo del Este".	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Reserva Natural Concertada "Dehesa de Abajo".	1	1	1	2a	1	1	1	1	2a	1	1
Reserva Natural Concertada "Cañada de los Pájaros".	1	1	2a	1	1	1	1	1	2a	1	1
Zona de Especial Conservación (ZEC). "Doñana Norte y Oeste".	2a	2a	1	2a	1	1	2a	1	2a	1	2a
Zona de Especial Conservación (ZEC). "Bajo Guadalquivir".	1	2a	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Zonas con presencia de algún Hábitat de Interés Comunitario.	1	2a	1	2a	1	1		1	2a	1	2a
Vías pecuarias.	1	1	1	1	1	1	1	1	2a	1	1
Red fluvial y láminas de agua.	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Red de carreteras.							2a				
Zonas urbanizadas			3		3				3		

1 = actividades y usos prohibidos; 2 = permitidos (2 a = con limitaciones; 2 b = sin limitaciones); 3 = propiciados

Vista sobre la Unidad Ambiental, "Zona de Especial Conservación (ZEC). "Bajo Guadalquivir".



Figura: 11.1
TERRITORIO MUNICIPAL
UNIDADES AMBIENTALES



UNIDADES AMBIENTALES:

UNIDADES DEFINIDAS POR CRITERIOS ECOLÓGICOS.

- ÁREAS FORESTALES DE NOTABLE VALOR ECOLÓGICO.
- ÁREAS FORESTALES DE MEDIO Y BAJO VALOR ECOLÓGICO.
- ÁREAS FORESTALES DE ESCASO VALOR ECOLÓGICO.
- LÁMINAS DE AGUA, MARISMAS NO CULTIVADAS Y ESTEROS.

OTROS ELEMENTOS.

- ÁREAS CONSTRUIDAS Y TRANSFORMADAS.

UNIDADES DEFINIDAS POR CRITERIOS DE PRODUCTIVIDAD PRIMARIA.

- ÁREAS AGRÍCOLAS DEL "ALJARAFE" (OLIVAR Y CEREALES).
- MARISMA CULTIVADA: ARROZALES Y OTROS HERBÁCEOS.

UNIDADES DEFINIDAS POR CRITERIOS CIENTÍFICOS, CULTURALES O PATRIMONIALES, PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO.

- YACIMIENTOS CON ZONIFICACIÓN.
- YACIMIENTOS SIN ZONIFICACIÓN.
- ZONA DE SERVIDUMBRE ARQUEOLÓGICA DEL GUADALQUIVIR.

PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y ETNOLÓGICO.

- PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO.
- PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y ETNOLÓGICO.

UNIDADES DEFINIDAS POR CRITERIOS NORMATIVOS.

PARQUE NACIONAL DE DOÑANA (Zonificación).

- ZONA DE USO RESTRINGIDO.

PARQUE NATURAL DE DOÑANA (Zonificación).

- ZONA A.
- ZONA B2.
- ZONA B3.
- ZONA C1.

ZONAS DE ESPECIAL CONSERVACIÓN (ZEC).

- ZEC. "DOÑANA NORTE Y OESTE".
- ZEC. "BAJO GUADALQUIVIR".

RESERVAS NATURALES CONCERTADAS.

- "DEHESA DE ABAJO".
- "CAÑADA DE LOS PÁJAROS".

PARAJE NATURAL PROTEGIDO.

- "BRAZO DEL ESTE".

HÁBITATS DE INTERÉS COMUNITARIO.

- ZONAS CON PRESENCIA DE ALGÚN TIPO DE HÁBITAT.

VÍAS PECUARIAS.

- VÍAS PECUARIAS DESLINDADAS.
- VÍAS PECUARIAS SIN DESLINDAR.

INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIÓN.

- CARRETERAS.

11.5. DIAGNÓSTICO DE CAPACIDAD DE ACOGIDA DEL ENTORNO DEL NÚCLEO URBANO.

11.5.1. CRITERIOS GENERALES.

En la fase de diagnóstico y Avance, tendrá especial importancia aparte de la determinación de la cuantía de suelo necesario para las demandas de vivienda y actividades económica, la decisión acerca de los terrenos con la capacidad de acogida más idónea para hacerlo, desde todos los condicionantes existentes, ambientales, paisajísticos, prevención de riesgos naturales, optimización de estructura viaria e infraestructuras generales y similares. En definitiva se trata de investigar con carácter complementario a la “capacidad de acogida del territorio” evaluada con carácter general en apartados anteriores, la capacidad de acogida del núcleo urbano y su entorno inmediato para su destino a nuevas transformaciones urbanísticas.

Ésta es precisamente la finalidad básica de un Plan General, proponer desde parámetros de prevalencia del interés público sobre el privado, las áreas que desde las técnicas objetivas del urbanismo queden acreditadas como las de mejor “capacidad de acogida” para los nuevos crecimientos.

