

Plan General de Ordenación Urbanística de Isla Mayor, adaptación parcial de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal de Isla Mayor a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Memoria de Ordenación.

Índice	página
1. Naturaleza del documento.	1
2. Antecedentes.	1
3. Incorporación de las determinaciones derivadas del informe de la CIVTU.	2
4. Conveniencia y oportunidad de la Adaptación parcial.	4
5. Legislación y planeamiento territorial, ambiental o urbanístico con incidencia en ámbitos o elementos específicos del municipio, no incorporados en las NNSSPM.	5
5.1. Legislación y planeamiento territorial y ambiental.	5
5.2. Planeamiento urbanístico municipal.	5
5.2.1. Planeamiento general.	5
5.2.2. Innovaciones del planeamiento general.	5
5.2.3. Planeamiento de desarrollo.	6
6. Alcance de la Adaptación parcial.	7
6.1. Clasificación del suelo.	7
6.2. Reserva de suelo para su destino a viviendas de protección pública.	10
6.3. Sistemas generales.	11
6.4. Usos, densidades y edificabilidades globales.	15
6.5. Áreas de reparto.	17
6.6. Ámbitos y elementos urbanos sujetos a medidas de especial protección.	18
6.7. Previsiones generales de programación y gestión.	18
6.8. Aplicación de la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la calidad Ambiental, al planeamiento y proyectos de desarrollo de las NNSSPM.	19
7. Documentación de la Adaptación parcial e interpretación de sus determinaciones en relación con las de las NNSSPM vigentes.	19
8. Tramitación.	19
9. Formación y redacción del documento.	20

Plan General de Ordenación Urbanística de Isla Mayor, adaptación parcial de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal de Isla Mayor a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Memoria de Ordenación.

1. Naturaleza del documento.

Este documento es un Plan General de Ordenación Urbanística, resultado de la adaptación parcial de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal (NNSSPM) de Puebla del Río, en el ámbito territorial del municipio de Isla Mayor, en adelante, NNSSPM de Isla Mayor, a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) en los términos regulados en la Disposición Transitoria Segunda, apartado 2, de la misma, y en el Decreto 11/1008, de 22 de enero, de la Junta de Andalucía.

2. Antecedentes.

Con anterioridad a este documento fue formulada una primera versión de adaptación parcial, aprobada por resolución del Alcalde de fecha 24 de octubre de 2008, y sometida informe de valoración de la Comisión Interdepartamental de Valoración Territorial y Urbanística (CIVTU), que, en su sesión de 28 de enero de 2009, se pronunció favorablemente condicionada a la rectificación de las siguientes determinaciones:

- 1) El documento debe denominarse "PGOU, Adaptación parcial de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal de Isla Mayor a la LOUA".
- 2) La categoría de Suelo No Urbanizable de Régimen Ordinario debe adscribirse a la categoría de Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural.
- 3) El documento debe establecer, en el Anexo a las Normas Urbanísticas, un coeficiente para la vivienda protegida, justificándolo convenientemente en la Memoria.
- 4) A la zona ZRTG se le han asignado dos usos globales, por lo que debe eliminarse uno de ellos, dejando un único uso global.
- 5) Deben establecerse nuevos plazos en las previsiones generales de programación y gestión en el ámbito que tiene establecida la reserva de vivienda protegida.
- 6) Debe completarse la normativa de suelo no urbanizable de Especial Protección, incluyendo la correspondiente a la zona de Suelo No Urbanizable de Especial Protección, Brazo de Los Jerónimos.
- 7) Deben eliminarse del documento las determinaciones procedentes del PEPMF de la provincia de Sevilla.
- 8) Deben eliminarse las determinaciones procedentes del PORN y el PRUG, y sustituirse por las establecidas en el Decreto 97/2005, de 11 de abril, por el que se establece la Ordenación del Parque Nacional y del Parque Natural de Doñana.

Igualmente, a propuesta de la Consejería de Medio Ambiente, se deberán incorporar las siguientes determinaciones:

- 9) Trazado y anchura legal de la vía pecuaria "cañada real Medellín a Isla Mayor", según su Proyecto de Clasificación, y clasificación de la misma como suelo no urbanizable de especial protección, con la normativa protectora correspondiente.

10) Calificación del Parque Natural Doñana como Lugar de Interés Comunitario, con la denominación "L.I.C. Doñana, código ES6150008".

11) Identificación de Montes Públicos, clasificándolos como suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica, con la normativa protectora correspondiente.

12) Sometimiento del planeamiento de desarrollo al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental, por aplicación de la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, dado que al ser la aprobación de las NNSSPM, 17/11/1982, anterior a la Ley 7/1994, de Protección Ambiental, no fueron sometidas al referido procedimiento.

3. Incorporación de las determinaciones derivadas del cumplimiento del informe de la CIVTU.

Con independencia del informe al informe de valoración contenido en el Anexo nº 2 a esta Memoria, este PGOU incorpora íntegramente las determinaciones del informe de valoración, tal como se especifica en los apartados siguientes:

1) El documento pasa a denominarse Plan General de Ordenación Urbanística de Isla Mayor, adaptación parcial de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal.

2) La categoría de Suelo No Urbanizable de Régimen Ordinario se adscribe a la categoría de Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural.

3) Coeficiente de la vivienda protegida.

El coeficiente al que se refiere el apartado 3 del informe de valoración de la CIVTU queda regulado en el apartado 3 de la Disposición Adicional Segunda del Decreto 11/2008, en los siguientes términos:

"En todas las actuaciones urbanísticas con destino mayoritario a vivienda protegida, la Administración Autonómica garantizará la implantación de los equipamientos públicos que se precisen mediante la inclusión de los mismos en la planificación correspondiente y, a los solos efectos establecidos en esta norma, se computará el número de habitantes por vivienda con un coeficiente inferior al marcado con carácter general en función de la tipología de las viviendas protegidas."

Esta disposición tiene por objeto ponderar la incidencia en el cómputo de la capacidad demográfica y de las reservas para dotaciones públicas de los nuevos crecimientos, de viviendas de tamaño inferior y, por tanto, de menor capacidad demográfica, al que se ha venido considerando como de tipo medio -viviendas de uno o dos dormitorios frente a las de tres o cuatro dormitorios-. En este sentido, y dada la imposibilidad de determinar la composición de los programas residenciales medios, se establece un procedimiento que permite precisar esta ponderación mediante la aplicación, caso a caso, de un coeficiente reductor a la vivienda de uno o dos dormitorios, a los efectos del cómputo de la capacidad residencial, ya sea para la aplicación del parámetro de densidad autorizable en las distintas zona, como para la estimación de la capacidad demográfica o de las reservas para dotaciones públicas de los nuevos crecimientos. El valor de este coeficiente -que relaciona la proporción entre el tamaño medio del núcleo familiar de la vivienda de uno o dos dormitorios y el de la vivienda de tres o más dormitorios-, se estima en 0,80. Su aplicación permitirá ajustar al alza el parámetro de capacidad residencial, y a la baja las reservas de suelo para aquellas dotaciones públicas que se determinan en relación con el número de viviendas.

4) Zonas de usos, densidades y edificabilidades globales.

A la zona ZRTG, zona residencial y terciario globales, se le asigna un único uso global, el residencial, manteniendo el resto de los parámetros de densidad y edificabilidad. Por otra parte, en el Plano de Ordenación PO.2, se procede a la corrección de un error material consistente en la

calificación de los sectores SUNCO.1 y 2, y SUO.1, como zona ZRTG, cuando deberían estar calificados como zona ZRG, como corresponde a los suelos de extensión o consolidación.

5) Plazos de ejecución de la vivienda protegida.

En desarrollo del apartado 3 del artículo 18 de la LOUA “Previsiones sobre unidades de ejecución, sistemas de actuación y plazos”, se establece un plazo de dos años para el inicio de las viviendas y de otros dos para su terminación, contados, en ambos casos, a partir de la aprobación definitiva del PGOU, para las áreas y sectores que contienen reservas de terrenos para viviendas protegidas.

