



LA PUEBLA

INICIATIVA:
AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DEL RÍO

DEL RÍO

PLAN DE ORDENACIÓN URBANA

POU

DOCUMENTO DE SÍNTESIS:
RESUMEN EJECUTIVO

REDACCIÓN:
ALFREDO LINARES AGÜERA
ARQUITECTO

DOCUMENTO DE AVANCE
NOV 2022

ORGANISMO COLABORADOR:

DIPUTACION
DE
SEVILLA

LA PUEBLA

DEL RÍO



AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DEL RÍO

PLAN DE ORDENACIÓN URBANA

P O U

Documento de síntesis: RESUMEN EJECUTIVO

DOCUMENTO DE **AVANCE** / NOVIEMBRE 2022

Redacción: Alfredo Linares Agüera / ARQUITECTO

0. INTRODUCCIÓN.**0.1. INICIATIVA.**

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

Los trabajos de redacción del POU, se han realizado durante el mandato de *D. Manuel Bejarano Álvarez*, que como Alcalde ha impulsado y dirigido las actuaciones del Ayuntamiento para formular esta iniciativa municipal.

La coordinación urbanística con el equipo redactor y dirección técnica municipal ha sido realizada por *D^a. María del Mar Martín Álvarez*, Arquitecta Municipal.

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

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

0.2. REDACCIÓN DEL PLAN DE ORDENACIÓN URBANA.**A) ADMINISTRACIÓN COLABORADORA EN LA REDACCIÓN DEL PLAN:**

El POU ha contado con la financiación y colaboración de la *Diputación de Sevilla*.

B) EQUIPO REDACTOR:

-Coordinación:

Alfredo Linares Agüera, Arquitecto

-Equipo:

Miguel Ortega Naranjo, Geógrafo, Técnico Ord.T y M. Ambiente
Eusebio García Coronado, Arquitecto
José Juan Frau Socias, Arquitecto, Máster en patrimonio histórico
Paloma Cabañas Navarro, Arquitecta, Máster en medio ambiente
Claudia Delorenzi Christensen, Arquitecta
Antonio Cano Murcia, Abogado
Antonio Escuder Haba, Ingeniero de Caminos
Javier Merino Crespín, Ingeniero Agrónomo e Ingeniero Civil
Antonio Pablo Romero Gandullo, Ing. de Caminos e Ing. de Montes
Miguel Ángel Vargás Durán, Arqueólogo



AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DEL RÍO

0.3. IDENTIFICACIÓN.

El "PLAN DE ORDENACIÓN URBANA (POU) DE LA PUEBLA DEL RÍO", tiene por objeto establecer, en el marco del PGOM, la ordenación detallada del suelo urbano, mediante las determinaciones que indica el artículo 66.1 de la LISTA. El POU sustituirá a la ordenación detallada del núcleo urbano establecida por las NNSS vigentes desde 1984 (adaptadas a la LOUA en diciembre de 2011) y, en su caso, cuando así se especifique, de los instrumentos de desarrollo de las mismas; todo ello para dar respuesta a nuevas circunstancias legislativas, así como a nuevos objetivos y necesidades municipales, por inadecuación del modelo vigente. La superficie del ámbito objeto de ordenación es la totalidad del suelo urbano, con una superficie de 146,92 has.

El documento de AVANCE del POU tiene un doble objeto:

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

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

0.4. DOCUMENTOS INTEGRANTES DEL AVANCE DEL POU.

El Avance del POU de La Puebla del Río estará compuesto por los siguientes documentos:

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

Documento I: **MEMORIA.**

I-A. Memoria de información.

I-B. Memoria de ordenación.

I-C. Memoria de participación.

Documento II: **PLANOS.**

II-A. Planos de información.

II-B. Planos de ordenación.

Documentos y estudios complementarios:

-DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO (DIE).

0.5. FORMACIÓN DEL POU. ESTADO Y PREVISIONES.

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



DOCUMENTO: RESUMEN EJECUTIVO.

ÍNDICE.	Páginas
1. INTRODUCCIÓN . OBJETO.	1
2. SÍNTESIS DE DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN ACTUAL. . .	3
2.1. Ámbito del POU y encuadre municipal.	3
2.2. Demografía del espacio edificado.	4
2.3. El medio urbano.	4
2.4. Diagnóstico dotacional.	5
2.5. Estructura comercial existente.	7
2.6. Análisis de la movilidad urbana.	8
2.7. Planeamiento detallado vigente.	9
3. SÍNTESIS DE ÁMBITOS EN LOS QUE LA ORDENACIÓN PROYECTADA ALTERA LA VIGENTE..	10
3.1. Cambio de marco de referencia normativo urbanístico, de modelo y de concepto planificador.	10
3.2. Cambios más relevantes sobre la ordenación del término municipal.	12
3.3. Ámbitos en los que se propone suspender la ordenación anterior y criterios de aplicación.	20



1. INTRODUCCIÓN. OBJETO.

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

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

- a) Síntesis de diagnóstico de la situación actual: Se desarrolla en el apartado 2 de este documento, y tiene por objeto reflejar los principales condicionantes de partida que fundamentan los criterios de ordenación, en especial del estado actual del suelo urbano, su edificación, equipamientos y en especial del Planeamiento general vigente, su estado de desarrollo y principales problemas de obsolescencia que plantea. Esta síntesis se estima imprescindible para poder comprender la coherencia con los objetivos y alteraciones de la nueva ordenación y la comparación entre el modelo existente y el propuesto, ya que uno de los objetivos del presente Resumen Ejecutivo, según



AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DEL RÍO

el citado artículo 25.3 del TRLSRU, es que la ciudadanía pueda comprender de una forma rápida y simple las alteraciones propuestas por el nuevo POU en relación a la ordenación detallada de las NNSS-1984 vigentes.

- b) Síntesis de los ámbitos en los que la ordenación detallada proyectada altera la vigente, con plano de situación comparativa, y alcance de la alteración. En este caso interpretamos que se refiere a las *alteraciones más significativas* de “clasificación” y de “modelo de ordenación detallada” a través de sus usos globales y pormenorizados, ya que por simple cuestión metodológica derivada de que las NNSS-84 se realizaron en soporte papel, son ininidad los ajustes de alineaciones realizados por el presente instrumento, como resultado de integrar la realidad física reflejada en la cartografía digital base del nuevo POU y su contraste con la información catastral. Por lo tanto sería claramente contradictorio con la finalidad de este Resumen Ejecutivo la simple enumeración de centenares de estos ajustes, por lo que nos limitaremos a destacar las alteraciones más relevantes de “modelo de ordenación

detallada” respecto al planeamiento vigente, por entender que esa es la finalidad que persigue el artículo 25.3 del TRLSRU.

- c) Ámbitos en los que se propone suspender la ordenación anterior y duración: Es objeto del nuevo PGOM respetar en lo esencial los parámetros de ordenación de la ciudad consolidada y de las actuaciones en curso, en especial de aquellas que se encuentran en algún grado de desarrollo activo en este momento, al objeto de interferir lo menos posible en la escasa dinámica de desarrollo actual por las circunstancias económicas conocidas. Por tal motivo, en esta fase de Avance no se estima conveniente establecer ninguna suspensión de ordenación vigente, relegándose dicha suspensión a la fase de aprobación inicial del POU.



2. SÍNTESIS DE DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN ACTUAL.

2.1. ÁMBITO DEL POU Y ENCUADRE MUNICIPAL.