Las reflexiones que desde la técnica del urbanismo llevan a la valoración de la capacidad de acogida más adecuada para el crecimiento de la ciudad, en casos como el que nos ocupa tienen un importante lugar las diferentes afecciones de la legislación y planificación sectorial que incide sobre el entorno del núcleo urbano, siendo determinantes en este caso las siguientes:

-Legislación de Aguas, y su desarrollo a través del Plan Hidrológico de Cuenca; así como el *Decreto 189/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en cauces urbanos andaluces*. En aplicación del Decreto, y ante la falta de información sobre estos riesgos en el término municipal por el Organismo de

cuenca, y en particular de posibles *Planes de gestión del riesgo de inundación* (artículo 15 del *Real Decreto 903/2010, de 9 de julio, de evaluación y gestión de riesgos de inundación*), desde el municipio se ha estimado necesario, a efectos de realizar una planificación urbanística coherente y responsable, efectuar su propia evaluación en coordinación con los criterios de los Servicios Técnicos de Confederación Hidrográfica del Guadalquivir; ya que disponer de estos datos de riesgo de inundación en los periodos T-50, T-100 y T-500 años, así como de la “zona de flujo preferente”, es una información muy relevante para la formalización de la ordenación del núcleo urbano existente y de su entorno inmediato. No obstante debe quedar patente que estamos ante una evaluación cautelar desde la escala local-municipal y que, en su caso, deberá actualizarse o sustituirse por la que resulte de la formulación por el Organismo de cuenca de los Planes de gestión del riesgo de inundación antes comentado.

-La Norma 45 del POTA también profundiza en el modelo de ciudad al que se refiere genéricamente en su articulado la nueva LISTA:

-El planeamiento tendrá entre sus objetivos la consecución de un modelo de ciudad compacta, funcional y económicamente diversificada.

-La no alteración del modelo de asentamiento, resultando excepcional los desarrollos urbanos desvinculados de los núcleos que en todo caso deberán cumplir las condiciones exigidas por la legislación urbanística, en especial su integración en la ordenación estructural.

Como resultado de estas consideraciones en el Avance, se propone un primer diagnóstico de áreas con capacidad de acogida para acoger la “*planificación estratégica de la evolución del modelo de ordenación a medio y largo plazo*”, en definitiva del “*modelo general de ordenación*” en el que ir dando respuesta a las

AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DEL RÍO

necesidades justificadas que se vayan produciendo. La configuración de dicho “modelo estratégico” y los criterios generales del mismo, es el principal objeto de la fase de Avance, siendo recomendable la concertación o convenio con la iniciativa privada, incluso fomentando un régimen de sana competencia que permita seleccionar, de entre los suelos que disponen de capacidad de acogida adecuada, aquéllos en los que mejor se logren concertar con los propietarios unos parámetros de mayor calidad urbana, mejores estándares dotacionales sobre los mínimos, mayor porcentaje de vivienda protegida, o la construcción de determinados equipamientos dentro de las cargas de urbanización, condicionado dicho proceso al logro de una estructura acabada y coherente desde el interés público.

En los apartados siguientes se concretan los argumentos de índole urbanística que se han tenido en cuenta para proponer los terrenos con mejor capacidad para dar acogida a las necesidades cuantitativas de crecimiento evaluadas.

11.5.2. PREVISIONES DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE Y SU ESTADO DE DESARROLLO.

En el apartado 9 de esta Memoria, se refleja el planeamiento general vigente y se enumeran las innovaciones, así como los ámbitos que han experimentado algún desarrollo (ver Plano i.25 y Figura 11.2 de la página siguiente).

Todos aquellos suelos que han alcanzado algún grado de adquisición de facultades urbanísticas, será un condicionante para el nuevo PBOM según el nivel alcanzado:

-Los ámbitos que hayan alcanzado el planeamiento, cesión, urbanización y equidistribución, pasará a tener la clasificación de “suelo urbano”. Caso particular de ello serían las 4 manzanas de la zona Sur del Sector Pozo Concejo, en que la ejecución realizada en su día