6) Normativa de protección del Brazo de Los Jerónimos.

El antiguo cauce del Guadalquivir, Brazo de Los Jerónimos, es un espacio destinado íntegramente a arrozal. Sin embargo conserva su diferenciación morfológica meandriforme sobre el espacio reticular ortogonal del arrozal, mediante la materialización de sus límites por cursos de agua, vegetación arbustiva, viario territorial, infraestructura de riego y lindes parcelarias.

Con independencia de la normativa sectorial que afecta al Brazo de Los Jerónimos, como antiguo cauce del Guadalquivir, la normativa urbanística de protección aplicable al mismo, que se incorpora en este documento, tiene por objeto la preservación de su identidad, compatible con su actual destino a arrozal, a través de las siguientes determinaciones:

- a) Se prohíbe la eliminación de la vegetación arbustiva de los linderos del ámbito.
- b) Las segregaciones parcelaria deberán ser compatibles con el mantenimiento de las actuales lindes coincidentes con límites del ámbito.
- c) Las infraestructuras viarias, de suministro de electricidad y de riego, salvo las de acometidas a las parcelas, discurrirán por los linderos del ámbito.

7) Se eliminan las referencias al Plan Especial del Medio Físico y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la Provincia de Sevilla.

8) Actualización de los instrumentos de ordenación del Parque Natural Doñana.

Se sustituyen las referencias al Plan de Ordenación de Recursos Naturales (PORN) y al Plan Rector de Uso y Gestión (PRUG), ambos, del Parque Natural de Entorno de Doñana, desarrollados a partir de la Ley 2/89, del Parlamento Andaluz, por el que se declara el Parque Nacional de Entorno de Doñana, por las referencias al Decreto/2005, por el que se establece la Ordenación del Parque Nacional y del Parque Natural de Doñana.

9) Incorporación de la vía pecuaria cañada real Medellín a Isla Mayor.

A partir del “croquis” facilitado por la Consejería de Medio Ambiente, en el que se refleja la cañada real de Medellín a Isla Mayor sobre cartografía 1:50.000 del Instituto Geográfico y Catastral correspondiente a la primera edición, se transcribe sobre cartografía actualizada el trazado de la vía pecuaria.

Sin embargo, el trazado de la vía pecuaria es muy aproximativo por la imprecisión de la documentación empleada, debido a la ausencia de huellas territoriales en el ámbito municipal de Isla Mayor, tanto en la cartografía correspondiente a la primera edición del 50.000 del IGC, como en la cartografía actualizada.

En la primera, el trazado de la vía pecuaria, en la parte más septentrional de la entidad geográfica Isla Mayor, parece coincidir con un vial denominado “carrera de Enmedio” que concluye, antes de alcanzar el término municipal de Isla Mayor, en un extenso espacio prácticamente virgen, carente de cualquier huella territorial, representado con la simbología “pastos o erial”.

En la cartografía actualizada, el primer tramo de la vía pecuaria, comprendido entre la “venta del Cruce y el límite noroccidental del término municipal de Isla Mayor, coincide aproximadamente con el trazado de la carretera SE-659/666. A partir de este último punto, la vía pecuaria, que gira ligeramente hacia el sur, separándose de la carretera, discurre por el término municipal de Isla Mayor en un trayecto aproximado de 1.800 m, hasta salir del término por un punto situado al sur y próximo al cortijo de Los Olivillos.

Los terrenos de la vía pecuaria se clasifican como suelo no urbanizable en la categoría de Especial Protección por Legislación Específica. Sin embargo, la imprecisión de su trazado recomienda definir un procedimiento que permita la identificación del ámbito previamente a cualquier acto de edificación o uso que pudiera afectarle. A tal fin se define una zona de protección de la vía pecuaria, de las siguientes características:

Su anchura es el cuádruple de la anchura legal, establecida en 37,61 m. en el Proyecto de Clasificación de la misma; su eje coincide con el eje del trazado representado en el Plano de Ordenación PO.1.

La autorización de cualquier tipo de obra, instalación o actuación situada en la zona de protección de la vía pecuaria requerirá el deslinde previo de la misma en el tramo que discurre por el ámbito del término municipal. El deslinde se realizará mediante el acto administrativo regulado en el artículo 8.1. de la Ley de Vías Pecuarias y 17 del Reglamento correspondiente.

Los usos y actuaciones admisibles en terrenos de la vía pecuaria serán los previstos en la Ley y el Reglamento de Vías Pecuarias.

Los edificios e instalaciones que se construyan en parcelas colindantes a la vía pecuaria se separarán de esta una distancia mínima de 20 m.

10) Se incorpora en la documentación gráfica y escrita, la calificación como L.I.C. del Parque Natural Doñana, con el código ES6150008.

11) Incorporación de Montes Públicos.

De acuerdo con la información disponible en la Consejería de Medio Ambiente, relativa al Catálogo de Montes de Andalucía de la provincia de Sevilla, en el municipio de Isla Mayor se localiza el espacio forestal “Corredor Verde de Isla Mayor”, código, SE-10030-JA, que se incorpora a la documentación gráfica de ordenación, y cuyo ámbito coincide parcialmente con el del Brazo de La Torre.

La clasificación de este espacio, de acuerdo con el artículo 27 de la Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía, y con el artículo 46 de la LOUA, es el suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica, y como corresponde a esta categoría, con la normativa aplicable contenida en la referida Ley Forestal.

12) Aplicación de la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental al planeamiento de desarrollo de los suelos urbanizables.

Se incorpora la preceptividad de someter al procedimiento de Evaluación Ambiental, los planes y proyectos de desarrollo del planeamiento general.

4. Conveniencia y oportunidad de la adaptación parcial.

Si bien la LOUA no obliga explícitamente a la adecuación a sus determinaciones del planeamiento vigente, la Disposición Transitoria Segunda, apartado 2, de la misma, fija un plazo de cuatro años -extinguido el 20/1/2007-, transcurrido el cual no podrán aprobarse modificaciones del planeamiento general que afecten a las determinaciones propias de la ordenación estructural, a dotaciones o a

equipamientos, cuando dicho instrumento de planeamiento no haya sido adaptado a la LOUA, al menos, de forma parcial.

Esta disposición priva al planeamiento urbanístico general de los indispensables instrumentos de ajuste de sus determinaciones para su adecuación a nuevas circunstancias, lo que recomienda, transcurrido el referido plazo, proceder a la adaptación del planeamiento general a los contenidos de la LOUA con el fin de incorporar sus determinaciones y, a la vez, recuperar la plena capacidad de su innovación.

En el caso de Isla Mayor, actualmente se procede a la tramitación del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) del municipio, aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento el 27 de noviembre de 2006, y pendiente aún de determinados informes sectoriales y de órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados.

La demora en la disponibilidad del nuevo Plan General, en una situación de elevada obsolescencia del planeamiento general municipal vigente, cuya aprobación data de noviembre de 1982 -con Texto Refundido de 16/5/1984-, está conduciendo a la paralización de la actividad urbanística pública y privada del municipio, con especial incidencia en determinadas iniciativas municipales de vivienda de protección pública y dotaciones sociales públicas, que hacen especialmente conveniente la formulación de esta adaptación parcial.

5. Legislación y planeamiento territorial, ambiental o urbanístico con incidencia en ámbitos o elementos específicos del municipio, no incorporados en las NNSSPM vigentes.