El ámbito del POU seleccionado en la Información-Diagnóstico es “provisional”, dado que por el PGOM que es al único instrumento al que corresponde delimitar dicha clasificación, aún no lo ha realizado normativamente, sino solo a escala de Avance; por lo que simplemente utilizamos como referencia provisional el perímetro simplemente “diagnosticado” que, en principio, sería susceptible de establecerse como “suelo urbano”, en base a los criterios del artículo 13 de la LISTA, con una superficie de 144,78 has. No obstante, a partir de la siguiente fase de documento para aprobación inicial, tendrá un mayor nivel de concreción, en coordinación con lo establecido en el PGOM en dicha fase.

El ámbito del POU se encuadra por tanto adosado materialmente al límite N del término municipal, destacando los siguientes aspectos:

- La peculiar forma muy alargada del término municipal (47 km) y las escasas infraestructuras viarias, hacen que las relaciones económicas y de servicio del núcleo urbano sean más relevantes con los municipios del entorno Norte del espacio metropolitano que con la amplia extensión Sur del término municipal.



AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DEL RÍO

-La presencia imponente del río Guadalquivir a lo largo de todo el término municipal, supone una segregación física de una porción Este del término municipal y al que tiene difícil accesibilidad.

-La situación de clara conurbación con el núcleo colindante de Coria del Río, con la problemática añadida de la falta de ajuste a la realidad física del límite oficial del término municipal, como consecuencia de haberse asumido una delimitación errónea del límite, por los planeamientos generales vigentes de ambos municipios.

2.2. DEMOGRAFÍA DEL ESPACIO EDIFICADO.

La población actual (dic 2021) es de 11.873 hab, con una pirámide poblacional relativamente joven en comparación con el contexto regional y provincial. De dicha población el 6,16 % (731 hab) está empadronada en poblados y diseminados; no obstante se parte del criterio de que dicha población accede a los servicios y dotaciones del núcleo urbano.

Las estimaciones de proyecciones de población son las siguientes:

-Proyección 2022:	11.905 hab.
-Proyección 2024:	11.915 hab.
-Proyección 2028:	12.145 hab.
-Proyección 2032:	12.272 hab.

Es de destacar por la estructura de población los siguientes aspectos, en cuando a planificación de prestación de servicios:

-La población en edad escolar (0-18 años), actualmente de 2.303 hab, está prevista una proyección de 2031 de 1.890 hab, es decir una disminución del 18%.

-La población de mayores de 65 años, actualmente de 1.848 hab, tiene una proyección a 2031 de 2.890 hab, es decir un incremento del 56 %.

Otro aspecto demográfico relevante a efectos de planificación de necesidades de vivienda es la caracterización de los hogares, cuyo tamaño medio ha venido disminuyendo en los últimos años, con un valor medio en España de 2,5 miembros, 2,58 en Andalucía y 2,61 en la provincia de Sevilla. En La Puebla es de 2,75 miembros.

Asimismo es de destacar la fuerte subida de los hogares unipersonales y de parejas sin hijos.

2.3. EL MEDIO URBANO.

Este análisis se enfoca en términos de complementariedad con los contenidos del PGOM, si bien algunos de éste último es necesario reproducirlos para la adecuada contextualización.

a) Morfología urbana:

-El tamaño mayoritario de parcelas oscila entre 80-100 m² (22,78%) y 100-150 m² (26,36%). Los frentes habituales de parcela urbana son de 6 a 7 m y los fondos de 15-25 m.

-La ocupación mayoritaria de la edificación oscila del 65 al 80% (25,25% de la parcelas) y llama la atención que con ocupación del 100% alcancen el 19,78 %, cuando dicha posibilidad tiene cierta restricción normativa.

-La altura mayoritaria es de 2 plantas, salvo algunas zonas localizadas del casco tradicional con 3 plantas, así como polígono INV y Bda Constitución. Las categorías de 4 y 5 plantas están escasamente representadas.

AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DEL RÍO

-Número de viviendas por parcela: hay clara prevalencia de la vivienda unifamiliar (92,33% de las parcelas). La variante "bifamiliar" alcanza el 3,38 % de la parcelas y la plurifamiliar (3 o más viviendas) alcanza el 4,29 %. Se detecta una demanda de fomento de la tipología bifamiliar y plurifamiliar en el Casco Tradicional, cuestión que deberá abordarse su regulación y gestión desde el POU.

b) Antigüedad de la edificación y eficiencia energética:

En coherencia con las Agendas Urbanas estatal y autonómica, se estima conveniente asignar especial relevancia a la rehabilitación del parque residencial existente, en especial a su eficiencia energética. Se deduce que en la actualidad el 40,6% del parque edificado es anterior a 1980, cuando se implementaron las primeras normativas de aislamiento térmico y acústico y que entre 1981 y 2006 se sitúa el 51,32% de la edificación. Por lo tanto hay una amplia labor de fomento de este tipo de rehabilitación, más aún desde la actual situación de crisis energética.

c) El paisaje y la escena urbana:

A raíz de la especial preocupación manifestada por las aportaciones realizadas durante la consulta pública previa, se ha estima conveniente realizar un diagnóstico específico del paisaje urbano, confirmándose un alto índice de "contaminación visual" y de espacios degradados, lo que aconseja establecer una estrategia específica a nivel normativo y de actuaciones para revertir esta situación, que es claramente percibida como una perturbación de la calidad urbana.

d) Estructura viaria:

El viario exclusivo peatonal es prácticamente testimonial en el núcleo urbano, limitado a vías de escasa sección. En los últimos años en reurbanizaciones recientes se ha venido implementado viario con plataforma peatonal y rodada compartida y con

circulación aparentemente restringida a residentes. Especialmente en la zona Casco Tradicional sería conveniente profundizar en esta línea, e incluso plantearse la peatonalización de determinadas calles acompañado de previsiones de alternativas de aparcamiento que hagan viable la funcionalidad.

Se detectan problemas de mal estado de conservación en torno al 20% del viario, por lo que sería conveniente planificar las reurbanizaciones en coherencia con la disponibilidad presupuestaria.

e) Patrimonio de interés histórico:

La Puebla del Río no es un núcleo con patrimonio inscrito de interés supralocal (excepto la zona de servidumbre arqueológica del río Guadalquivir), razón de más para desde la escala local cuidar los escasos bienes que puedan tener un valor histórico o etnográfico para la ciudadanía cigarrera. Desde criterios estrictamente de valoración técnica-urbanística, se ha propuesto una selección de los siguientes bienes para su posible incorporación al Catálogo:

- Patrimonio arquitectónico: 21 inmuebles.
- Espacios urbanos: 4 espacios.
- Elementos especial: 2

Deberá de ser objeto de contraste durante la participación pública, en especial con posibles asociaciones defensoras del patrimonio, si se comparten o no los criterios de preselección utilizados.

2.4. DIAGNÓSTICO DOTACIONAL.

El nivel y estándares de equipamientos y espacios libres existentes es uno de los mayores indicadores de calidad de vida urbana. Se ha realizado un inventario detallado del estado dotacional existente, tanto de equipos y espacios funcionalmente operativos,

AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DEL RÍO

como de aquellos en que está gestionado el suelo público, pero no está construido el equipamiento o no está urbanizado el espacio libre.

Para la evaluación de los estándares existentes se ha tomado como referencia la población actualmente existente (11.873 hab y 4.499 viv). Asimismo se ha realizado otro chequeo para la población potencial en la capacidad potencial del modelo de cierre del planeamiento detallado vigente (13.231 hab y 5.065 viv), que hemos puesto en relación con la totalidad del suelo dotacional (existente + suelo público ya gestionado).