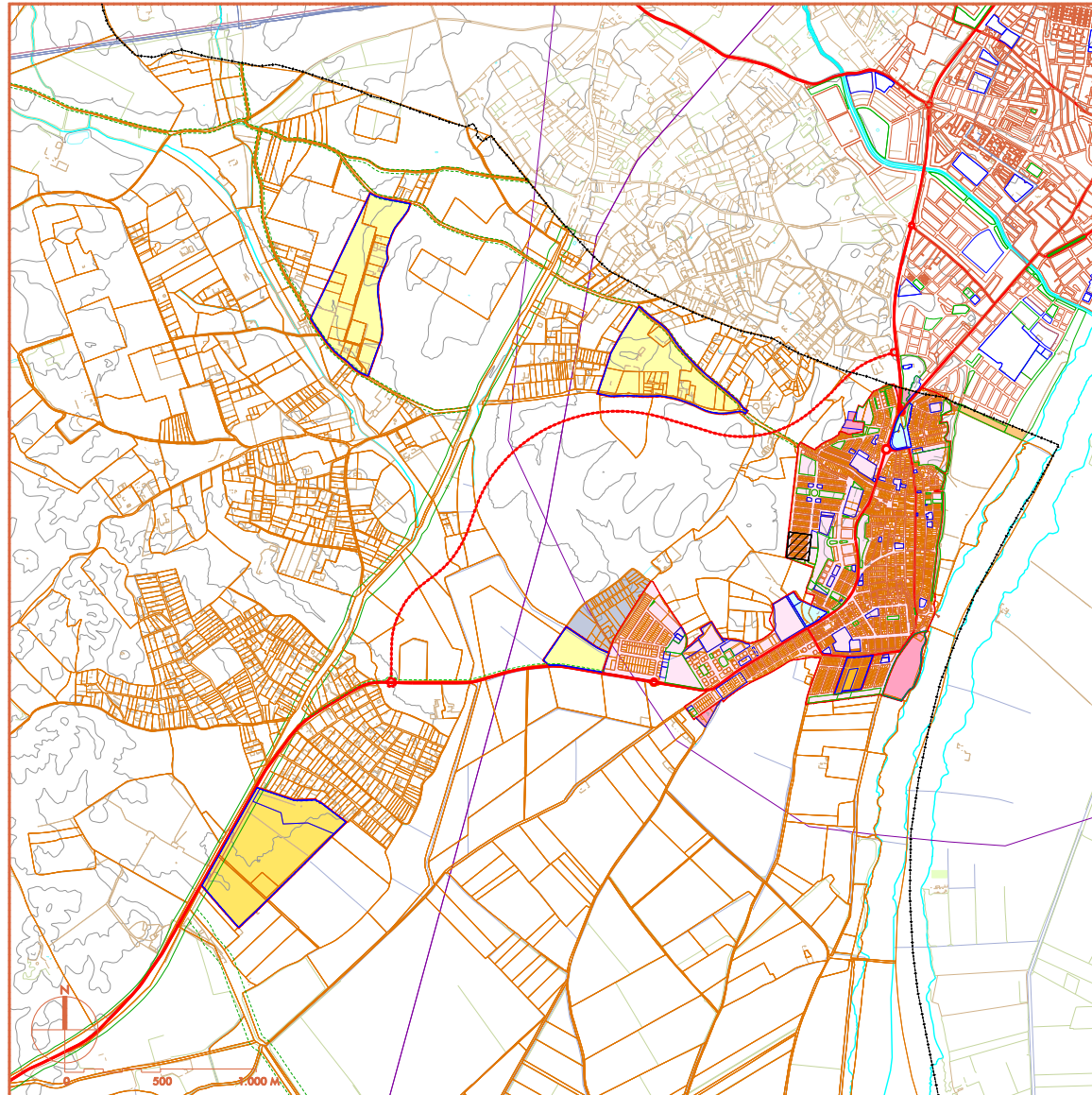
actualmente presenta notables deficiencias y requerirían reurbanización para alcanzar la condición de solar y poder materializar el derecho al aprovechamiento.

-Los ámbitos en que se haya alcanzado solo el planeamiento, se encontraría en una situación intermedia en cuanto a adquisición de facultades urbanísticas, que permitiría al nuevo PBOM, si fuera necesario, modificar la misma para adaptarla a las circunstancias y aspiraciones actuales o, por lo menos, introducir algún tipo de contraste con los propietarios para tratar de concertar iniciativas para reactivar el desarrollo. Los casos más relevantes de esta situación serían dos:

-Ámbito del PERI La Cruz: Este ámbito se ha visto afectados por circunstancias sobrevenidas de remodelación de la red viaria interurbana (A-8050), ya que el diseño de la rotonda al Norte del núcleo ha afectado al ámbito del PERI La Cruz de las NNSS-84, que requeriría una adaptación de la ordenación. A ello se une una delimitación confusa de las propiedades afectadas, que sería conveniente aprovechar dicho expediente de reajuste de la ordenación para la clarificación de las propiedades.

-Ámbito de la UE-2 del Sector Santa Rita: En su día en el Plan Parcial quedó delimitada esta UE, en coherencia con la composición de la propiedad mayoritaria en la misma, que aspiraba a un desarrollo posterior a la UE-1 que culminó hace unas 2 décadas. De acuerdo con el régimen transitorio de la LISTA, se estima que lo más razonable es considerar esta UE-2, como un “suelo rústico común” con ATU delimitada, y tratar de reactivar con los propietarios la finalización de la urbanización, ya que la situación actual es un

Figura: 11.2
 NÚCLEO URBANO Y ENTORNO
 PGOU-AdP VIGENTE
 ESTADO DE DESARROLLO



PGOU-AdP VIGENTE. ESTADO DE DESARROLLO

- SUELO URBANIZADO SEGÚN PGOU-AdP VIGENTE
 - SUELO ADICIONAL ACTUALMENTE URBANIZADO
 - SUELO URBANO (ARJ) DE PGOU-AdP, NO URBANIZADO
 - SUELO URBANO DE PGOU-AdP VIGENTE QUE PRECISA REURBANIZACIÓN Y MEJORA
 - SUELO URBANIZABLE ORDENADO DE PGOU-AdP VIGENTE EN CURSO DE DESARROLLO
 - SUELO URBANIZABLE CON INICIATIVAS EN CURSO
 - SUELO URBANIZABLE SIN NINGÚN DESARROLLO
 - SUELO RÚSTICO ACTUAL CON CONSOLIDACIÓN POR EDIFICACIÓN SUPERIOR A 2/3, PRECARIA URBANIZACIÓN E INTEGRADO EN LA MALLA URBANA
- OTROS CONDICIONANTES
- SUELO URBANIZABLE ORDENADO POR PGOU-AdP DE CORIA DEL RÍO, EN CURSO DE URBANIZACIÓN
 - PERÍMETRO ACTUAL DE "SUELO URBANO" SEGÚN PGOU-AdP

factor de deterioro de la calidad urbana de esta zona Sur del núcleo.

