LIBRO NEGRO DE LA TORRE PELLI

INFORME SOBRE EL RASCACIELOS CAJASOL Y LA NORMATIVA URBANÍSTICA Y PATRIMONIAL DE APLICACIÓN.

sevillasintorrepelli.blogspot.com

SEVILLA, ENERO DE 2010.

INDICE

ESTRUCTURA DEL PRESENTE DOCUMENTO **4**

CAPITULO 1. EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE SEVILLA 5

1.- Consideraciones Generales 5

2.- Análisis de la Memoria 5

2.1.- El respeto a la ciudad consolidada, sus tipologías y su paisaje 6

2.2.- La Sostenibilidad en el Plan General 10

2.3.- El Plan General y la Movilidad 13

3.- Análisis de las Normas urbanísticas 16

3.1.- Alturas máximas permitidas 16

3.2.- Inexistencia de la tipología "rascacielos" en el Plan General 18

3.3.-El derecho al paisaje en el Plan General 19

3.4.- Armonización con el entorno 19

4.- Determinaciones Gráficas del Plan General 20

5.-Los usos previstos en el PGOU 22

CAPÍTULO 2.- SOBRE EL PLAN ESPECIAL "ARI-DT-10.PUERTO TRIANA" **23**

1.- Breve descripción del PERI "ARI-DT-10" 24

2.- Inadecuación de la figura del PERI para viabilizar el rascacielos 27

3.- El Plan Especial es contrario al Plan General: 28

3.1.- Respecto los usos y su intensidad 28

3.2.- Respecto las tipologías edificatorias 29

3.3.- Respecto las Zonas de Ordenanza 29

3.4.- Respecto al respeto al Entorno 30

3.5.- Respecto al proceso de redacción del propio PERI 30

3.6.- Respecto a la altura 30

3.7.- Incrementa la edificabilidad autorizada por el Plan General 30

3.8.- Respecto los límites del propio Plan Especial 31

3.9.- Respecto el Convenio Urbanístico 32

4.- El Plan Especial es muy incompleto técnicamente 33

4.1.- Carencias Documentales 33

4.2.- Inexistencia de Propuesta de Ordenación 35

4.3.- Indefinición del Emplazamiento 36

4.4.- Carencias Normativas 36

5.- La tramitación ha sido incorrecta 36

5.1.- Por falta de Transparencia 36
5.2.- Por el silencio de las Administraciones competentes 38

CAPÍTULO 3.- INCUMPLIMIENTO DE LA LEY DE PATRIMONIO ANDALUZA. VULNERACIÓN DE LOS PAISAJES HISTÓRICOS DEL ENTORNO DEL RASCACIELOS. 39
1.- Ley 1/1999 del Patrimonio Histórico de Andalucía 42
2.- Ley 14/2007 del Patrimonio Histórico de Andalucía vigente en la actualidad 45

CAPÍTULO 4.- INCUMPLIMIENTO DE LA LEY DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA 51

CAPÍTULO 5.- VULNERACIÓN DE LA LEY DE PATRIMONIO HISTÓRICO ESPAÑOL 53

CAPÍTULO 6.- VULNERACIÓN DE LA NORMATIVA Y LEGISLACIÓN INTERNACIONAL 54
1.- Incumplimiento de la Convención Europea del Paisaje 54
2.- Incumplimiento de la Convención sobre el Patrimonio Mundial, Cultural y Natural de la UNESCO 58
3.- Vulneración de la Normativa de la Unión Europea 61
3.1.- Carta de Aalborg y Agenda 21 Local de Sevilla 62
3.2.- Directiva 85/337/CEE del Consejo de 27 de Junio de 1985: "Evaluación de las repercusiones de determinados proyectos públicos y privados sobre el Medio Ambiente" 65
3.3.-Carta de Lisboa, de 8 de Octubre de 1996, en la 2ª Conferencia Europea de pueblos y ciudades sostenibles 66
3.4.- Estrategia Europea por el Desarrollo Sostenible 67
3.5.- Estrategia de Medio Ambiente Urbano. Traslación a España de la Directiva Europea de 15 de junio de 2006 68
3.5.1.- Directrices vinculadas a la estructura urbana 68
3.52.- Directrices vinculadas a la biodiversidad y preservación de valores naturales 68
3.5.3.- Directrices vinculadas a la complejidad y mezcla de usos y la sociedad del conocimiento 68
3.5.4.- Directrices vinculadas a la eficiencia de los recursos y el metabolismo urbano 68
3.5.5Directrices referidas a la promoción de la complejidad urbana y a la consecución de la estabilidad social 69
3.6.- Directiva 2001/42/CEE del Parlamento Europeo al Consejo de 27 de junio de 2001. Relativa a la Evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el Medio Ambiente 69