Hemos justificado los estándares de referencia que consideramos más adecuados para la ciudad consolidada, en comparación con la doctrina urbanística en la materia y planes comparados. El único estándar obligado para ciudad consolidada será el de sistema general de espacios libres, actualmente de 5 a 10 m²/hab, y el proyecto de Reglamento de la LISTA, para municipios de la escala de La Puebla del Río, establece 7 m²/hab. Obviamente, en materia de dotaciones de tipo escolar, sanitario o deportivo hay también que atenerse a las normativas y planificación sectorial en estas materias, para dar servicio a la población residente. Salvo el estándar de sistema general de espacios libres, sobre la mayoría del resto de dotaciones es la población local y sus representantes los que deben de establecer los objetivos de mejora a los que aspiran y nuestro diagnóstico meramente técnico es una simple referencia.

De acuerdo con el análisis realizado y para la evolución de la estructura de la población por edades que se proyecta al horizonte 2032 (disminución de población escolar y aumento muy relevante de población de mayores de 65 años), se estima que las mayores carencias diagnosticadas han sido las siguientes:

-SIPS: Se detecta un déficit en torno a 4.526 m²s, que debería dirigirse prioritariamente a atención de personas mayores y especialmente a espacio de dinamización

cultural. Hay suelo público gestionado disponible para ello.

-Servicio cementerio: Se detecta un déficit de unos 8.000 m².

-Centros docentes: claro superávit.

-Equipamiento deportivo: dotación razonable a escala de sistema general, pero deficitaria en torno a 4.036 m² para dotaciones locales de proximidad.

-Sistemas de espacios libres: El conjunto de la dotación general + local arroja un estándar de 15,36 m²/hab, que se estima adecuado-alto. Respecto al detalle de su estado y funcionalidad:

-Respecto a los sistemas generales, una porción muy relevante (14.427 m²) cabe considerarla no urbanizada o que forma parte de la cornisa de borde hacia el río, que por sus fuertes pendientes es de difícil funcionalidad como estancia y esparcimiento.

-Una porción muy relevante (57%) del suelo actualmente calificado como SG de espacios libres está constituido por el "recinto ferial" que tiene esa finalidad específica pero que es de dudosa adscripción al concepto de "parque urbano". No obstante, hay otros espacios libres relevantes actualmente calificados como sistemas locales, que podrían adscribirse al concepto de sistema general.

-Respecto a los sistemas locales una porción relevante (23.100 m²) cabe calificar "sin urbanizar". Este hecho podría ser una oportunidad para reconducir su calificación a SIPS o a

deportivos locales, para paliar los déficits diagnosticados en dichos conceptos.

2.5. ESTRUCTURA COMERCIAL EXISTENTE.

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.

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.

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.

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 demandará la existencia en la localidad de productos especializados para su práctica y desarrollo.

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.

Por lo tanto la información pública del Avance es un buen

momento para la reflexión general con el sector comercial y hostelero para indagar las posibles medidas de fomento desde el POU para responder a esas orientaciones u otras aspiraciones que pudieran manifestarse desde el sector.

2.6. ANÁLISIS DE LA MOVILIDAD URBANA.

Como complemento de la movilidad general en el municipio y respecto al exterior analizada en el PGOM, en lo que respecta a la movilidad más propiamente urbana objeto del POU, los aspectos a destacar son los siguientes:

-Para la reorganización de la movilidad del núcleo urbano es de vital importancia la construcción de la Variante, que permitirá que la actual travesía se rediseñe como vía netamente "urbana" y se mejore la conexión peatonal y ciclista entre las dos márgenes del núcleo actualmente muy segregadas.

-Respecto a la margen oriental, sería conveniente profundizar en la reordenación del tráfico, especialmente de zona Casco Tradicional y profundizar en la posible restricción solo a residentes, disponer de sentido único en calles estrechas actualmente de doble sentido, y en la posible peatonalización de viarios secundarios, junto con posibles reservas de aparcamientos subterráneos en el vacío de La Cruz, contribuirían a revitalizar el área más antigua de la ciudad, en especial potenciar el itinerario de borde Este (Calle Betis) por su interés paisajístico hacia el río.

-Es necesario trabajar en coordinación con posibles nuevos desarrollos al Oeste del suelo urbano, en la vertebración y conexión con la travesía de desarrollos como Sector Pozo Concejo, así como conexión del mismo con Polígono Los Juncuales.

2.7. PLANEAMIENTO DETALLADO VIGENTE.

Constituido básicamente por las NNSS-84, dado que el PGOU-AdP-2011 por limitación legal, se refería exclusivamente a la “ordenación estructural” del municipio y núcleo urbano y no tenía capacidad para ni siquiera actualizar la “ordenación pormenorizada-detallada”.

Por lo tanto estamos ante un instrumento con una muy elevada obsolescencia (de los 2 o 3 más antiguos de la provincia), sobre el que han sobrevenido importantes legislaciones de suelo a las que no se ha adaptado: Reforma de 1990, TRLS-92, LOUA, TRLS-2008, TRLSRU-2015 y LISTA.

En el diagnóstico de la ordenación detallada del suelo urbano distinguimos dos grandes grupos:

A) ORDENACIÓN DETALLADA DIRECTA DE LAS NNSS-84 (Y SUS MODIFICACIONES):

Es el régimen aplicable a las siguientes zonas de ordenanza: Casco tradicional, zona de crecimiento, Polígono INV, San Román, Pozo Concejo, Cruz del Vizcaíno y La Estacada.

Del análisis realizado se detectan numerosas contradicciones con la realidad existente, así como con aspiraciones de la ciudadanía, agentes inmobiliarios locales y los propios servicios municipales. Las disfunciones y problemas derivan de la obsolescencia antes comentada ya que la mayor parte de aspiraciones en cuanto a

flexibilidad de ocupación, diversidad tipológica, variante bifamiliar y similares, ya son habitualmente resueltas en planeamientos de municipios similares desde hace 15-20 años.

Se estima conveniente indagar por el POU en mecanismos normativos de aplicación ágil y sencilla para resolver las compensaciones legales derivadas de los incrementos de aprovechamiento o de densidad poblacional, vía compensación económica, para que desde el Ayto se vayan instrumentando las soluciones, en función de la velocidad de la transformación tipológica o de nuevas posibilidades de incremento de aprovechamiento.

B) DESARROLLOS DE LAS NNSS CON PLANEAMIENTO PARCIAL:

En general se trata de instrumentos de desarrollo muy posteriores a la entrada en vigor de las NNSS-84, que en su mayor parte se concentraron a final del siglo XX y principios del XXI, y que se estiman en su mayoría operativos y que lo más razonable es que el nuevo POU remita a los mismos y los integre como ordenanza de “Planeamiento incorporado Pi-nº”, para cada uno de los sectores afectados, introduciendo, si se estima oportuno, determinados reajustes.

De todos estos Planes Parciales vigentes, tal vez el más desajustado respecto a la realidad sea el industrial Las Pompas y en el que deba de realizarse una actualización más específica por el POU.