-Respecto al resto de Sectores urbanizables (sectorizados o no sectorizado), se encuentran las siguientes situaciones:

-El Sector Cortijo Mulero: Este Sector procede de una iniciativa específica vía Modificación de NNSS-84, con la finalidad de realizar una implantación industrial muy relevante para el municipio, y sobre la que es previsible que de forma simultánea a la tramitación del PBOM se formule el instrumento de planeamiento de detalle. Por lo tanto se trata de una actuación estratégica para el municipio que es objetivo municipal reactivar y que es compatible con la capacidad de acogida de dichos suelos, según se acreditó en la Modificación citada.

-En el resto de Sectores (Atalaya, Pinar Grande y Paparbure), solamente en el primero llegó a formularse Plan Parcial, pero no alcanzó la aprobación definitiva, aunque por la cercanía al núcleo urbano podría ser compatible con el modelo de ordenación, concertando las soluciones de integración adecuadas. El resto de Sectores (Pinar Grande y Paparbure), no se estiman con capacidad de acogida idónea, por lejanía del núcleo urbano o bien por riesgo de inundación T-500.

11.5.3. CONDICIONANTES PAISAJÍSTICOS.

Del análisis cartográfico de la morfología y relieve del entorno del núcleo urbano, y del recorrido de las diferentes secuencias de los corredores visuales desde los que es contemplado con mayor frecuencia el núcleo urbano, se llega a la conclusión de que existen unos claros límites críticos al crecimiento urbano; o mejor dicho, son muy pocos aquellos bordes urbanos en los que la implantación de nuevos crecimientos urbanos puedan suponer una grave afección paisajística sobre el núcleo urbano ya existente.

La ubicación del actual núcleo sobre unos terrenos de escasa pendiente condiciona una escasa visibilidad desde el entorno. El núcleo urbano no es claramente perceptible al situarse de forma general o cotas muy similares a las de los terrenos de su entorno; con lo cual, cualquiera de los nuevos crecimientos que se puedan anexionar a los límites urbanos actuales, no debe de incidir de forma negativa en la imagen general. Un claro ejemplo, de implantación de nuevos desarrollos sin incidencia paisajística debido al relieve tan plano son los situados en el borde sur; el residencial de Santa Rita o el industrial de El Prado. En ambos casos, la visión que se obtiene del núcleo urbano desde la Marisma cultivada no se ha visto sustancialmente alterada respecto a cuando no existían. Por ello en el caso de proyectar con el nuevo Plan, más desarrollos en este borde urbano, no consideramos que se produzca un impacto paisajístico sobre el conjunto de la escena urbana actual.

Otra gran zona de interés para los futuros desarrollos que se integren en el nuevo Plan, es la situada en todo el borde occidental (Unidad paisajística 5 "Ruedos del núcleo"). Nos referimos a los ruedos urbanos situados desde el límite con Pozo Concejo hasta los polígonos industriales del extremo sur. Paisajísticamente, los ruedos no muestran un gran interés, no sólo por no presentar valores naturales destacables, sino también por la aparición de numerosas edificaciones, muchas de ellas de carácter precario, que impactan negativamente en su paisaje. A todo esto, hay que sumar

la presencia de numerosas infraestructuras y servicios asociados a la existencia del propio núcleo urbano y de las parcelaciones. Por tanto, la previsible implantación de nuevos desarrollos en estos terrenos puede contribuir a mejorar la imagen paisajística de todos estos bordes urbanos; muy degradados por la mala combinación de usos que existe y por el propio tratamiento que se le da a los mismos. Además su visibilidad desde dentro del propio núcleo urbano existente, no es muy evidente, ya que aunque se sitúan sobre una zona de lomas y suaves colinas, en ningún caso tienen la altitud y entidad suficiente como para percibirse como un fondo escénico desde la propia trama urbana actual.

Quizás el único borde urbano en el que por su exposición visual no sea recomendable su inclusión dentro de los futuros crecimientos, es todo el entorno de la Huerta de San Antonio, entre la cornisa de la C/ Betis y el Guadalquivir. En el análisis paisajístico territorial hemos considerado a la citada cornisa como un fondo escénico y mirador, desde el que se observa todo el Guadalquivir y la unidad paisajística de la Huerta de San Antonio. Por tanto, dada su visibilidad, toda esta amplia vega no sería apta desde el punto de vista paisajístico, como zona para soportar nuevos crecimientos. En todo caso, hay que adelantar también que tras el estudio de inundabilidad, dicha zona también quedaría descartada por su elevado riesgo de inundación.

11.5.4. ANÁLISIS DE PENDIENTES A PARTIR DEL MODELO DIGITAL DEL TERRENO EN EL ENTORNO DEL NÚCLEO.

En una topografía tan llana como la del entorno del núcleo urbano, no debería de tener especial interés en el diagnóstico de la capacidad de acogida, el análisis de las pendientes del terreno. En todo caso, dadas las limitaciones por riesgo de inundación que tienen todos los terrenos del entorno de las marismas. Lo más lógico es que los nuevos crecimientos se concentren en las zonas más elevadas del borde occidental del núcleo actual; y aquí, en

esta zona si es conveniente hacer dicho análisis por la sucesión de suaves lomas y cerros existentes.

En el siguiente análisis se establecerán unos umbrales de escala que nos darán información muy útil acerca del destino más adecuado para los terrenos.