5.1. Legislación y planeamiento territorial y ambiental.

El municipio de Isla Mayor está afectado en determinados ámbitos o elementos de su territorio por el siguiente planeamiento ambiental y territorial:

- 1) Ley 3/1995, de Vías Pecuarias, y Decreto 155/1998, de aprobación del Reglamento de Vías Pecuarias, de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aplicables a la cañada real Isla Mayor a Medellín.
- 2) Plan de Ordenación del Territorio del Ámbito de Doñana (POTAD), aprobado por Decreto 341/2003, de 9 de diciembre, del Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía. Afecta al conjunto del suelo no urbanizable de Isla Mayor y al Brazo de la Torre.
- 3) Decreto 97/2005, de 11 de abril, por el que se establece la Ordenación del Parque Nacional y del Parque Natural de Doñana, que incluye, como Anexos I y II, el Plan de Ordenación de Recursos Naturales (PORN) y el Plan Rector de Usos y Gestión (PRUG), del Parque Natural de Doñana. Afecta a un ámbito situado en el límite occidental del término municipal, coincidente, parcialmente con el Brazo de la Torre.
- 4) Catálogo de Montes de Andalucía, formulado en desarrollo del Reglamento Forestal de Andalucía, que incluye el espacio forestal denominado "Corredor Verde de Isla Mayor", bajo el código SE-10030-JA., situado en el límite occidental del término municipal, coincidente, parcialmente con el Brazo de La Torre.

5.2. Planeamiento urbanístico municipal.

5.2.1. Planeamiento general.

El planeamiento general de Isla Mayor lo constituyen unas NNSSPM -originariamente de Puebla del Río, pues hasta el 22 de febrero de 1994 Isla Mayor pertenecía al municipio de Puebla del Río-, aprobadas definitivamente el 17/11/82, BOP de 23/12/1982, con Texto Refundido aprobado el 1/3/1984, BOP de 5/10/1984, formuladas en el marco de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre el

Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, con Texto Refundido de 9 de abril de 1976 (TR Ley 19/1975).

5.2.2. Innovaciones del planeamiento general.

En innovación de las NNSSPM se han producido ocho modificaciones de las mismas, de las que destacan la recalificación como residencial, terciario y dotaciones públicas de las instalaciones de la antigua fábrica de papel, en la avenida de Rafael Beca, y la remodelación de los enclaves de dotaciones públicas de los sectores del IES Lago Ligur, en el núcleo urbano de Isla Mayor, y de la avenida del Estadio, en el núcleo urbano de Alfonso XIII.

PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE

FIGURA DE PLANEAMIENTO	IDENTIFICACIÓN	FECHA APROBACIÓN	FECHA PUBLICACIÓN BOP	OBJETO/OBSERVACIONES
NNSSPM		17/11/1982	23/12/1982	Texto Refundido, aprobado el 1/3/1984, BOP 16/05/1984
MODIF. NNSSPM	Polígono Nº 5	25/3/1992	30/6/1992	Remodelación suelos de dotaciones públicas, escolar y espacios libres, y residenciales.
MODIF. MMSSPM	Av. Rafael Beca, Zona Industrial	24/6/1992	19/9/1992	Cambio de calificación de industrial a residencial, terciario y dotaciones públicas, de las instalaciones de la antigua fábrica de papel.
MODIF. NNSSPM	Expediente nº 1	17/7/1997	21/10/1997	Modificación en el trazado del viario en el ámbito del Estudio de Detalle ED.1
MODIF. NNSSPM	Expediente nº 2	17/7/1997	21/10/1997	Modificación del artículo 152 de las NNUU, permitiendo, con carácter general, una ocupación del 100% en planta baja no residencial y un 75 % en las plantas superiores.
MODIF. NNSSPM	Expediente nº 3	17/7/1997	21/10/1997	Modificación del artículo 152 de las NNUU, permitiendo, con carácter general, cuepos volados en fachadas.
MODIF. NNSSPM	Expediente nº 4	17/7/1997	21/10/1997	Modificación del artículo 152 de las NNUU, estableciendo condiciones estéticas y compositivas de las fachadas de los edificios.
MODIF. NNSSPM	Calle Cervantes	9/5/2005	16/8/2005	Modificación de la ordenación del Estudio de Detalle nº 1, adaptándolo a la ordenación del Avance del PGOU, aprobado el 22/5/2003.
MODIF. NNSSPM	Av. Estado N.U. Alfonso XIII	5/3/2007	29/6/2007	Cambio de calificación de espacio libre y de portivo a escolar.

5.2.3. Planeamiento de desarrollo.

En el suelo urbano del núcleo urbano de Isla Mayor preveían las NNSSPM dos actuaciones de colmatación residencial a desarrollar mediante sendos Estudios de Detalle; el E.D.1, formulado y ejecutado, y el E.D.2, formulado y en ejecución.

Posteriormente se formularon otros cuatro Estudios de Detalle: el E.D.3, actuación de colmatación residencial ejecutada; el E.D.4, actuación de colmatación residencial sobre los suelos de la antigua fábrica de papel, ejecutada; el E.D.5, actuación de definición de alineaciones sobre un ámbito básicamente consolidado, y el E.D.6, actuación de colmatación residencial sin ejecutar.

En el suelo apto para urbanizar del núcleo urbano de Isla Mayor preveían las NNSSPM ocho sectores a desarrollar mediante Planes Parciales: dos de ellos residenciales, sectores 7 y 8, tres de tolerancia industrial, sectores 4,5 y 6, y tres industriales, sectores 1, 2 y 3.

Actualmente, cuatro sectores están ejecutados, sectores nº 1, 4, 5 y 7, aunque el nº 1, ocupado íntegramente por una única instalación industrial, no ha formulado el planeamiento parcial; un sector, el nº 3, está en ejecución; un sector, el nº 8, dispone de Plan Parcial aprobado, sin iniciar la ejecución, y los dos restantes, los nº 2 y 6, no han formulado el planeamiento parcial.

En el núcleo urbano de Alfonso XIII no preveían las NNSSPM ninguna actuación de desarrollo y ejecución.

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO VIGENTE, NÚCLEO URBANO DE ISLA MAYOR.

FIGURA DE PLANEAMIENTO	IDENTIFICACIÓN	FECHA APROBACIÓN DEFINITIVA	FECHA PUBLICACIÓN BOP	ESTADO DE EJECUCIÓN
PLAN PARCIAL	Sector PP.3	1/6/1989	6/7/1989	En ejecución
PLAN PARCIAL	Sector PP.4	1/6/1989	6/7/1989	Ejecutado
PLAN PARCIAL	Sector PP.7	12/6/1997	30/10/1997	Ejecutado
ESTUDIO DE DETALLE	ED.2	22/6/1992	28/8/1992	En ejecución
ESTUDIO DE DETALLE	ED.3 C. Virgen del Pilar/Papelera/ Bda. Coto de S. Juan/ Sindicato arrocero.	26/2/1998	14/3/1998	Ejecutado
ESTUDIO DE DETALLE	ED.4 UE Plaza Mayor.	17/11/1999	12/9/2000	Ejecutado
ESTUDIO DE DETALLE	ED.5 Polígono n°2, Cooperativa S. Rafael.	27/11/2000	14/3/2007	Ejecutado
PLAN PARCIAL	Sector PP.8	21/12/2001	3/4/2002	Ejecución no iniciada
ESTUDIO DE DETALLE	ED.6 C/ N. S. del Mar/Polideportivo/ Canal Secundario.	29/7/2002	10/10/2002	Ejecución no iniciada
ESTUDIO DE DETALLE	ED.1	29/7/2002	—	Ejecutado
MODIF. ESTUDIO DE DETALLE	ED.4 UE Plaza Mayor	10/5/2007	16/6/2007	Ejecutado

6. Alcance de la adaptación parcial.

La adaptación de las NNSSPM de Isla Mayor a la LOUA es de alcance parcial, por lo que concierne, según el apartado 2 de la Disposición Transitoria Segunda de la LOUA y el Decreto 11/2008, de 22 de enero, al conjunto de determinaciones que establecen la ordenación estructural, especificadas en el apartado 1 del artículo 10 de la LOUA, y a las del apartado 3 del mismo artículo, relativas a las previsiones generales de programación y gestión de los elementos o determinaciones de la ordenación estructural, cuando el planeamiento general vigente no contemplase dichas previsiones o estas hubiesen quedado desfasadas -artículo 3, apartado 2.g) del Decreto 11/1008.

El alcance de la adaptación parcial se especifica en los apartados siguientes, en los que se realiza un análisis comparativo entre las determinaciones de la LOUA y del Decreto 11/2008, y las de las NNSSPM de Isla Mayor, estableciendo a partir del mismo los criterios y contenidos de la adaptación parcial.