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

Los rasgos y alteraciones más significativas que se encuentran entre los objetivos establecidos por el nuevo POU, son los siguientes, agrupados por, cambio de modelo de planificación urbanística a estratégica, ordenación del término municipal y del núcleo urbano y entorno:

3.1. CAMBIO DE MARCO DE REFERENCIA NORMATIVO URBANÍSTICO, DE MODELO Y DE CONCEPTO PLANIFICADOR.

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

Los cambios más relevante en lo que afecta al POU, son los



siguientes:

-En primer lugar la propia segregación de la *ordenación detallada* en un instrumento separado del planeamiento general (PGOM), y la práctica desaparición de la relación jerárquica entre ambos planes, ya que el POU no es “desarrollo” del PGOM, sino que opera de forma muy autónoma en un nivel de determinaciones, la “*detaillada*”, claramente diferente de la *ordenación estratégica general*. Aunque el hilo conductor de posibles reductos de interdependencia entre los dos instrumentos, aún no está suficientemente explorada en la incipiente experiencia práctica y disciplinar, desde el equipo redactor hemos optado, en coherencia con el espíritu y objetivos innovadores de la LISTA muy bien formulados en su exposición de motivos, aunque no suficientemente clarificados en su articulado ni en el R-LISTA, en delegar al máximo la descarga de determinaciones sobre el medio urbano y ciudad existente en el POU, evitando precisamente las rigideces del sistema LOUA, en el que el planeamiento de “desarrollo”, el que debía responder a las demandas específicas y formas de habitar, producir y de ocio, de cada tiempo concreto, siempre se veían extremadamente limitadas por el planeamiento general excesivamente determinista, entrando en un bucle de necesidad de recurso casi continuado a las Modificaciones; en el que era raro el Plan Parcial o el PERI que no tenía que ir precedido de dicha necesidad, con la consiguiente eternización de tiempos y de procedimientos, que ha hecho perder ingentes inversiones, tanto de grandes proyectos de escala regional o nacional, como a escala de pequeñas intervenciones locales; ya que los agentes económicos demandan algo tan raro de entender para nuestros gestores públicos, como certezas en

plazos y en seguridad jurídica y, si España o Andalucía no la ofrecen, siempre habrá países y regiones, que en régimen de sana competitividad global ofrecerán, sin demasiado esfuerzo, dicho sea de paso, una acogida más segura a dichos proyectos e inversiones.

-Si bien el ámbito del POU en nuestro caso tiene una gran racionalidad, y así se ha acordado desde el origen de redacción, que su ámbito sea la totalidad del suelo urbano existente; no habría ninguna dificultad legal de que se formulase por ejemplo un POU limitado exclusivamente al Casco Tradicional, en el que se concentra la mayor obsolescencia; y otros POU en otros momentos concretos que resuelvan otras prioridades como por ejemplo otras zonas urbanas, o determinados asentamientos que reúnan los requisitos de “suelo urbano”.

-Asimismo existe la posibilidad de que el POU, tenga varios niveles de alcance en sus determinaciones, y que se delegue la delimitación de ATUs y AUs, a instrumentaciones posteriores, o que se intervenga en zonas concretas a través de previos Estudios de Ordenación. En definitiva la LISTA ofrece una caja de herramientas nueva bastante más flexible y de capacidad de dar respuesta tanto a situaciones imprevistas, como a problemas existentes de los que se sea consciente en este momento, pero que por su especificidad o ámbito concreto, no exista suficiente consenso en este momento acerca de cómo abordarlo, y se estime conveniente que se pueda abordar con posterioridad. En este aspecto, desde el presente POU, se estima que se han diagnosticado los problemas más relevantes y se les proponen alternativas de solución, e incluso advirtiendo de que hay supuestos, como el caso del “suelo urbano” Villacuernos, colindante al

AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DEL RÍO

núcleo urbano actual y que, si no se detecta suficiente voluntad y consenso con sus propietarios por la regularización, lo más conveniente sería su exclusión del POU tras la fase de Avance; ya que la LISTA en este aspecto es tan flexible, que podría habilitarse en el futuro, Propuesta de delimitación de ATU y Plan de Reforma Interior; cuando se de consenso suficiente y, si no lo hay, lo mejor es excluir del ámbito del POU y no contaminar éste con problemas sobre los que no haya consenso con sus directamente afectados en alcanzar una regularización ordenada de sus desajustes urbanísticos.

Este Avance de POU es el primer paso para que la población cigarrera se exprese lo más ampliamente posible sobre *“la ciudad que queremos”* y que su resultado final en cuanto al modelo de ciudad y su ordenación detallada *vaya hacia donde sus ciudadanos hayan señalado*, y para el logro de dichos objetivos se recomienda al Ayuntamiento el máximo fomento e integración de los resultados de la participación pública en las distintas fases de elaboración y tramitación del POU, en nuestro caso de forma simultánea y coordinada con la ordenación general en el instrumento de PGOM.

3.2. CAMBIOS MÁS RELEVANTES SOBRE LA ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO.

En relación con los objetivos de los artículos 66 de la LISTA y 78 del R-LISTA para el instrumento del POU, se proponen concretar, en coherencia con las aspiraciones municipales y el resultado del diagnóstico de la información urbanística, en los siguientes cambios en la ordenación del ámbito del POU para el suelo urbano:

A) RESPECTO A LAS ZONAS DE USO GLOBAL EN SUELO URBANO.

En el modelo de ordenación del PGOM para el suelo urbano se propusieron dos grandes áreas de usos globales, el residencial (Centro histórico y Extensión) y otro gran área de actividades económicas y se establecieron los reajustes necesarios respecto al PGOU-AdP, de los parámetros generales de densidad y edificabilidad global para que por el POU se puedan realizar diferentes alternativas de ordenación *“detallada”*, en la que, en lo que respecta a las zonas homogéneas de uso global, se mantienen prácticamente las mismas que en el PGOU-AdP ya fueron muy adecuadamente reconocidas, y basadas en los ámbitos originarios (Casco Tradicional y Zona de Crecimiento) más los que habían sido objeto de los instrumentos de desarrollo propios en condiciones de homogeneidad de modelos urbanos. La única innovación que introduce el POU, es excluir de las áreas homogéneas los sistemas generales, al servicio de toda la ciudad, ya que metodológicamente permitirá una más clara comparación del *nivel de dotación de “sistemas locales”* en cada área homogénea.

B) OBJETIVOS DE ORDENACIÓN DETALLADA DE LOS SISTEMAS GENERALES.

Desde el PGOM (ver su Plano de Ordenación o.4), se optó por identificar de forma genérica los sistemas generales, agrupados en 4 conceptos en el ámbito objeto del presente POU:

- SG de equipamientos y servicios.
- SG de espacios libres y zonas verdes.
- Sistemas de movilidad.
- Sistema hidrológico.

AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DEL RÍO

COMPARACIÓN DE CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO DEL PGOU-AdP VIGENTE Y NUEVO POU				
1. PGOU-AdP		2. POU 2022		3. VARIACIÓN
CLASIFICACIÓN SEGÚN LOUA	SUPERFICIES m ²	CLASIFICACIÓN SEGÚN LISTA	SUPERFICIES m ²	% (2-1b)
S. URBANO (SUr): -Consolidado:	1.267.300	S. URBANO (SUr): -Urbanizado:	1.313.720	3,66
-No consolidado:	31.114	-Sujeto ATU o AU	141.991	356,36
TOTAL SUr:	1.298.414	TOTAL SUr:	1.455.711	12,11

Ya desde dicha determinación se garantizaba, para el techo poblacional máximo habilitado desde la "ordenación general" para el suelo urbano, el cumplimiento del estándar mínimo de 7 m²/hab en dicha ciudad consolidada, requerido por el artículo 82 del R-LISTA. Respecto al resto de sistemas de equipamientos y servicios, se garantizaba igualmente la suficiencia para la composición de la estructura poblacional y su evolución a medio plazo. El objetivo era dejar la máxima capacidad legal de concreción al instrumento del POU en la ordenación detallada, y dejarle la máxima libertad en la concreción de la calificación final de los sistemas generales, con el único límite de respetar el estándar mínimo de SG de espacios libres del PGOM de 7 m²/hab, proveniente del artículo 82 del R-LISTA. Ello permitirá una flexibilidad adicional a cualquier innovación futura de los usos de los equipamientos y servicios para adaptarlos a circunstancias sobrevenidas o a la evolución de las necesidades de la población.