CAPÍTULO 7.- EL PROBLEMA AERONÁUTICO **71**

CAPITULO 8.- LAS LICENCIAS DE OBRAS **73**

CAPITULO 9.- RELACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL Y DEL PLAN ESPECIAL ARI-DT-10 INCUMPLIDAS EN LAS LICENCIAS DE OBRAS CONCEDIDAS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE LA TORRE CAJASOL **75**

1- NORMAS DEL PLAN GENERAL VULNERADAS 75

2.- NORMAS DEL PLAN ESPECIAL ARI-DT-10 VULNERADAS 85

CONCLUSIONES **88**

CONSIDERACION FINAL **90**

ANEXOS **92**

LA TORRE CAJASOL Y LA NORMATIVA URBANÍSTICA Y PATRIMONIAL DE APLICACIÓN.

ESTRUCTURA DEL PRESENTE DOCUMENTO.

El objeto del Informe presente es realizar un análisis completo de cómo ha podido surgir la iniciativa y tramitación de un elemento urbano tan singular como el denominado "*Torre Pelli"* o, más propiamente *"rascacielos Cajasol".* Para ello llevaremos a cabo un análisis de los documentos urbanísticos internacionales, nacionales, regionales y municipales de aplicación.

Las Licencias de Obras concedidas a la Torre se basan en los siguientes documentos urbanísticos:

A. Convenio Urbanístico suscrito el 16 de Marzo de 2005 entre el Ayuntamiento de Sevilla, AGESA y Puerto Triana.

B. El Plan General de Ordenación Urbana de Sevilla.

Aprobación Definitiva 19/07/2006

C. Proyecto de Reparcelación ARI-DT-10 "Puerto Triana" y de la ASEL DT 02 "Plaza del Auditorio.

Aprobación Definitiva: 11/04/2007

D. Plan Especial de Reforma Interior ARI-DT-10 "Puerto Triana".

Aprobación Definitiva 19/04/2007

E. Estudio de Detalle manzana SIPS-1 PERI ARI-DT-10 "Puerto Triana".

Aprobación Definitiva 20/02/2009

De estos cinco documentos nos detendremos especialmente en el Convenio Urbanístico, el Plan General de Sevilla y Plan Especial ARI-DT-10, por ser los que definen las determinaciones urbanísticas de la parcela propiedad de Cajasol en la que se desea construir el rascacielos. Analizaremos no sólo su contenido sino también su tramitación y, especialmente el cumplimiento de la legalidad y proceso de participación pública, tal y como exige la legislación vigente.

Las Licencias de Obras fueron concedidas, la primera de ellas el 25 de Julio de 2007, de ejecución de "*Movimiento de Tierras y Ejecución de Pantallas"* y, la segunda, el 17 de Septiembre de 2008, para la construcción de "*Aparcamiento para 3.066 plazas y Nueva planta….torre de 36 plantas destinada a oficinas, un restaurante en la última planta y terraza mirador".*

Las obras que en la actualidad se ejecutan corresponden exclusivamente a la primera de las licencias citadas.

Posteriormente a la normativa municipal, se analizarán las correspondientes legislaciones andaluza, española e internacional y sus contradicciones respecto al proyecto que nos ocupa.

CAPÍTULO 1.- EL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE SEVILLA

1.- CONSIDERACIONES GENERALES

Dentro del amplísimo *"cajón de sastre"* que se suele aplicar al concepto *"urbanístico",* se acostumbra a incluir desde aspectos jurídicos-administrativos hasta paisajísticos o ambientales, quiero referirme en primer lugar a aquellos referidos al "*planeamiento",* esto es a la plasmación de las ideas de ordenación del territorio, en documentos lo suficientemente claros y expresivos, capaces de cumplir su misión de comunicar tales ideas e intenciones a una ciudadanía que ha de experimentar (y en demasiados casos, por desgracia, sufrir), los efectos de cualquier intervención urbanística.

Nos parece especialmente importante incidir en la claridad y comprensibilidad de tales documentos en los que se plasman las ideas de actuación edificatoria sobre la ciudad, máxime cuando, como en el presente caso, ello incide no sólo sobre el área concreta sobre la que se actúa, sino y muy especialmente, sobre la imagen completa de la ciudad. Entendiendo la expresión *"imagen de la ciudad",* además de cómo referencia visual o paisajística, como el concepto que una colectividad tiene de la urbe donde habita. Mucho se podría analizar y debatir sobre este aspecto en concreto, pero no es éste el objeto de las presentes consideraciones.

Como ya hemos indicado nos centraremos en el grado de claridad , inteligibilidad y coherencia de los documentos de planeamiento redactados y tramitados para, precisamente, ser capaces de transmitir y difundir entre todos los ciudadanos, las intenciones urbanizadoras y edificatorias de los agentes inmobiliarios, tanto públicos como privados.