6.1. Clasificación y régimen del suelo.

6.1.1. Régimen LOUA y del Decreto 11/2008.

Consideran las categorías de suelos urbano, urbanizable y no urbanizable, distinguiendo en el suelo urbano las subcategorías de consolidado y no consolidado, y en el urbanizable, las de sectorizado y no sectorizado. Tanto en el suelo urbanizable sectorizado como en el urbano no consolidado regula la posibilidad de incorporar en el planeamiento general la ordenación pormenorizada de los mismos, haciendo innecesaria la formulación de planeamiento de desarrollo, aunque solo en el caso del urbanizable explícita, como tal categoría, la de "urbanizable ordenado". En el suelo no urbanizable, por último, considera la LOUA la posibilidad de establecer todas o algunas de las siguientes categorías:

- Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica.
- Suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial o urbanística.
- Suelo no urbanizable de carácter natural o rural.
- Suelo no urbanizable del hábitat rural diseminado.

6.1.2. Régimen NNSSPM vigentes.

Clasifican el suelo en urbano, apto para urbanizar y no urbanizable, con los siguientes contenidos:

1) Suelo urbano:

Delimitan ámbitos no consolidados sujetos a acciones de ordenación detallada y ejecución, correspondientes a los Estudios de Detalle ED.1 y ED.2. y regula la posibilidad de otros Estudios de Detalle en ámbitos no predelimitados.

2) Suelo apto para urbanizar.

Delimitan ocho sectores -dos residenciales, tres industriales y tres de tolerancia industrial-, para su desarrollo mediante Planes Parciales.

3) Suelo no urbanizable.

Distinguen, junto a la categoría de suelo no urbanizable de carácter genérico o común, la de "no urbanizable protegido", en la que se incluyen los siguientes ámbitos y elementos:

- La cornisa sobre el Guadalquivir del casco urbano de Puebla del Río, así como la vega situada al pie del mismo, artículo 220.a) de las Normas Urbanísticas.
- La cañada real Medellín a Isla Mayor (denominada en las NNSSPM como vereda real de carne la Marisma/Salamanca), artículo 221 de las Normas Urbanísticas.
- La Zona Forestal, los Cauces, las Márgenes, el Acebuchal y el Río Guadalquivir, especificados en los Planos de Ordenación nº 31 y 32.

De estos ámbitos y elementos, solo los denominados Cauces, de los brazos -antiguos cauces del Guadalquivir- de Los Jerónimos y de La Torre se localizan en el ámbito municipal de Isla Mayor.

6.1.3. Régimen de especial protección en suelo no urbanizable por legislación específica.

1) Ley 3/1995, de Vías Pecuarias, y Decreto 155/1998, de aprobación del Reglamento de Vías Pecuarias, de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aplicables a la cañada real Isla Mayor a Medellín.

2) Catálogo de Montes de Andalucía, incluye el Corredor Verde de Isla Mayor, afectándole la normativa contenida en la Ley 2/1992, Forestal de Andalucía.

6.1.4. Régimen de especial protección en suelo no urbanizable por planificación territorial o urbanística.

1) Plan de Ordenación del Territorio del Ámbito de Doñana (POTAD).

- a) Conjunto del suelo no urbanizable de Isla Mayor, calificado como "Zona B," de limitaciones específicas a las transformaciones de uso.
- b) Brazo de La Torre, calificado como "Zona A, de Protección de Recursos Naturales".

2) Plan de Ordenación de Recursos Naturales del Parque Natural de Doñana.

Incluye un ámbito situado en el límite occidental del término municipal, coincidente, parcialmente, con el brazo de La Torre, calificado como Zona de Reserva, Zona A, afectándole una normativa de carácter general, apartado 5.3 de la Normativa, aplicable al conjunto de Parque Natural, y una normativa particular regulada en el apartado 5.4.1. de la Normativa.

6.1.5. Régimen adaptación parcial.

1) Suelo urbano consolidado (SUC), comprensivo de los siguientes:

- a) Suelo clasificado en las NNSSPM como urbano no sujeto a actuaciones de reforma urbana - renovación, mejora, rehabilitación o colmatación del tejido urbano- a desarrollar mediante Estudio de Detalle.
- b) Suelo clasificado en las NNSSPM como urbano sujeto a actuaciones de reforma urbana a desarrollar mediante Estudio de Detalle, que esté ejecutados. A este tipo de suelo corresponden los afectados por los Estudios de Detalle ED.1, 3, 4 y 5.
- c) Suelo clasificado como apto para urbanizar en las NNSSPM que esté ejecutado. A este tipo de suelo corresponden los sectores nº 4, 5 y 7.

2) Suelo urbano no consolidado (SUNC).

La Adaptación parcial distingue el suelo urbano no consolidado sin ordenación pormenorizada, y el suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada aprobada y sin ejecutar. Un tipo, este último, que correspondería al concepto de "suelo urbano no consolidado ordenado", no explícito como tal tipo en la LOUA.

a) Suelo urbano no consolidado, sin ordenación pormenorizada (SUNC).

1) Núcleo urbano de Isla Mayor.

- SUNC.1, en barriada de Maquique.
- SUNC.2, en canal Principal de Isla Mínima/Polígono Príncipe de Gales.
- SUNC.3, en avenida de Rafael Beca/brazo de Los Jerónimos.

2) Núcleo urbano de Alfonso XIII.

- SUNC.1, en margen canal del Mármol.
- SUNC.2, en avenida del Estadio.
- SUNC.3, en sector sureste del núcleo urbano.

b) Suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada aprobada (SUNCO).

1) Núcleo urbano de Isla Mayor.

- SUNCO.1, en ámbito del Estudio de Detalle ED.6.
- SUNCO.2, en ámbito del Estudio de Detalle ED.2.

3) Suelo urbanizable sectorizado (SUS). Corresponde al suelo clasificado en las NNSSPM como apto para urbanizar que no dispone de planeamiento de desarrollo aprobado. En esta situación se encuentran los sectores de suelo apto para urbanizar nº 1, 2 y 6, que corresponden a los sectores de suelo urbanizable 1, 3 y 2, respectivamente.

4) En la ordenación de los sectores de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable sectorizado, se respetarán las reglas sustantivas y estándares de ordenación previstos en el artículo 17 de la LOUA.

5) Suelo urbanizable ordenado. Corresponde al suelo clasificado en las NNSSPM como apto para urbanizar que dispone de planeamiento de desarrollo aprobado. En esta situación se encuentran los sectores de suelo apto para urbanizar nº 3 y 8.

6) Suelo no urbanizable. Corresponde al de igual clasificación en las NNSSPM, distinguiéndose en él las categorías y la normativa aplicable que se especifica en los apartados siguientes:

a) Categorías de suelo no urbanizable:

- 1) Suelo no urbanizable de protección especial por legislación específica, en el que se incluyen el ámbito de la vía pecuaria y su zona de protección, “Cañada Real Medellín a Isla Mayor”, y el ámbito del espacio forestal “Corredor Verde de Isla Mayor”.
- 2) Suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial, en el que se incluye el Brazo de la Torre delimitado en el POTAD, en el que se define un subámbito correspondiente a la Zona de Reserva, Zona A, delimitada en el PORN del Parque Natural de Doñana.
- 3) Suelo no urbanizable de especial protección por la planificación urbanística, NNSSPM vigentes, en el que se incluye el Brazo de Los Jerónimos.
- 4) Suelo no urbanizable de carácter Natural o Rural, en el que se incluye el resto del suelo no urbanizable no incluido en los apartados 1) y 2), anteriores.

b) Normativa aplicable:

- 1) Al conjunto del suelo no urbanizable se le aplicará la normativa de carácter general establecida en las NNSSPM, en la LOUA, y la correspondiente a la Zona B, de limitaciones específicas a las transformaciones de uso, del Plan de Ordenación del Territorio del Ámbito de Doñana (POTAD), que afecta al conjunto del suelo no urbanizable de Isla Mayor.
- 2) Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica, Cañada Real Medellín a Isla Mayor. Se le aplicará la normativa especificada en el apartado 3.9 de esta Memoria.
- 3) Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica Corredor Verde Isla Mayor. Se le aplicará la normativa contenida en la Ley 2/1992, Forestal de Andalucía.
- 4) Suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial, Espacio Natural Protegido Brazo de la Torre. Se le aplicará, específicamente, la siguiente normativa:
 - a) La correspondiente a la Zona A, de Protección de Recursos Naturales, del Plan de Ordenación del Territorio del Ámbito de Doñana (POTAD), en el conjunto del espacio.
 - b) La correspondiente a la Zona de Reserva, Zona A, del Plan de Ordenación de Recursos Naturales del Parque Natural de Doñana, en el subámbito correspondiente.
- 5) Suelo no urbanizable de especial protección por la planificación urbanística, Brazo de Los Jerónimos. Se le aplicará la normativa especificada en el apartado 3.6 de esta Memoria.