Existe una cantidad ingente de clasificaciones, muchas de ellas con un enfoque diferente, dependiente del tipo de uso que se le va a dar al territorio estudiado. Puesto que la utilidad principal de una clasificación de pendientes está en disponer de un terreno parcelado, para decidir la asignación de actividades a desarrollar en la zona o su impacto sobre ésta, está claro que las clasificaciones no pueden tener el mismo intervalo de clase para una misma actividad si el terreno es llano, ondulado o con fuertes desniveles.

La clasificación del State Geological Survey of Kansas (1974), que se muestra en la siguiente tabla, proporciona una buena orientación para la elección de clases de pendiente para la implantación de actividades urbanas. En ella se indica para cada clase qué actividades se pueden desarrollar en los terrenos delimitados.

	0-2	2-5	5-10	10-15	> 15
Áreas de recreo	x	x	x	x	sin límite
Estructuras urbanas	x	x	x	x	
Usos urbanos generales	x	x	x	x	
Carreteras	x	x	x		
Sistemas de alcantarillado	x	x			
Urbanizaciones convencionales	x	x	x	x	
Centros convencionales	x	x			

AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DEL RÍO

Autopistas	x	x			
Aeropuertos	x				
Carriles de ferrocarril	x				
Operaciones con maquinaria y vehículos pesados	x	x	x	x	Hasta 54 %

Es tolerable, para cada uso, la clase de pendiente indicada con una X. Lógicamente la anterior clasificación presupone que el uso del terreno se hace sin modificación de pendientes, dado que, mediante recursos técnicos y aumentando las inversiones, sería posible elevar los límites de pendiente para los usos anteriores, aunque esto implicaría una modificación de dichas pendientes.

En relación con fenómenos de erosión y deslizamientos Marsh (1978) proporciona la siguiente clasificación:

- Pendiente fuerte (15-25%). Si se disminuye la cobertura vegetal hay peligro de erosión y formación de cárcavas.
- Pendiente moderada (5-15%). Con esta pendiente se pueden desarrollar actividades agrícolas y de urbanización. Sin embargo una inadecuada explotación puede hacer susceptible la superficie a la erosión.
- Pendiente suave (5%). Con esta pendiente los terrenos se pueden dedicar a los usos más intensivos.

Siempre que el desarrollo de una actividad exija efectuar movimientos de tierras hay que tener en cuenta el ángulo de reposo, que es la máxima inclinación que pueden presentar determinados suelos antes de que se produzca un deslizamiento.

El ángulo de reposo varía con la textura del suelo, contenido en agua y cobertura vegetal existente. Se citan a continuación los ángulos de reposo para varios materiales comunes, según Marsh (1978).

Tabla: Clasificación en relación con fenómenos de erosión y deslizamientos Marsh (1978).

Ángulo (en grados)	Tipo de material
33°	Arenas secas.
35-40°	Cantos rodados y guijarros.
35-40°	Suelos francos, arenoso-arcillosos, con buen drenaje.
70-90°	Rocas consolidadas.
50-80°	Arcillas compactadas con buen drenaje.
5-20°	Arcillas no compactadas y saturadas de agua.
35-50°	Arenas compactadas con cobertura vegetal.

El territorio del entorno urbano de La Puebla del Río ha sido analizado desde el punto de vista de las pendientes y de las posibles limitaciones de usos urbanos existentes mediante la generación de varios mapas de pendientes (en porcentaje) empleando el software QGis 3.22.6 y el Modelo Digital del Terreno con paso de malla de 5 mts disponible en el IGN.

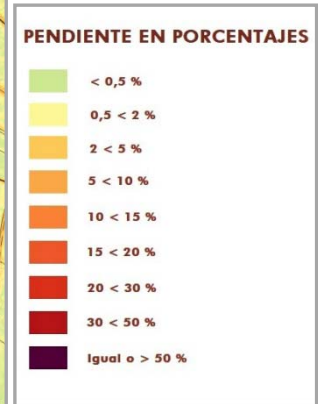
En un primer análisis se ha elaborado un mapa de pendientes en el que se distinguen hasta 9 intervalos diferentes, cuyos rangos se han intentado adaptar, de acuerdo con la clasificación del State Geological Survey of Kansas:

- Clase I (0-3 %)
- Clase II (3-5%)
- Clase III (5-10%)
- Clase IV (10-15%)
- Clase V (> 15%).

De acuerdo con el histograma de frecuencias de las nueve clases definidas en función de la pendiente en porcentaje, la mayor parte



Figura 11.3:
PENDIENTES
EN EL NÚCLEO URBANO
Y ENTORNO



Del territorio analizado en el entorno del núcleo se corresponden con las clases I y II (pendiente menor del 3% y entre el 3-5 %, respectivamente). El orden de superficies ocupadas por las distintas clases de pendiente de menor a mayor es: Clase I, Clase II, Clase III, Clase IV y Clase V.

En general, la distribución de pendientes en el entorno del núcleo urbano, viene a corroborar lo apuntado en otros apartados de la Memoria del Plan, en los que se pone de manifiesto el relieve tan suave que encontramos en el municipio (con un amplio dominio de los llanos terrenos de marismas) y dentro del propio núcleo urbano.