A tal efecto, aparte de una mayor concreción del uso respecto al PGOM, los cambios más relevantes que se introducen respecto a sistemas generales son:

- Darle una calificación más genérica a la reserva mayoritariamente escolar de la manzana de las calles Séneca y Cerro Cantares del Sector Pozo Concejo, para destino a

algunos de los déficits detectados (espacio cultural, asistencia a personas mayores y guardería).

-Calificación como SG de espacios libres en vez de sistema local de los siguientes espacios:

- Parque el Mirador, posiblemente el "parque urbano" más relevante en cuanto a calidad y nivel de servio.

- Parque de c/ Arrozal en Santa Rita, ya que su integración en el futuro cinturón verde Sur es una categorización más coherente con la nueva estructura general.

En términos similares, corresponderá al POU la concreción última acerca de los espacios que se destinarán a SG de espacios libres y a zonas verdes, sobre la base de mejorar la proporción actual de las segundas, en cumplimiento de los criterios de ordenación del artículo 61 de la LISTA, para contribuir a mitigar los efectos del cambio climático e isla de calor.

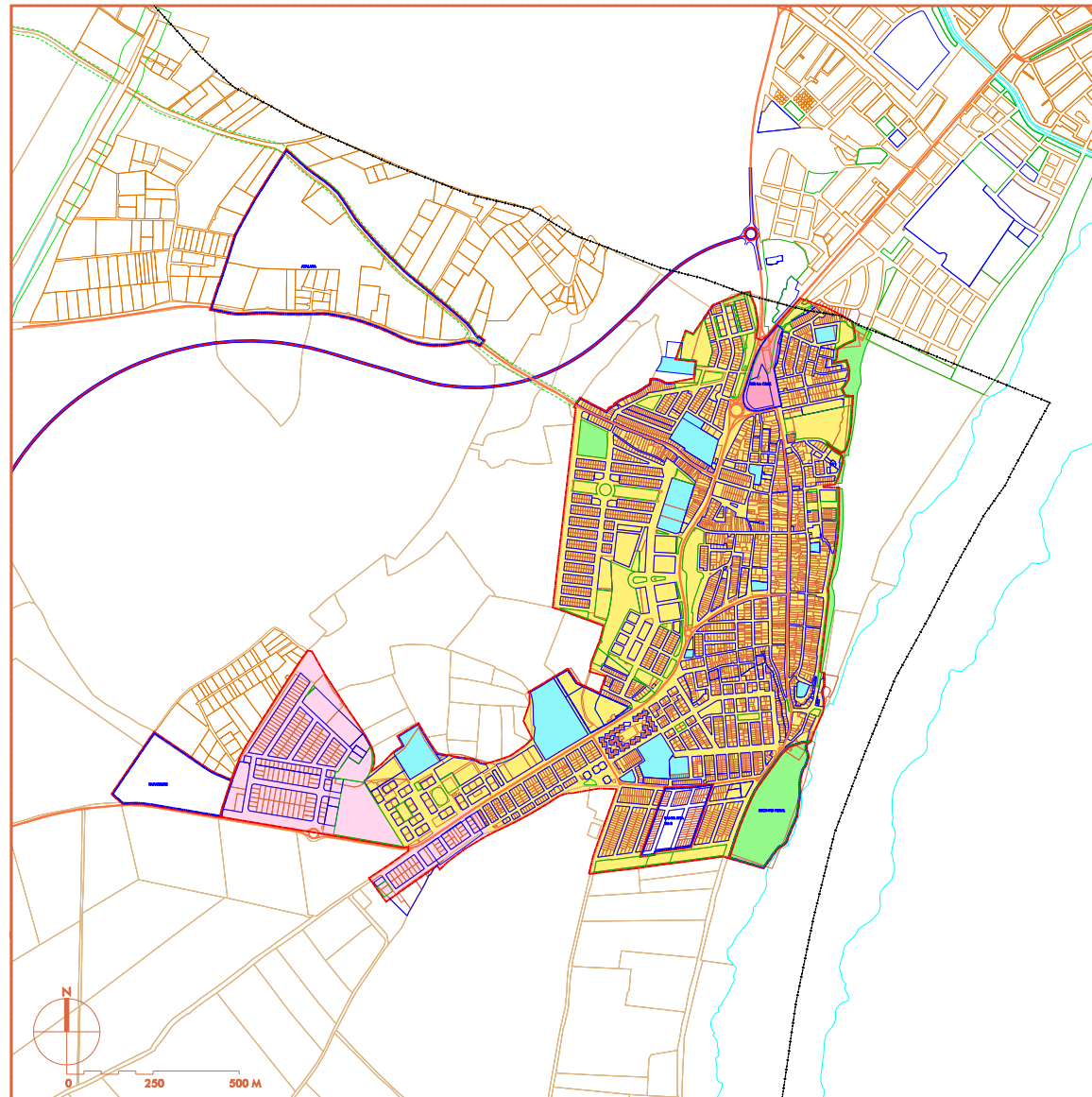


Figura: 3.1
NÚCLEO URBANO
MODELO VIGENTE

CALIFICACIÓN GLOBAL Y SISTEMAS GENERALES

SISTEMAS GENERALES

- EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS
- ESPACIOS LIBRES

USOS GLOBALES

- RESIDENCIAL
- TERCIARIO
- INDUSTRIAL

ÁMBITOS DE CLASIFICACIÓN DE SUELO Y GESTIÓN

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

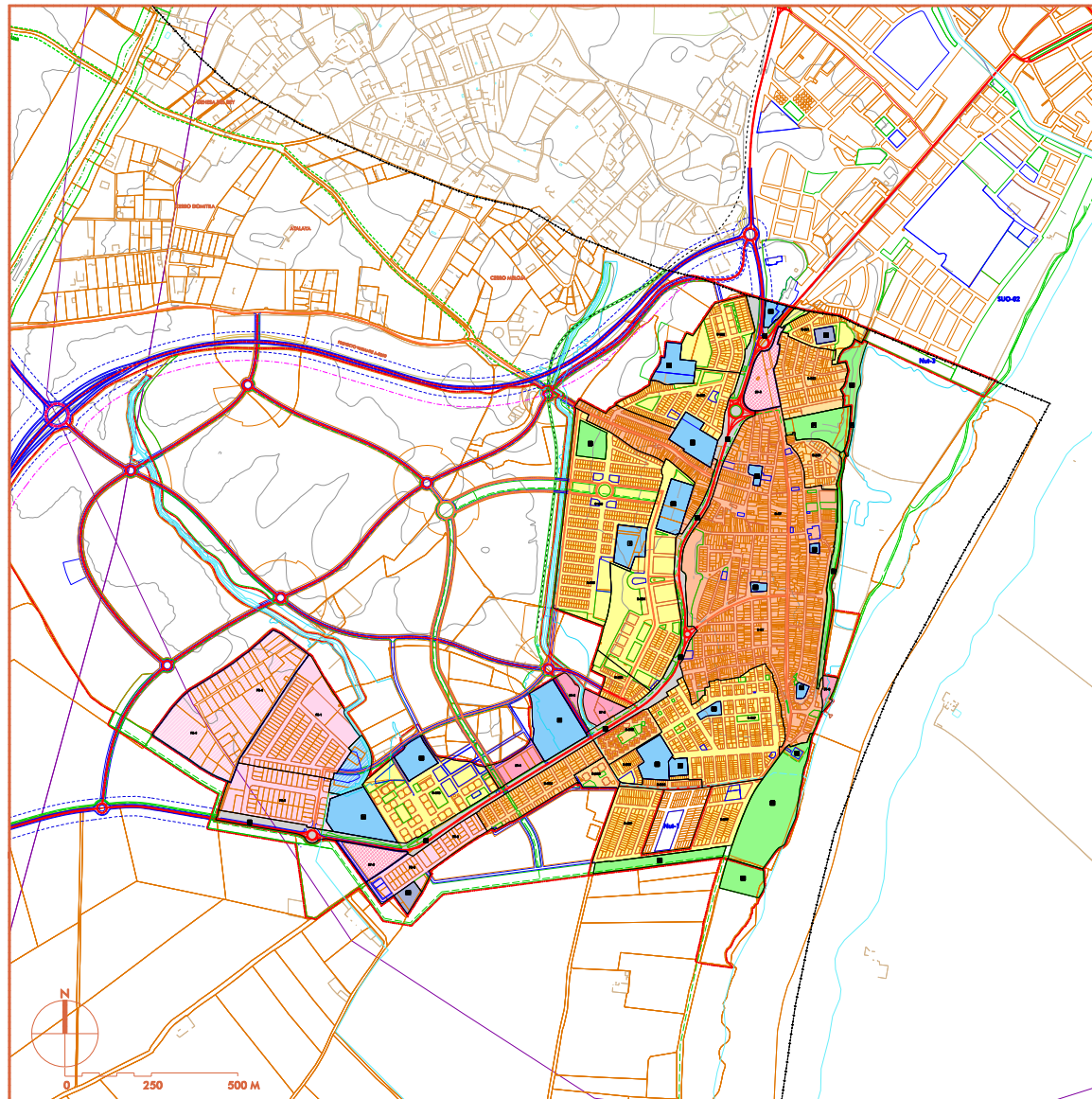


Figura: 3.2
NÚCLEO URBANO
CALIFICACIÓN GLOBAL
Y SISTEMAS GENERALES

1. SISTEMAS GENERALES DOTACIONALES

- ZONAS VERDES**
 - PARQUE URBANO
 - RECINTO PABAL
 - PROTECCIÓN PARQUEARCA
 - PASEOS DE OCHO
- EQUIPAMENTOS BÁSICOS**
 - IG. SÁBICO ORIBÉNICO
 - DOCENTE
 - DEPORTIVO
 - BAÑADO
 - LABORAL
 - ROCAL
 - CULTURAL
 - ARMANDO ABUETO
 - CINEMA-PARIBARDO
- EQUIPAMENTOS DE GESTIÓN**
 - ADMINISTRATIVO
 - AUTOSERVICIO
 - POUCÍA - GUARDA CIVIL
 - PROTECCIÓN CIVIL
- MOVILIDAD**
 - VIAJO ORIBIMA
- INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS TÉCNICOS**
 - DEPÓSITO ORIBIMA-AMERICOMBIRO
 - GESTIÓN DE RESIDUOS
 - ESTACIÓN DE BOMBO