6.2. Reserva de suelo para su destino a viviendas de protección pública.

6.2.1. Régimen LOUA y del Decreto 11/2008.

- 1) La LOUA, en su artículo 10, apartado 1.A) b), establece para cada área o sector -debe entenderse área de suelo urbano no consolidado y sector de suelo urbanizable sectorizado u ordenado y, en su caso, de suelo urbano no consolidado- con uso residencial, la preceptividad de las reservas de terrenos equivalentes, al menos, al treinta por ciento de la edificabilidad residencial de dichos ámbitos para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.
- 2) El artículo 3, apartado b) del Decreto 11/2008 precisa, en relación con estos contenidos: “... La reserva de vivienda protegida no será exigible a los sectores que cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2007, de conformidad con lo dispuesto en la disposición transitoria única de la Ley 13/2005, de 11 de septiembre, ni en aquellas áreas que cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente al inicio del trámite de aprobación del documento de adaptación parcial al que se refiere este capítulo.” (Esta referencia a las áreas -de suelo urbano no

consolidado- subsana la no inclusión de estos ámbitos en la disposición transitoria única de la Ley 13/2005).

3) El apartado 3 de la Disposición Transitoria Segunda del Decreto 11/2008 establece:

“En todas las actuaciones urbanísticas con destino mayoritario a vivienda protegida, la Administración Autonómica garantizará la implantación de los equipamientos públicos que se precisen mediante la inclusión de los mismos en la planificación correspondiente y, a los solos efectos establecidos en esta norma, se computará el número de habitantes por vivienda con un coeficiente inferior al marcado con carácter general en función de la tipología de las viviendas protegidas.”

6.2.2. Régimen NNSSPM vigentes.

Las NNSSPM no contienen determinaciones sobre reservas de suelo para vivienda de protección pública por tratarse de un documento con aprobación anterior a la LOUA.

6.2.3. Régimen adaptación parcial.

1) La adaptación parcial, en relación con las reservas de edificabilidad para viviendas de protección pública, se realiza mediante la incorporación de tal precepto a la normativa urbanística correspondiente.

De los actuales suelos clasificados como urbano no consolidado o urbanizables, solo está afectado por esta reserva el ámbito de suelo urbano no consolidado SUNC.3, en el sector sureste del núcleo urbano de Alfonso XIII, dado que para los restantes ámbitos, o están calificados como sistemas generales, o disponen de planeamiento de ordenación pormenorizada aprobados inicialmente con anterioridad a las fechas especificadas en el artículo 3, apartado b) del Decreto 11/2008. Las características de este suelo se especifican en la tabla siguiente:

RESERVAS PARA VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA						
IDENTIFICACIÓN	CLASIFICACIÓN	CALIFICACIÓN	SUPERFICIE (m ²)	APROVECHAMIENTO RESIDENCIAL		RESERVA PARA V.P.P. (Cap. resid-Edifc.)
				VAL. RELATIVOS (Densidad-Edifc.)	VAL. ABSOL. (Cap. resid-Edifc.)	
SUNC.3, N.U ALFONSO XIII	Urbano no consolidado	Zona Resid y Terciar. Globales	11.909	45 viv/ha-0,45 m ² /m ² s	53 viv /5.359 m ² t	16 viv/1.608 m ² t
TOTAL			11.909		53 viv/5.359 m ² t	16 viv/1.608 m ² t

2) La incorporación del coeficiente a que hace referencia el apartado 3 de la Disposición Transitoria Segunda del Decreto 11/2008, se especifica en el apartado 3.3) de esta Memoria.

6.3. Sistemas generales.

6.3.1. Régimen LOUA y del Decreto 11/2008.

La LOUA, en su artículo 10.1.A.c) regula los sistemas generales, “...constituidos por la red básica de terrenos y construcciones con destino dotacional público que aseguren la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico y garanticen la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo. Como mínimo deberán comprender las reservas precisas para:

1) Parques, jardines y espacios libres públicos en proporción adecuada a las necesidades sociales actuales y previsibles, que deberán respetar un estándar mínimo de entre 5 y 10 m² por habitantes, a determinar reglamentariamente según las características del municipio. (En esta categoría incluye la LOUA los denominados “parques”, “jardines” y “espacios libres públicos”, una definición más inclusiva que la establecida en el TR de la Ley 19/1975 y en el RPLS, que limitan la consideración de sistema general a los “parques” y “zonas verdes”, públicos, y remiten al nivel local el resto de los espacios libres; “jardines”, “áreas de juego y recreo para niños” y “áreas peatonales”).

2) Infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos que, por su carácter supramunicipal, por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica, integren o deban integrar la estructura actual o de desarrollo urbanístico de todo o parte del término municipal. Sus especificaciones se determinarán de acuerdo con los requisitos de calidad urbanística relativos, entre otros, al emplazamiento, organización y tratamiento que se indique en esta Ley...”

Por otra parte, el Decreto 11/2008 establece en su artículo 3.2.c) 1), que en la adaptación deberá alcanzarse el estándar correspondiente al sistema general de espacios libres, aumentando si fuera preciso las reservas de suelo previstas en el Plan que se adapta.

6.3.2. Régimen NNSSPM vigentes.

En consonancia con los artículos 70 del TR de la Ley 19/1975 y 93 del RPLS, las NNSSPM de Isla Mayor no definen los sistemas generales, limitándose a establecer las calificaciones de equipamientos escolar y deportivo, y de espacios libres, sin más especificaciones respecto al rango general o local de las mismas. (La definición de los sistemas generales desde el instrumento de NNSSPM no será preceptiva hasta la Ley 8/1990, cuyo Texto Refundido lo especifica en su artículo 78).

6.3.3. Régimen adaptación parcial.

De entre los distintos tipos de sistemas generales regulados en la LOUA: viario, infraestructuras técnicas de urbanización, equipamientos sociales y espacios libres, se excluyen de la Adaptación parcial los sistemas generales de infraestructuras técnicas de urbanización, debido a su indefinición en las NNSSPM, que obligaría, en el caso de su incorporación a la Adaptación parcial, a establecer un conjunto de determinaciones de ordenación urbanística que rebasarían el alcance preceptivo de la misma.

1) Sistema general viario (SGV), núcleo urbano de Isla Mayor.

Del viario considerado, se califican como sistema general aquellos elementos en los que se resuelve la articulación viaria estructural urbana y, en especial, la articulación con el sistema viario territorial, entre las distintas áreas urbanas homogéneas, y de los sistemas generales de equipamientos sociales y de espacios libres.

a) Elementos del sistema general viario del núcleo urbano de Isla Mayor.