De esta forma, en las zonas que presumiblemente acogerán los nuevos crecimientos, no encontramos excesivas dificultades por razones de excesiva pendiente. En el caso de prolongar nuevos desarrollos en el borde sur (junto a San Rita y la zona industrial de El Prado), su condición de marisma, nos muestra unos terrenos cuya pendiente es nula, por lo que no existe limitación por este hecho. Aquí, como ya hemos mencionado antes, la limitación viene por el riesgo de inundación, sobre el cual habrá que actuar por medio de medidas correctoras y mitigadoras. En el caso de los terrenos situados en el borde oeste (bordes de San Román, Pozo Concejo, Barriadas INV y Polígonos Industriales), las pendientes suelen oscilar preferiblemente por debajo del 5% y sólo en las zonas más alejadas, cercanas al Cortijo de las Pompas y la zona de antiguas graveras frente a Pozo Concejo, presentan pendientes próximas al 15 %. Estos terrenos del borde oeste serán los que soporten la mayor superficie de nuevos desarrollos; y según el análisis de pendientes sólo en áreas muy puntuales supera el 15 % de pendiente, por lo que su urbanización tanto para usos residenciales como productivos y dotacionales es perfectamente asumible.

Es conveniente que los nuevos desarrollos se dirijan hacia las áreas de pendientes inferiores al 15%, y que en caso de que deban utilizarse por otras motivaciones urbanísticas suelos de la clase V (>15%), deberá analizarse especialmente la incidencia de las pendientes en el diseño del viario y volumetrías resultantes.

11.5.5. DETERMINACIÓN DE LOS TERRENOS INUNDABLES.

El principal elemento fisiográfico a considerar, a la hora de determinar los riesgos por inundación en el entorno del núcleo, es la existencia de las marismas. Todo el límite urbano sur está en contacto directo con los arrozales de la marisma y ello supone un riesgo real para una parte relevante del núcleo urbano actual y de los futuros desarrollos que se puedan asentar en todo este borde meridional. El efecto no sólo del propio caudal del Guadalquivir, sino su combinación con el efecto de las mareas debido al carácter estuárico de este tramo del río, eleva de forma significativa los riesgos por inundación en todo el tercio sur de la trama urbana actual en los escenarios más pesimistas.

Por otro lado, en el núcleo urbano y su entorno próximo discurren una serie de escorrentías superficiales y cauces de entidad significativa, estando algunos de ellos recogidos tanto en la cartografía oficial de Confederación Hidrográfica del Guadalquivir (CHG), como en la perteneciente a la Consejería de Medio Ambiente. Al mismo tiempo del análisis de los datos catastrales se desprenden que dichos cauces y escorrentías transitan tanto por espacios privados como públicos, existiendo incluso tramos soterrados bajo la trama urbana. No referimos al Arroyo de Pozo Concejo, que discurre paralelo al borde oeste del Plan Parcial de este mismo nombre e ingresa en la trama urbana a la altura de la intersección entre la Avenida de Isla Mayor y la C/ Albina, discurren posteriormente soterrado bajo la trama urbana en el entorno de La Estacada y Santa Rita (a lo largo de la C/ Sol). El otro arroyo del que hablamos sería el denominado como Las Pompas; el cual desde el paraje del cortijo de este mismo nombre bordearía por el norte los polígonos industriales de la salida a Isla Mayor y entraría soterrado en la trama urbana bajo el complejo deportivo de Cantarranas.

Ante esta situación, en el documento de Avance se hace necesario la elaboración de un Estudio de Inundabilidad, que sirva como referencia de las decisiones municipales y que tenga en cuenta este