2. CALIFICACIÓN, USOS GLOBALES

USOS GLOBALES ZONAS HOMOGÉNEAS DE USO GLOBAL EN NÚCLEO URBANO EXISTENTE

ZONAS HOMOG. Y TIPOLOGÍA DE ESPERIDAD

USOS GLOBALES ZONAS HOMOGÉNEAS DE USO GLOBAL EN ÁREAS DE REFORMA INTERIOR DE BLD

USOS GLOBALES ZONAS HOMOGÉNEAS DE USO GLOBAL EN ÁREAS DE REFORMA INTERIOR DE BLD

USOS GLOBALES ZONAS HOMOGÉNEAS DE USO GLOBAL EN ÁREAS DE REFORMA INTERIOR DE BLD

USOS GLOBALES ZONAS HOMOGÉNEAS DE USO GLOBAL EN ÁREAS DE REFORMA INTERIOR DE BLD

USOS GLOBALES ZONAS HOMOGÉNEAS DE USO GLOBAL EN ÁREAS DE REFORMA INTERIOR DE BLD

USOS GLOBALES ZONAS HOMOGÉNEAS DE USO GLOBAL EN ÁREAS DE REFORMA INTERIOR DE BLD

USOS GLOBALES ZONAS HOMOGÉNEAS DE USO GLOBAL EN ÁREAS DE REFORMA INTERIOR DE BLD

USOS GLOBALES ZONAS HOMOGÉNEAS DE USO GLOBAL EN ÁREAS DE REFORMA INTERIOR DE BLD

USOS GLOBALES ZONAS HOMOGÉNEAS DE USO GLOBAL EN ÁREAS DE REFORMA INTERIOR DE BLD

USOS GLOBALES ZONAS HOMOGÉNEAS DE USO GLOBAL EN ÁREAS DE REFORMA INTERIOR DE BLD

USOS GLOBALES ZONAS HOMOGÉNEAS DE USO GLOBAL EN ÁREAS DE REFORMA INTERIOR DE BLD

USOS GLOBALES ZONAS HOMOGÉNEAS DE USO GLOBAL EN ÁREAS DE REFORMA INTERIOR DE BLD

USOS GLOBALES ZONAS HOMOGÉNEAS DE USO GLOBAL EN ÁREAS DE REFORMA INTERIOR DE BLD

USOS GLOBALES ZONAS HOMOGÉNEAS DE USO GLOBAL EN ÁREAS DE REFORMA INTERIOR DE BLD

USOS GLOBALES ZONAS HOMOGÉNEAS DE USO GLOBAL EN ÁREAS DE REFORMA INTERIOR DE BLD

USOS GLOBALES ZONAS HOMOGÉNEAS DE USO GLOBAL EN ÁREAS DE REFORMA INTERIOR DE BLD

USOS GLOBALES ZONAS HOMOGÉNEAS DE USO GLOBAL EN ÁREAS DE REFORMA INTERIOR DE BLD

USOS GLOBALES ZONAS HOMOGÉNEAS DE USO GLOBAL EN ÁREAS DE REFORMA INTERIOR DE BLD

USOS GLOBALES ZONAS HOMOGÉNEAS DE USO GLOBAL EN ÁREAS DE REFORMA INTERIOR DE BLD

USOS GLOBALES ZONAS HOMOGÉNEAS DE USO GLOBAL EN ÁREAS DE REFORMA INTERIOR DE BLD

USOS GLOBALES ZONAS HOMOGÉNEAS DE USO GLOBAL EN ÁREAS DE REFORMA INTERIOR DE BLD

USOS GLOBALES ZONAS HOMOGÉNEAS DE USO GLOBAL EN ÁREAS DE REFORMA INTERIOR DE BLD

USOS GLOBALES ZONAS HOMOGÉNEAS DE USO GLOBAL EN ÁREAS DE REFORMA INTERIOR DE BLD

USOS GLOBALES ZONAS HOMOGÉNEAS DE USO GLOBAL EN ÁREAS DE REFORMA INTERIOR DE BLD

USOS GLOBALES ZONAS HOMOGÉNEAS DE USO GLOBAL EN ÁREAS DE REFORMA INTERIOR DE BLD

USOS GLOBALES ZONAS HOMOGÉNEAS DE USO GLOBAL EN ÁREAS DE REFORMA INTERIOR DE BLD

USOS GLOBALES ZONAS HOMOGÉNEAS DE USO GLOBAL EN ÁREAS DE REFORMA INTERIOR DE BLD

USOS GLOBALES ZONAS HOMOGÉNEAS DE USO GLOBAL EN ÁREAS DE REFORMA INTERIOR DE BLD

USOS GLOBALES ZONAS HOMOGÉNEAS DE USO GLOBAL EN ÁREAS DE REFORMA INTERIOR DE BLD

USOS GLOBALES ZONAS HOMOGÉNEAS DE USO GLOBAL EN ÁREAS DE REFORMA INTERIOR DE BLD

USOS GLOBALES ZONAS HOMOGÉNEAS DE USO GLOBAL EN ÁREAS DE REFORMA INTERIOR DE BLD

USOS GLOBALES ZONAS HOMOGÉNEAS DE USO GLOBAL EN ÁREAS DE REFORMA INTERIOR DE BLD

USOS GLOBALES ZONAS HOMOGÉNEAS DE USO GLOBAL EN ÁREAS DE REFORMA INTERIOR DE BLD

USOS GLOBALES ZONAS HOMOGÉNEAS DE USO GLOBAL EN ÁREAS DE REFORMA INTERIOR DE BLD

USOS GLOBALES ZONAS HOMOGÉNEAS DE USO GLOBAL EN ÁREAS DE REFORMA INTERIOR DE BLD

USOS GLOBALES ZONAS HOMOGÉNEAS DE USO GLOBAL EN ÁREAS DE REFORMA INTERIOR DE BLD

USOS GLOBALES ZONAS HOMOGÉNEAS DE USO GLOBAL EN ÁREAS DE REFORMA INTERIOR DE BLD

USOS GLOBALES ZONAS HOMOGÉNEAS DE USO GLOBAL EN ÁREAS DE REFORMA INTERIOR DE BLD

USOS GLOBALES ZONAS HOMOGÉNEAS DE USO GLOBAL EN ÁREAS DE REFORMA INTERIOR DE BLD

USOS GLOBALES ZONAS HOMOGÉNEAS DE USO GLOBAL EN ÁREAS DE REFORMA INTERIOR DE BLD

USOS GLOBALES ZONAS HOMOGÉNEAS DE USO GLOBAL EN ÁREAS DE REFORMA INTERIOR DE BLD

USOS GLOBALES ZONAS HOMOGÉNEAS DE USO GLOBAL EN ÁREAS DE REFORMA INTERIOR DE BLD

USOS GLOBALES ZONAS HOMOGÉNEAS DE USO GLOBAL EN ÁREAS DE REFORMA INTERIOR DE BLD

C) RESPECTO A LA CALIFICACIÓN PORMENORIZADA DENTRO DE LAS ZONAS HOMOGÉNEAS:

En estas determinaciones, y en las alineaciones que delimitan los diferentes usos pormenorizados-detallados, es donde se proponen realizar numerosos reajustes para la adecuación de lo planificado a la realidad reflejada en la cartografía base actualizada común al PGOM y POU, y que las más relevantes se reflejaron en el apartado 7.4 de la Memoria de Información, donde se aportaba un esquema síntesis de los principales desajustes con la ordenación pormenorizada de las NNSS vigentes y que eran uno de los aspectos más determinantes de la obsolescencia de la planificación detallada vigente.

En relación con la calificación pormenorizada por el POU respecto a los ámbitos que fueron objeto de planeamiento de desarrollo, en coherencia con el análisis realizado en el apartado 7 de la Memoria de Información, se proponen dos objetivos y criterios:

-Respecto a los ámbitos de desarrollo más antiguos (Polígono INV, San Román, Cerro del Vizcaíno), se estima que el criterio más adecuado es su asimilación a nuevas ordenanzas a integrar en las NNUU del POU, aunque lógicamente tengan en cuenta parte de los parámetros originarios que avalaron estos desarrollos, con los ajustes a la realidad física actual que procedan.

-Respecto a los ámbitos de desarrollo más recientes, algunos de ellos incluso en el marco de la LOUA o inmediato anterior (Sectoros Pozo Concejo, PERI Pozo Concejo, La Estacada, Santa Rita, Industriales Los Juncas, Las Pompas y El Prado), dotados de unas normas urbanísticas bastante más sistematizadas), lo recomendable sería integrarlos con la