- SGV.1. Avenidas de Andalucía y Rafael Beca, y tramo urbano del camino de Calonge. Corresponde a la travesía urbana de la carretera SE-666.
- SGV.2. Tramo urbano de la carretera del Toruño.
- SGV.3 y 4. Calles Bueno Monreal y Ntra. Sra. del Carmen, respectivamente. Viales de enlace entre los SGV.1 y 3.
- SGV.5. Tramo urbano del camino al Poblado Escobar.
- SGV.6. Calle Cáceres. Viario de articulación entre áreas urbanas homogéneas y elementos de los sistemas generales de equipamientos sociales y espacios libres.
- SGV.7. Avenida de la Concordia. Viario de articulación entre áreas urbanas homogéneas y elementos de los sistemas generales de equipamientos sociales y espacios libres.
- SGV.8. Calle Ntra. Sra. del Mar. Viario de articulación entre áreas urbanas homogéneas y elementos de los sistemas generales de equipamientos sociales.
- SGV.9. Calles 24 de Junio y Rafael Prior. Viario de articulación entre áreas urbanas homogéneas.
- SGV.10. Calles Papelera y Azucena. Viario de articulación de áreas urbanas homogéneas y de elemento del sistema general de espacios libres.
- SGV.11. Avenida de Coria. Viario de acceso a las barriadas de San Rafael y Maquique y de articulación con viario territorial.

b) Elementos del sistema general viario del núcleo urbano de Alfonso XIII.

- SGV.1. Avenida de Puebla del Río, travesía urbana de la carretera SE-666.
- SGV.2. Calle de la margen del canal del Mármol. Acceso al sector sur del núcleo urbano y vial de articulación de elemento del sistema general de equipamientos sociales.
- SGV.3. Avenida del Estadio. Vial de articulación de área urbana homogénea y elementos de los sistemas generales de equipamientos sociales y espacios libres.

2) Sistemas generales de dotaciones públicas: equipamientos sociales (SGES) y espacios libres (SGEL)

De entre los suelos calificados en las NNSSPM como dotaciones públicas se consideran como sistemas generales aquellos que por su rango y funcionalidad, emplazamiento y dimensiones, contribuyen en mayor medida a la definición de la estructura general urbana. En el caso de los espacios libres se cumplirá además la condición de que su superficie no sea menor de 1.000 m², que coincide con la establecida para los jardines públicos en el artículo 4 del Anexo al Reglamento de Planeamiento sobre Reservas de Suelo para Dotaciones en Planes Parciales, salvo en determinados casos de espacios libres tipo plaza, especialmente bien localizados, en los que la superficie mínima es algo inferior. Los restantes suelos calificados como dotacionales públicos en las NNSSPM, que no sean calificados en esta Adaptación parcial como sistemas generales, tendrán la consideración de sistemas locales.

En los sistemas generales de dotaciones públicas se considera un doble ámbito funcional; el del conjunto municipal y el de cada uno de los núcleos que lo integran: Isla Mayor y Alfonso XXX. Al primer ámbito se adscriben los equipamientos sociales de máximo rango; sede del Ayuntamiento, Instituto de Enseñanza Secundaria y Polideportivo y campo de fútbol. Al segundo nivel se adscriben los equipamientos sociales de rango menor y el conjunto de los sistemas generales de espacios libres, dada la mayor proximidad a la vivienda que requiere este tipo de dotación (el espacio libre alejado de la vivienda no se utiliza, salvo en el caso de espacios libres muy cualificados), y la ausencia en el municipio de espacios libres que por sus dimensiones o cualificación merezca la consideración de sistema general de nivel municipal.

Con el fin de definir los estándares de los sistemas generales de dotaciones públicas, se ha calculado la capacidad demográfica de la ordenación urbanística vigente en el horizonte temporal del Plan, referida al conjunto municipal y a los núcleos urbanos de Isla Mayor y Alfonso XIII, especificadas en la tabla siguiente, a partir de los datos del Padrón Municipal de Habitantes de 2005, y estimando un crecimiento potencial de la capacidad residencial de un 5 % sobre las áreas de suelo urbano consolidado y no consolidado, y de 154 viviendas, equivalente a 370 hab. en el ámbito del PP.8 del núcleo urbano de Isla Mayor, considerando una relación población/vivienda de 2,4, de acuerdo con la Orden de 29 de septiembre de 2008, de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio.

CAPACIDAD DEMOGRÁFICA DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

ÁMBITOS	POBLACIÓN/VIVIENDAS AÑO 2005	CRECIMIENTOS POTENCIALES, POBLACIÓN/VIVIENDAS, EN EL HORIZONTE TEMPORAL DEL PLAN		CAPACIDAD, POBLACIÓN/VIVIENDAS, EN EL HORIZONTE TEMPORAL DEL PLAN
		EN SUC Y SUNC	EN SUS	
N. U. ISLA MAYOR	5.352/2.230	267/111 (5%)	370/154 (PP.8)	5.989/2.495
N. U. ALFONSO XIII	467/195	23/10 (5%)	—	490/205
MUNICIPIO	5.819/2.425	290/121	370/154	6.479/2.700

a) Sistema general de equipamientos sociales en el ámbito funcional del conjunto urbano municipal.

Los suelos que se califican como sistema general de equipamientos sociales, especificados en la tabla siguiente, ascienden a 38.190 m², con un estándar resultante de 5,89 m²/hab, equivalente a 14,14 m²/viv, referidos a la capacidad residencial de la ordenación urbanística en el horizonte temporal del Plan del ámbito municipal.

ELEMENTOS DEL SGES EN EL ÁMBITO FUNCIONAL DEL CONJUNTO MUNICIPAL

DENOMINACIÓN	IDENTIFICACIÓN/LOCALIZACIÓN	SUPERFICIE (m2)	CLASIFICACIÓN
SGES.dp.1	Campo de fútbol, N.U de Isla Mayor	19.582	Suelo urbano consolidado
SGES.dp.2	Polidepor. Municipal, N.U Isla Mayor	9.016	Suelo urbano consolidado
SGES.ed.3	IES Lago Ligur, N.U. Isla Mayor	9.115	Suelo urbano consolidado
SGES.ad.4	Sede Ayuntamiento, N.U. Isla Mayor	477	Suelo urbano consolidado
TOTAL MUNICPAL		38.190	

dp: Deportivo; ed: Administrativo; ed: Educativo.

b) Sistema general de equipamientos sociales en el ámbito funcional del núcleo urbano de Isla Mayor.

Los suelos que se califican como sistema general de equipamientos sociales, especificados en la tabla siguiente, ascienden a 9.605 m², con un estándar resultante de 1,60 m²s/hab, equivalente a 3,85 m²/viv, referidos a la capacidad residencial de la ordenación urbanística en el horizonte temporal del Plan del ámbito del núcleo urbano de Isla Mayor.

ELEMENTOS DEL SGES EN EL ÁMBITO FUNCIONAL DEL NÚCLEO URBANO DE ISLA MAYOR

DENOMINACIÓN	IDENTIFICACIÓN/LOCALIZACIÓN	SUPERFICIE (m2)	CLASIFICACIÓN
SGES.ed.5	CP. F. Bou, en calle Cervantes	9.605	Suelo urbano consolidado
TOTAL N.U. ISLA MAYOR		9.605	

ed: Educativo.

c) Sistema general de espacios libres en el ámbito funcional del núcleo urbano de Isla Mayor.

Los suelos que se califican como sistema general de espacios libres, especificados en la tabla siguiente, ascienden a 32.645 m², con un estándar resultante de 5,45 m²s/hab, equivalente a 13,08 m²/viv, referidos a la capacidad residencial de la ordenación urbanística en el horizonte temporal del Plan del núcleo urbano de Isla Mayor.

ELEMENTOS DEL SGEL EN EL ÁMBITO FUNCIONAL DEL N. U. ISLA MAYOR

DENOMINACIÓN	IDENTIFICACIÓN/LOCALIZACIÓN	SUPERFICIE (m2)	CLASIFICACIÓN
SGEL.1	Barriada del INV	2.719	Suelo urbano consolidado
SGEL.2	Plaza de Pablo Iglesia	747	Suelo urbano consolidado
SGEL.3	Calle Ntra Sra de Sales	2.507	Suelo urbano consolidado
SGEL.4	Plaza de Federico García Lorca	849	Suelo urbano consolidado
SGEL.5	Barriada de Maquique	4.694	Suelo urbano no consolidado
SGEL.6	Canal Isla Mínima/Polig. P. Gales	14.115	Suelo urbano no consolidado
SGEL.7	Plaza en calles S. Isidro y R. Beca	894	Suelo urbano consolidado
SGEL.8	Avda. R. Beca/Brazo Los Jerónimos	4.506	Suelo urbano no consolidado
TOTAL N.U. ISLA MAYOR		31.031	

d) Sistema general de equipamientos sociales en el ámbito funcional del núcleo urbano de Alfonso XIII.