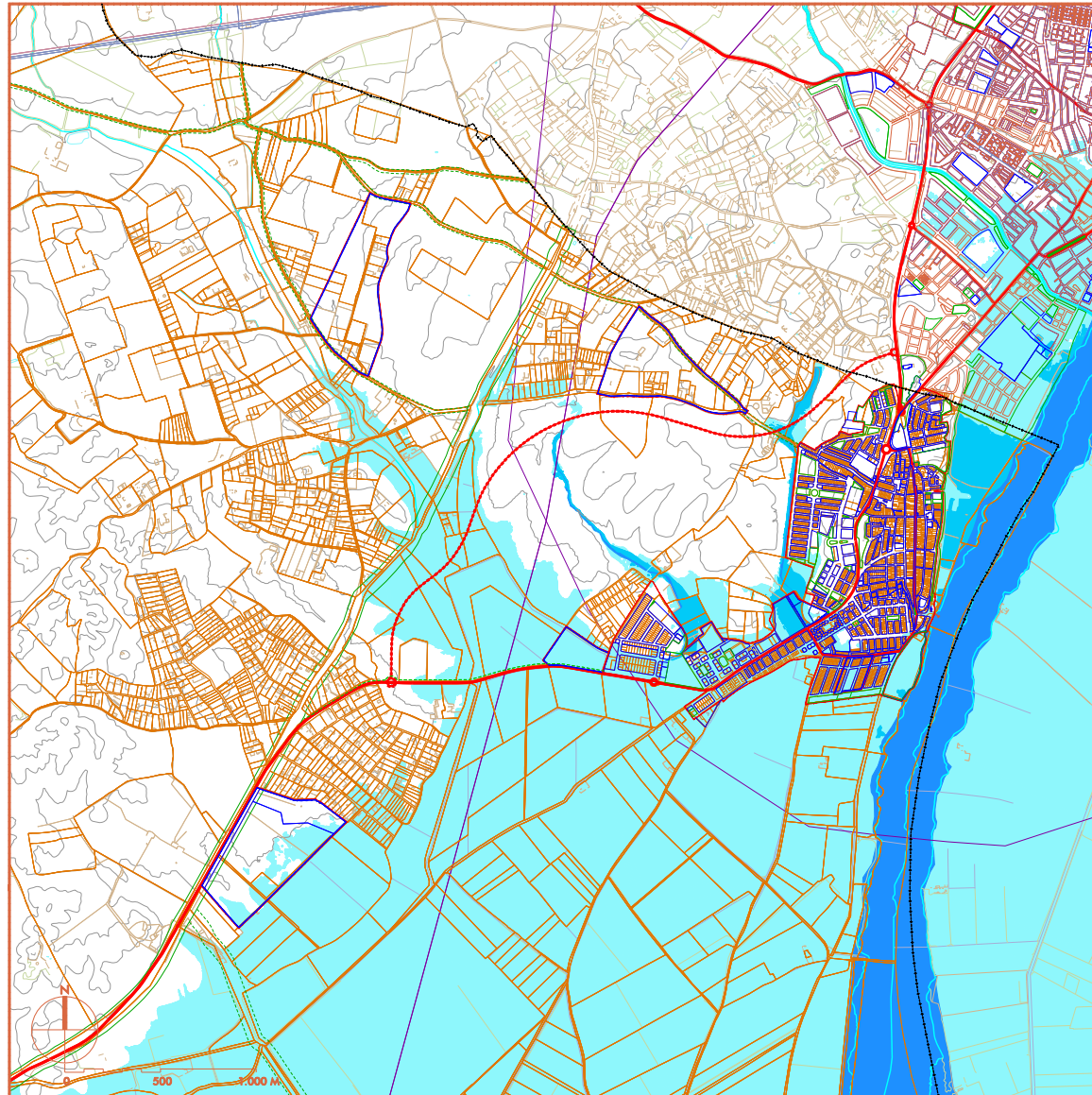


Figura: 11.4
NÚCLEO URBANO Y ENTORNO
DIAGNÓSTICO DE
RIESGO DE INUNDACIÓN

RIESGO DE INUNDACIÓN DE ORIGEN FLUVIAL.

-  DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO
-  ZONA DE FLUJO PREFERENTE
-  ZONA DE RIESGO T-500 AÑOS

AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DEL RÍO

Riesgo, ante la ausencia en este momento de *Planes de gestión del riesgo de inundación* y teniendo en cuenta que la cartografía de zonas inundables del Guadalquivir que consta en el Ministerio de Transición Ecológica, termina en el límite Sur del término de Coria del Río limítrofe con La Puebla del Río.

El resultado del Estudio de Inundabilidad realizado en coordinación con los criterios de los Servicios Técnicos de CHG ha sido el que se incluye como Estudio complementario 3B del presente Avance de PBOM y que se refleja en los Planos de información i.5 e i.6, así como en la Figura 11.4 de la página anterior.

En todo caso de forma esquemática y preliminar, a la vista de los primeros resultados obtenidos en la modelización de riesgos de inundación, podemos observar que los terrenos más afectados se encuentran en el tercio sur de la trama urbana. Para un período de retorno de 500 años, la máxima crecida llegaría a afectar a toda la trama urbana situada al sur de la Avenida de la Barqueta (exceptuando únicamente el Polg. Las Pompas). Para periodos de retorno de 100 años y de 50 años, las máximas crecidas reducirían su afección sobre la trama urbana existente de forma considerable, quedando sólo afectados aquellos tramos que se asocian de forma más directa con la entrada de los Arroyos de Pozo Concejo y Las Pompas (Barriada de los Príncipes, Av. de Isla Mayor y entorno de la Barriada de la Constitución).

En el caso de los terrenos del suelo urbano existente, se estima necesario establecer una mota de protección en todo el borde Sur del núcleo urbano, en términos muy similares a los ya aceptados por el Organismo de cuenca (CHG), con motivo de la Modificación de las NNSS para el Sector Santa Rita, donde desde entonces ya se preveía, en coordinación con la Revisión de NNSS en trámite en dicho momento, un cinturón verde ligeramente sobreelevado de 0,5 a 1,0 m, medida que sigue siendo coherente con los resultados de los calados inundables T-500 resultantes del Estudio de Inundabilidad que se incluye en el presente PBOM.

12. SÍNTESIS DE DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN ACTUAL.

12.1. EL TERRITORIO COMO SOPORTE FÍSICO.

12.1.1. 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 km². 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.

12.1.2. 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 km²) y su coeficiente de infiltración (12%), se produce una infiltración media anual en todo el acuífero de 26,4 Hm³.

- 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.

12.1.3 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.

12.1.4. 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

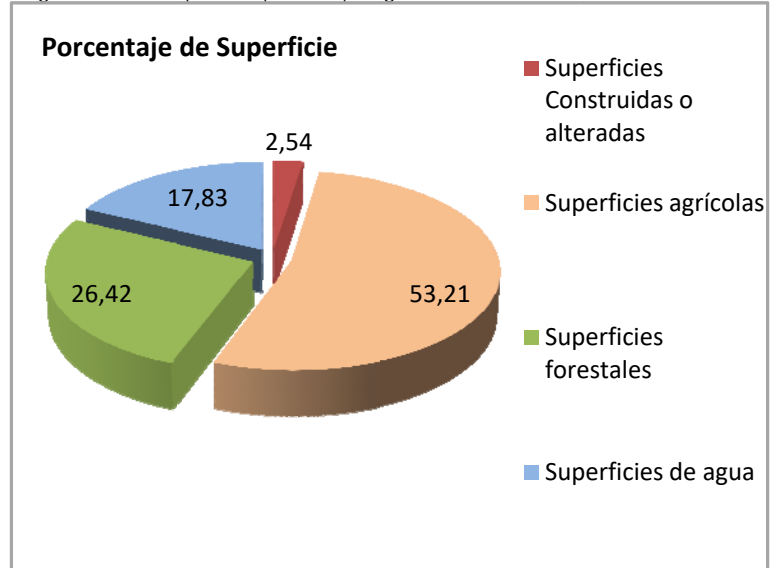
percibidas desde los diferentes corredores visuales, miradores y fondos escénicos identificados. Los diferentes caminos, carreteras o vías pecuarias constituyen junto a los puntos más elevados, el medio para observar estas unidades.