ordenanza “Planeamiento incorporado Pi-nº”, que remita a las ordenanzas de los Planes Parciales correspondientes en cuanto a condiciones de edificación, si bien en cuanto a condiciones generales de usos, sería conveniente que se introdujese una prevalencia de las condiciones generales de usos del POU, a efectos de otorgar una mayor coherencia global al conjunto del suelo urbano y aplicar las técnicas regulatorias más actualizadas y flexibles en esta materia. Asimismo a efectos de disponer de un documento unitario y actualizado, se recomienda realizar un “refundido” de las ordenanzas de edificación de estos Sectores e incorporar una síntesis o una tabla resumen como Anexo de las NNUU del POU, que facilite la aplicación práctica de estas determinaciones.

Respecto a la denominada “Zona de crecimiento”, deberían de tener una ordenanza claramente diferenciada como mínimo barriadas de promoción pública homogénea como la Barriada La Paz (pequeñas casitas típicas de la Obra Sindical del Hogar, agrupadas de cuatro en cuatro), y los Bloques aislados de la Barriada Constitución.

Salvo la zona Casco Tradicional, a la que nos referiremos más adelante, en el resto de las zonas, durante la participación y consulta pública, no se han planteado necesidades de cambios relevantes que incidan en la capacidad residencial y poblacional prevista en su día; y desde el diagnóstico urbanístico tampoco se estima adecuada dicha alteración.

Por otra parte es conveniente una actualización sobre el carácter público o privado de determinadas dotaciones que proceden de planeamientos de desarrollo más antiguos y que en base al régimen del TRLS-76 y sus Reglamentos hacía un uso bastante extensivo de las dotaciones de carácter privado.

AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DEL RÍO

Asimismo, del diagnóstico realizado, en la mayor parte de los desarrollos de extensión residenciales producidos en las últimas tres décadas, se da una excesiva exclusividad del uso vivienda, detectándose falta de actividades comerciales de primera necesidad, de ocio y artesanales, que sería muy conveniente flexibilizar para dirigirnos hacia un modelo de ciudad más diversificada y plurifuncional y que reduzca las necesidades de movilidad, aunque el tamaño del núcleo, tanto existente como el modelo estratégico proyectado por el PGOM, permite accesibilidades de recorridos peatonales máximos en torno a 15-20 minutos a la mayoría de los equipamientos y centros de actividad.

Reflexión similar cabe sobre los usos exclusivos tradicionales industriales (ahora denominados productivos), habitualmente segregados, cuando en los mismos es posible que desde la nueva economía productiva, cada vez más sofisticada, en el futuro próximo, muchas de estas actividades productivas sean cada vez menos molestas y compatibles con la proximidad del uso residencial. Por lo tanto, debemos profundizar más aún, en la línea de planes recientes, tanto propios como ajenos, en la dirección y objetivo de mezclar usos plenamente compatibles, e identificar de forma muy detallada en normas urbanísticas, todas aquellas actividades productivas o terciarias, que son compatibles (en general en plata baja) en el propio edificio mayoritariamente residencial, o en edificio exclusivo colindante o próximo; de modo que los tradicionales polígonos industriales como los actuales queden reservados preferentemente para actividades objetivamente incompatibles con la proximidad residencial.

D) OBJETIVOS Y CRITERIOS ESPECÍFICOS SOBRE LA ORDENACIÓN DE LA ZONA CASCO TRADICIONAL.

La zona Casco Tradicional, como enclave originario de la ciudad es el que ofrece una mayor diversidad en cuanto a tamaños y morfología irregular de parcelario. Tanto desde la Administración municipal como del resultado de la participación, es la zona en la que ha habido mayores demandas de reconsideración de la ordenación vigente, en especial de sus ordenanzas, en aspectos que se comparten también plenamente desde el análisis urbanístico y cuya innovación se plantea en los siguientes objetivos y criterios:

-Introducir una mayor **diversidad tipológica** frente a la actual regulación mayoritaria de la tipología “unifamiliar”. En concreto se propone la introducción de la tipología “bifamiliar” a partir de tamaños de parcela en torno a 120-130 m² y, a partir de unos 175-200 m² introducir tipología plurifamiliar. Estas opciones darán lugar a diferentes alternativas posibles de ordenación que generarán un incremento de número de viviendas y de población, a la que habrá que resolver las demandas dotaciones de sistemas locales que lleva asociada, así como, en su caso, necesidades de refuerzo de servicios de abastecimiento de agua y de distribución de energía eléctrica. Este objetivo es plenamente coherente con criterios de sostenibilidad en cuanto a optimización de la compacidad de la ciudad existente, que es positiva, siempre que vaya acompañada de la implementación coordinada de las mejoras dotacionales citadas, de la forma de gestión más sencilla posible para la Administración municipal y para los propietarios que hagan uso de la misma.