Los suelos que se califican como sistema general de equipamientos sociales, especificados en la tabla siguiente, ascienden a 10.466 m², con un estándar resultante de 21,36 m²s/hab, equivalente a 51,30 m²/viv, referidos a la capacidad residencial de la ordenación urbanística en el horizonte temporal del Plan del núcleo urbano de Alfonso XIII.

ELEMENTOS DEL SGES EN EL ÁMBITO FUNCIONAL DEL N.U. DE ALFONSO XIII

DENOMINACIÓN	IDENTIFICACIÓN/LOCALIZACIÓN	SUPERFICIE (m ²)	CLASIFICACIÓN
SGES.ed.1	Avenida del Estadio	5.000	Suelo urbano consolidado
SGES.dp.2 (*)	Avenida del Estadio	5.466	Suelo urbano no consolidado
TOTAL N.U. ALFONSO XIII		10.466	

(*) AL ESTAR CALIFICADO EN LAS NNSSPM COMO DEPORTIVO Y ESPACIOS LIBRES, SE CONSIDERA UN 50 % PARA CADA USO.

e) Sistema general de espacios libres en el ámbito funcional del núcleo urbano de Alfonso XIII.

Los suelos que se califican como sistema general de espacios libres, especificados en la tabla siguiente, ascienden a 10.530 m², con un estándar resultante de 21,49 m²s/hab, equivalente a 51,58 m²/viv, referido a la capacidad residencial de la ordenación urbanística en el horizonte temporal del Plan del núcleo urbano de Alfonso XIII.

ELEMENTOS DEL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES EN EL N.U. DE ALFONSO XIII

DENOMINACIÓN	IDENTIFICACIÓN/LOCALIZACIÓN	SUPERFICIE (m ²)	CLASIFICACIÓN
SGEL.1	Plaza de Antonio Machado	1.080	Suelo urbano consolidado
SGEL.2	Plaza de España	1.059	Suelo urbano consolidado
SGEL.3	Margen canal del Mármol	2.925	Suelo urbano no consolidado
SGEL.4 (*)	Avenida del Estadio	5.466	Suelo urbano no consolidado
TOTAL N.U. ALFONSO XIII		10.530	

(*) AL ESTAR CALIFICADO EN LAS NNSSPM COMO ESPACIOS LIBRES Y DEPORTIVO, SE CONSIDERA UN 50 % PARA CADA USO.

6.4. Usos, densidades y edificabilidades globales.

6.4.1. Régimen LOUA y del Decreto 11/2008.

La LOUA, en su artículo 10.1.A).d), establece como contenido de la ordenación estructural de los Planes Generales la definición de “usos, densidades y edificabilidades globales para las distintas zonas del suelo urbano y para los sectores del suelo urbano no consolidado y de los suelos urbanizables ordenado y sectorizado”.

Respecto a los usos globales, el artículo 17.1.1^a) de la LOUA, referido a la ordenación de áreas urbanas y sectores, define los usos residencial, industrial, terciario y turísticos como característicos -o globales- de las áreas urbanas o sectores.

Respecto a la densidad y edificabilidad, el artículo 17, apartados 1.1^a) y 5, fija los siguientes parámetros globales máximos:

1) Sectores de suelos urbano no consolidado y urbanizables:

- a) Suelos residenciales: 75 viv/ha y 1,00 m²t/m²s.
- b) Suelos industriales y terciarios: 1,00 m²t/m²s.
- c) Suelos turísticos: 0,30 m²t/m²s.

2) Áreas de reforma interior (de suelo urbano no consolidado): 100 viv/ha y 1,30 m²t/m²s.

3) Zonas de suelo urbano. Para estos suelos, la LOUA no establece parámetros de densidad y edificabilidad.

6.4.2. Régimen NNSSPM vigentes.

1) Suelo urbano.

En suelo urbano, las NNSSPM definen tres calificaciones residenciales y una calificación industrial.

a) Calificaciones residenciales.

Si bien las NNSSPM definen distintas calificaciones residenciales en suelo urbano, “residencial” y “residencial en casco tradicional”, para el núcleo urbano de Isla Mayor, y “residencial consolidado” y “nuevo residencial”, para el núcleo urbano de Alfonso XIII, identificadas en los planos de ordenación nº 53 y 56, respectivamente, la regulación de usos, densidades y edificabilidades globales son idénticas en todos los casos, limitándose las diferencias a condiciones compositivas o constructivas de la edificación que no afectan a los parámetros globales, por lo que solo cabe diferenciar una calificación residencial con las siguientes determinaciones:

- Usos: Residencial y terciario cualquier otro uso compatible con el residencial, cumpliendo la normativa sectorial que le afecte, salvo el uso industrial que es objeto de regulación específica (artículos 125 y 127 de las Normas Urbanísticas).
- Densidad: 45 viv/ha para el conjunto del suelo urbano (artículo 102 de las Normas Urbanísticas).
- Edificabilidad: Las NNSSPM refieren la edificabilidad a ámbitos de parcelas netas; 1,50 m²t/m²s, para edificación de dos plantas, y 2,00 m²t/m²s, para edificación de tres plantas (artículo 134 de las Normas Urbanísticas pro remisión del artículo 152). La edificabilidad global habría que deducirla de estos parámetros.

b) Calificación industrial.

En suelo urbano, las NNSSPM definen una única calificación industrial con las siguientes determinaciones:

- Usos: Industrial en todas sus categorías con las limitaciones que imponga la legislación sectorial correspondiente. (Artículos 223 y 224 de las Normas Urbanísticas).
- Edificabilidad: 0,80 m²t/m²s sobre superficie de parcela neta, y 0,60 m²t/m²s sobre superficie de suelo bruto para aquellos ámbitos que requieran Estudio de Detalle. (Artículo 126 de las Normas Urbanísticas). La edificabilidad global habría que deducirla de estos parámetros.

2) Suelo apto para urbanizar.

En suelo apto para urbanizar, las NNSSPM definen una calificación residencial y dos calificaciones industriales, “industrial” y “tolerancia industrial”, identificadas en los planos de ordenación nº 52 para el núcleo urbano de Isla Mayor, y nº 56 para el núcleo urbano de Alfonso XIII.

a) Calificación residencial.

- Usos: Residencial.
- Densidad: Si bien las Normas Urbanísticas no fijan la densidad del suelo apto para urbanizar residencial, en la Memoria de Ordenación se aplica al mismo la densidad de 45 viv/ha.
- Edificabilidad: 0,45 m²s/m²t. (Artículo 162 de las Normas Urbanísticas).

b) Calificaciones industrial y tolerancia industrial.

Desde la consideración de los usos y edificabilidades globales, ambas calificaciones son análogas. Sus diferencias se especifican en el artículo 171 de las Normas Urbanísticas:

“Se considera uso industrial, a diferencia del denominado tolerancia industrial, aquel que se caracteriza por una actuación unitaria y única en el ámbito del Plan con fines de transformación de las materias primas.”

- Usos: Industrias, talleres y almacenes.
- Edificabilidad: 0,65 m²t/m²s computado sobre la superficie de la zona. (Artículo 162 modificado por resolución de la CPOTU de 21/7/2000).

6.4.3. Régimen adaptación parcial.

La adaptación parcial distingue las siguientes zonas de definición de usos, densidades y edificabilidades globales, con las determinaciones que se especifican:

1) Zonas residenciales:

a) Zona Residencial ZR.1.

Corresponde a los distintos tipos de calificaciones residenciales en el suelo urbano de las NNSSPM vigentes, que incluyen un significativo componente de uso terciario, compatible con las respectivas ordenanzas, estimada en un 20 % de la edificabilidad residencial.