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.

12.2. ESTRUCTURA DEL TERRITORIO.

12.2.1. 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.

12.2.2. 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.

12.2.3. 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

12.2.4. 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:

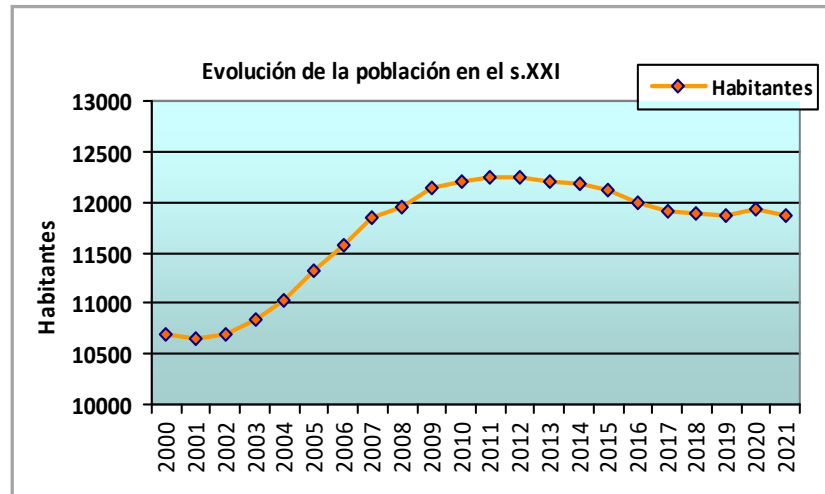
En el medio rural, el patrimonio arquitectónico es escaso pero no por ello carece de interés; además, los ejemplos existentes tienen un marcado valor etnológico. Principalmente debemos destacar los siguientes tipos: Cortijos de marismas; Poblados; y Chozas.

12.3. POBLACIÓN Y ESTRUCTURA SOCIOECONÓMICA.

12.3.1. 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

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.

12.3.2. 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.

12.4. MEDIO URBANO.**12.4.1. 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.

12.4.2. 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.

12.4.3. 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 ² t
-Capacidad en huecos:	566 viv
	102.158 m ² t
-Capacidad total:	5.065 viv
	779.609 m ² 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 m²t/m²s), 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 m²t/m²s), 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.

12.4.4. 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 m²/hab. No obstante el estándar potencial estaría en 5,12 m²/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 m²/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 m²/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 m²/hab. Se recomienda alcanzar el estándar recomendado para cementerios de tipo mediterráneo relativamente compactos, de 1 m²/hab.

12.4.5. 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 m³ 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.

12.5. 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:

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

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
Total:	5.612 viv
Total en núcleo urbano (4.859 viv).	

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.

12.6. 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-Diagnostico.

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
TOTAL	296,74	278,68	1.060	2.092,11	15,56	-	626	104	-

12.7. 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.

12.8 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.

12.9. 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 inadaptable tanto a los diversos regímenes posteriores y a los instrumentos de planificación subregional (POTAD y POTAS), 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 Paparbare: 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 St^a 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.

12.10. AFECCIONES DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL Y PLANIFICACIÓN TERRITORIAL.

El principal objeto del apartado 10 de esta Memoria 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 esta Memoria se han analizado los principales condicionantes que plantean los dos instrumentos vigentes que afectan a nuestro municipio, POTAD y POT AUS, 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 POT AUS. 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.

12.11. UNIDADES AMBIENTALES Y CAPACIDAD DE ACOGIDA DEL TERRITORIO.

12.11.1. 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	
Láminas de agua, marismas no cultivadas y	Muy Alto

UNIDADES DE AMBIENTALES	Calidad Ambiental
esteros.	
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
Unidades definidas por criterios científicos, culturales o patrimoniales	
Patrimonio arquitectónico y etnográfico.	Medio
Patrimonio arqueológico.	Alto
Unidades definidas por criterios de productividad primaria	
Cultivos: Marisma cultivada: Arrozales y otros herbáceos.	Medio
Cultivos: áreas agrícolas del Aljarafe. Cultivos leñosos (olivar y viñedos) y cereales.	Alto
Unidades definidas por criterios normativos	
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
Zona de Especial Conservación (ZEC). "Doñana Norte y Oeste".	Alto

UNIDADES DE AMBIENTALES	Calidad Ambiental
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.	-
Áreas construidas y transformadas	-

12.11.2. NÚCLEO URBANO Y ENTORNO.

El objetivo del apartado 11.5 de esta Memoria 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.

La Puebla del Río, 25 de noviembre de 2022

EQUIPO REDACTOR DEL PGOM

Fdo.: Alfredo Linares Agüera
ARQUITECTO