-Resolver incoherencias actuales en la **regulación de alturas**,

AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DEL RÍO

especialmente en calles en que un frente dispone de 3 plantas y en el opuesto de 2, sin razón aparente que lo justifique, por lo que se recomienda su incremento a 3. Asimismo, es conveniente la reflexión sobre la idoneidad de la regulación actual de una planta en el entorno Sur del Casco Tradicional, de las calles Guadalquivir, Colón y Plaza Blas Infante, ya que por la configuración actual, salvo en el frente directo al río, la solución más razonable es de dos plantas. El alcance de esta transformación se recomienda que forme parte de las alternativas a plantear.

E) OBJETIVOS Y CRITERIOS DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA.

En la información-diagnóstico del medio urbano se han detectado varios vacíos urbanos y/o áreas degradadas sobre las que se estima muy conveniente intervenir y una oportunidad de regeneración urbana y de mejora dotacional, en especial en el ámbito La Cruz por su proximidad al Casco Tradicional, que además por el cambio tipológico planteado en el apartado D) anterior, es una de las situaciones óptimas para dar respuesta al incremento de demandas de la nueva población.

F) OBJETIVOS Y CRITERIOS EN CUANTO A MEJORA DE LA MOVILIDAD.

Los objetivos de mejora de la movilidad del núcleo urbano van a estar muy condicionados por la construcción de la Variante de la A-8050, ya dotada presupuestariamente por la Junta de Andalucía la redacción del proyecto constructivo. Por lo tanto debe de plantearse el objetivo próximo de remodelación de diseño de toda la travesía

para dotarla de una carácter más “urbano”, con los siguientes objetivos y criterios:

- Disminución de anchura de calzada a favor de ampliación de itinerarios peatonales y completar la red de carril bici urbana de acuerdo con el esquema funcional del Plano de ordenación o.4 del PGOM.

- Mejorar igualmente el diseño de los nudos a favor del incremento de los espacios peatonales.

- Contribuir a la permeabilidad peatonal entre las áreas urbanas de ambos lados de la travesía, mejorando este tipo de accesibilidad entre los sistemas dotacionales de equipamientos y espacios libres.

Respecto al resto del núcleo urbano, en especial en el Casco Tradicional y entorno, sería conveniente, en los viarios secundarios que no forman del esquema estructural y funcional básico del modelo estratégico del PGOM, ir introduciendo progresivamente los viarios de carácter compartido peatonal-rodado, restringido a residentes y plantear la posible peatonalización de las calles más estrechas, con el objetivo de que se incremente el espacio de uso peatonal exclusivo o compartido dentro de las grandes supermanzanas que conforman los viarios rodados básicos.

G) OBJETIVOS Y CRITERIOS DE MEJORA DEL PAISAJE URBANO.

Durante la consulta pública y desde el propio diagnóstico urbanístico del núcleo urbano (apartado 3.6 de Memoria de Información) se han detectado afecciones relevantes sobre la calidad del paisaje urbano

AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DEL RÍO

por múltiples elementos contaminantes visuales o perceptivos: Tendidos de infraestructuras aéreas y grapadas en fachadas, elementos propios de la edificación (volumetrías o tratamientos y acabados inadecuados), elementos comerciales y publicitarios, placas solares en cubiertas visibles desde la calle, etc. Se plantea el objetivo de unas ordenanzas de paisaje urbano que reviertan con el tiempo estas prácticas, y se recomienda al Ayuntamiento plantear intervenciones orientadoras desde el sector público en los viarios de mayor interés patrimonial, que puedan servir de pauta a intervenciones posteriores, ya con mayor implicación de propietarios afectados por los elementos de contaminación visual a sustituir.

H) OBJETIVOS EN MATERIA DE INFRAESTRUCTURAS.

Puesto que el tratamiento del ciclo del agua en la ciudad existente está garantizado, se estima que en materia de infraestructuras, desde un POU que asume criterios prácticos y realistas en materia de sostenibilidad, hay dos aspectos relevantes en los que se plantean objetivos y criterios de intervención:

a) Abastecimiento de agua:

Se estima muy conveniente plantear objetivos ambiciosos de disminución del consumo de agua como recurso cada vez más escaso por efectos asociados al cambio climático:

- Estudio de fomento de sistemas de ahorro de agua potable, mediante aljibes que almacenen agua de lluvia o aguas grises, para su utilización en usos no potables.

- Implementar desde el sector público municipal y su recomendación al sector privado, la utilización de aguas no

potables para riego de jardines y la aplicación de técnicas de la xerojardinería, las más racionales y eficientes para nuestro clima en cuanto a ahorro de agua.

b) Ahorro y eficiencia energética:

La arquitectura ha avanzado mucho en los últimos años tanto en las nuevas edificaciones como en rehabilitaciones específicamente dirigidas a la mejora de la eficiencia energética.

Según se refleja en el apartado 3.4 de la Memoria de Información, si bien ya son mayoritarias las edificaciones construidas o rehabilitadas sometidas a las diferentes normativas de eficiencia y aislamiento que entraron en vigor desde 1980, todavía quedan un importante número de inmuebles anteriores a dicha fecha, que deberían ser prioritarios en la rehabilitación energética, a efectos de su inclusión también en un programa de actuación específico del Plan Municipal de Vivienda y Suelo, y establecer incentivos municipales a este tipo de rehabilitación como complemento de los planes estatales y autonómicos de vivienda.

I) PERSPECTIVA DE GÉNERO.

En respuesta a objetivos específicos de la Concejalía de Igualdad, se ha planteado el objetivo de una evaluación del POU y del PGOM desde la perspectiva de género y su implementación desde la fase de Avance y propiciar el debate de estas importantes implicaciones durante la información pública.

J) PATRIMONIO HISTÓRICO.

Tal y como se analizó en el apartado 3.9 de la Memoria de Información, no es muy relevante en cuanto a cantidad el patrimonio de interés histórico que se conserva en el núcleo urbano, que se reduce a los edificios y espacios urbanos allí inventariados exclusivamente desde los criterios de valoración homogéneos del equipo redactor y que se proponen como propuestas iniciales para su consideración por los representantes y servicios municipales y como un elemento más de debate por la ciudadanía para que, tras el proceso de Avance, queden concretados los criterios y el patrimonio que desde el interés exclusivamente local-municipal se estima conveniente su incorporación al futuro Catálogo de bienes protegidos en el medio urbano, como complemento del Catálogo de bienes en término municipal a establecer por el PGOM.

En cualquier caso, este Avance de PGOM, no es un modelo acabado, sino meramente representativo, de los objetivos y criterios generales de la ordenación, por lo que se invita a la ciudadanía de La Puebla del Río, propietarios y asociaciones a la máxima participación durante la información pública y tramitación pendiente, para que el nuevo PGOM, que sustituye a las NNSS-1984 vigentes y su PGOU-AdP, sea



un modelo que responda con la mayor precisión a las aspiraciones ciudadanas para las próximas dos décadas.

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

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

La Puebla del Río, a 25 de noviembre de 2022

A handwritten signature in purple ink, consisting of stylized initials and a horizontal line.

Fdo.: Alfredo Linares Agüera
ARQUITECTO