El uso global es el residencial. La densidad considerada es la regulada en el artículo 102 de las Normas Urbanísticas de las NNSSPM vigentes. Y para el cálculo de la edificabilidad, se ha añadido a la edificabilidad residencial, 0,45 m²t/m²s-obtenida por homologación con la de los suelos residenciales aptos para urbanizar-, un 20 % -0,09 m²t/m²s-, correspondiente a edificabilidad terciaria:

- Usos globales: Residencial.
- Densidad global: 45 viv/ha.
- Edificabilidad global: 0,54 m²t/m²s.

a) Zona Residencial ZR.2.

Corresponde a las calificaciones residenciales de los suelos aptos para urbanizar de las NNSSPM vigentes, con las siguientes determinaciones:

- Uso global: Residencial.
- Densidad global: 45 viv/ha.
- Edificabilidad global: 0,45 m²t/m²s.

c) Si el planeamiento de desarrollo previese viviendas de menos de tres dormitorios, se aplicará a estas un coeficiente de valor 0,8 a los efectos del cómputo de la capacidad residencial,

2) Zonas industriales:

a) Zona Industrial ZI.1.

Corresponde a la calificación industrial en el suelo urbano de las NNSSPM vigentes, con las siguientes determinaciones:

- Uso global: Industrial.
- Edificabilidad global: 0,60 m²t/m²s.

b) Zona Industrial ZI.2.

Corresponde a las calificaciones industrial y tolerancia industrial en el suelo apto para urbanizar de las NNSSPM vigentes, con las siguientes determinaciones:

- Uso global: Industrial.
- Edificabilidad global: 0,65 m²/m²s.

6.5. Áreas de reparto.

Las NNSSPM no contienen la delimitación de áreas de reparto y definición de aprovechamientos medios, al no ser determinaciones preceptivas, para este tipo de Plan, en el marco del TR de la Ley 19/1975, en el que fueron formuladas.

La adaptación parcial no puede delimitar áreas de reparto, al no estar estas ya delimitadas en las NNSSPM vigentes, por cuanto que dichas determinaciones exceden sus contenidos, como se viene sosteniendo en los informes de la CIVTU.

6.6. Ámbitos y elementos urbanos sujetos a medidas de especial protección.

Las NNSSPM de Isla Mayor no establecen medidas de especial protección para ámbitos o elementos urbanos. Por otra parte, no existen elementos afectados por la legislación sobre Patrimonio Histórico que requieran este tipo de medidas.

6.7. Previsiones generales de programación y gestión.

6.7.1. Régimen LOUA y del Decreto 11/2008.

1) Si bien las previsiones generales de programación y gestión de los sistemas generales, cuando el planeamiento general vigente no las contemplasen o hubiesen quedado desfasadas, concerniría a las determinaciones de ordenación pormenorizada, obtención del suelo y ejecución de los mismos, estas deben limitarse a la definición de los plazos de ejecución, como se viene sosteniendo en los informes de la CIVTU.

2) La LOUA, en su artículo 18, apartado 3.c), establece que en las áreas o sectores que contengan reservas de terrenos para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, el Plan General de Ordenación Urbanística o, en su defecto, el instrumento de planeamiento que contenga la ordenación detallada, especificará los plazos para el inicio y terminación de estas viviendas, plazos que deberán contar con informe favorable de la Consejería competente en materia de vivienda, que lo ha de emitir en un mes, transcurrido el cuál se entenderá aprobado el plazo que contenga el instrumento de planeamiento.

6.7.2. Régimen NNSSPM vigentes.

Las NNSSPM vigentes no definen los sistemas generales y, consecuentemente, no contienen ninguna determinación respecto a la programación y gestión de los mismos.

6.7.3. Régimen adaptación parcial.

1) La adaptación parcial fija un plazo de cuatro años, a partir de su aprobación, para la ejecución de los sistemas generales.

Los sistemas generales incluidos en la programación, por requerir acciones de ordenación pormenorizada, obtención de suelo o ejecución, se especifican en la tabla siguiente.

PROGRAMACIÓN DE SISTEMAS GENERALES

IDENTIFICACIÓN	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	PLAZO DE EJECUCIÓN
N.U. ISLA MAYOR.	SGEL.3, en Bda. de Maquique.	SUNC
		cuatro años

	SGEL.6, en canal Ppal. Isla Mínima.	SUNC	cuatro años
	SGEL.8, en av. Rafael Beca.	SUNC	cuatro años
N. U. AL FONSO XIII.	SGES.dp.2, av. del Estadio.	SUNC	cuatro años
	SGEL.3, en canal del Mármol.	SUNC	cuatro años
	SGEL.4, en av. del Estadio.	SUNC	cuatro años

2) Respecto al plazo de ejecución de la vivienda de protección pública del sector de suelo urbano no consolidado SUNC.3, se fija un plazo de dos años para su inicio y de cuatro para su finalización, contados, en ambos casos, desde la aprobación de esta adaptación.

6.8. Aplicación de la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, al planeamiento y proyectos de desarrollo de las NNSSPM.

Dado que las NNSSPM de Isla Mayor fueron aprobadas definitivamente con anterioridad a la Ley 7/1994, de Protección Ambiental, estas no fueron sometidas al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental, por lo que de acuerdo con la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, deberán ser objeto de Evaluación Ambiental, los siguientes planes y proyectos de desarrollo del planeamiento general:

- Planes parciales de desarrollo del suelo urbanizable sectorizado.
- Proyectos de urbanización que deriven de planes parciales no sometidos a Evaluación de Impacto Ambiental.

7. Documentación de la adaptación parcial e interpretación de sus contenidos en relación con los de las NNSSPM vigentes.

1. La adaptación parcial consta de Planos de Información, Memoria de Ordenación, anexo a las Normas Urbanísticas y Planos de Ordenación Estructural.

2. Los Planos de Información versan sobre el planeamiento urbanístico general vigente, sus modificaciones y el desarrollo y ejecución de los mismos.

3. La Memoria de Ordenación, el anexo a las Normas Urbanísticas y los Planos de Ordenación Estructural coexisten con los documentos correspondientes de las NNSSPM. En su aplicación prevalecen las determinaciones de la adaptación parcial respecto a las de las NNSSPM, y serán vigentes estas en todo lo que no contradiga a las de la adaptación parcial.

8. Tramitación.

De acuerdo con el Decreto 11/2008, la formulación y aprobación de la adaptación parcial se realizará según el siguiente procedimiento:

- a) Se formulará y aprobará por el municipio.
- b) Se someterá al trámite de información pública, por plazo no inferior a un mes, mediante la publicación en el Boletín Oficial que corresponda, en uno de los diarios de mayor difusión provincial y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento, debiéndose solicitar los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados, en relación a las nuevas determinaciones recogidas en el documento de adaptación parcial y no contempladas en el planeamiento vigente.

Durante dicho trámite de información pública el Ayuntamiento solicitará valoración de la Comisión

Interdepartamental de Valoración Territorial y Urbanística respecto del contenido de la adaptación parcial, que deberá emitirse en el plazo máximo de un mes. Transcurrido este plazo sin comunicación expresa al Ayuntamiento de la citada valoración, éste podrá continuar la tramitación.

Una vez finalizados los trámites anteriores, corresponderá al Ayuntamiento la aprobación del documento. El acuerdo de aprobación será comunicado a la correspondiente Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de urbanismo, a los efectos de su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, sin perjuicio del deber de remisión previsto en el artículo 56 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

9. Formación y redacción del documento.

La formulación de la adaptación parcial corresponde al Ayuntamiento de Isla Mayor. La redacción ha sido realizada por el Servicio de Urbanismo de la Diputación Provincial de Sevilla, bajo la dirección de Félix Sánchez Lancha, arquitecto del referido Servicio, y la colaboración de los Servicios Técnicos Municipales del Ayuntamiento de Isla Mayor.

Sevilla, marzo de 2009

Félix Sánchez Lancha,
arquitecto del Servicio de Urbanismo
de la Diputación de Sevilla