Y ello ha de ser así, no sólo por elementales razones de rigor político, responsabilidad democrática y economía administrativa sino, sobre todo, porque así lo establece la legislación vigente. Así, por ejemplo, la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (7/2002) de 17 de diciembre de 2002, en su Exposición de Motivos, apartado 7 de los Objetivos de la Ley, establece el respeto de " *los principios de publicidad y participación pública en los actos administrativos que vayan a contener las principales decisiones de planificación y ejecución urbanística, en el entendimiento de que con ello se garantiza la transparencia de los mismos y se permite la concurrencia de los afectados y/o de los interesados."* Quiero llamar aquí la atención sobre las dos expresiones que hemos subrayado: *"principales decisiones de planificación"* y *"transparencia".* Sobre ellas y su aplicación en el presente caso volveremos en su momento.

El Plan General es el referente máximo de la ordenación urbana de nuestra ciudad y como tal se le ha citado, por partes interesadas en numerosas ocasiones en relación con la denominada Torre Pelli, como elemento inspirador y legitimador de semejante actuación. Afirmación que no compartimos, antes al contrario entendemos que la citada edificación contradice no sólo la letra, sino también el espíritu del Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla.

2.-ANÁLISIS DE LA MEMORIA.

Aunque a muchos les pueda parecer que es poco más que la expresión literaria y voluntarista de unos propósitos planificadores genéricos, la Memoria de un Plan General es la verdadera Exposición de Motivos de la *"Ley Urbana"* que supone todo Plan. En ella se explicitan sus objetivos, sus fundamentos ideológicos, el marco conceptual que los sustenta, el modelo urbano que se está proponiendo y las herramientas técnicas propuestas para su consecución. A ella deberemos recurrir para resolver cuantas

dudas y aparentes contradicciones se nos planteen en su aplicación, como instrumento válido (y último) para la más correcta interpretación de la normativa urbanística. Por ello nos detendremos en la exposición de una serie de aspectos que en ella se plantean y que habrán de servirnos de guía en los distintos apartados del presente informe.

En su Prólogo (penúltimo párrafo, página 9 del Texto Refundido), explicita sus intencionalidades:

> *"El Nuevo Plan General,……ha sido redactado bajo la perspectiva de entender la herramienta de la planificación al servicio de un gran objetivo: la apropiación de la ciudad por los ciudadanos. De manera que la coherencia interna de este Proyecto de Ciudad…….viene expresada al hilo de lo que unos llaman "*los nuevos valores emergentes"*, y otros llamamos "los nuevos valores republicanos"* :***Habitabilidad, integración social y territorialidad, sostenibilidad, eficiencia y heterogeneidad urbana, y apuesta tecnológica"***

Y en el párrafo siguiente y último del Prólogo concluye:

*"El Nuevo Plan General……tiene la potencialidad de desplegar una serie de propuestas cuyo objetivo no deja de ser la creación de un ambiente urbano distinto y mejor****, hecho a una "escala más humana", heredero de la mejor tradición humanística de Sevilla y Andalucía."***

Objetivo que compartimos plenamente, pero que tal vez resulte incumplido con actuaciones como la que nos ocupa. Nos centraremos en los conceptos citados anteriormente.

2.1.- El respeto a la ciudad consolidada, sus tipologías y su paisaje.

En la INTRODUCCIÓN de su MEMORIA de ORDENACIÓN, concretamente en su segundo epígrafe *"Contenidos y Objetivos Generales"*, cuarto apartado denominado *"Un escenario de valoración integral medioambiental"* , el Plan General fija:

"*como uno de los criterios esenciales, el principio del desarrollo sostenible"* para el que señala, entre otras líneas de actuación,

> *"Establecer normas y criterios de integración paisajística para lograr la creación de entornos agradables que propicien un incremento global de la habitabilidad de la Ciudad".*

En el tercer epígrafe de la citada Introducción: "Los objetivos sectoriales", dedica un exclusivo apartado (el séptimo) al *"Paisaje".* En su presentación se utiliza un discurso que lo valora extraordinariamente. De este capítulo hemos extraído los siguientes párrafos:

> *Párrafo 1. "...hay que reseñar la incontestable y acelerada degradación experimentada por los recursos paisajísticos en las últimas décadas. El desarrollo a lo largo de la segunda mitad del siglo XX de modelos económicos y territoriales poco respetuosos con el medio ambiente ha modificado sustancialmente la fisonomía tanto de las áreas naturales, como las rurales y las urbanas de la mayoría de los países de nuestro entorno. En cualquiera de los ámbitos geográficos y las escalas que se tomen como referencia,* ***es posible constatar un empobrecimiento generalizado de los recursos escénicos, siendo frecuentes la sustitución de paisajes visualmente y/o ambientalmente singulares por paisajes banales,***

***estereotipados, desordenados y, generalmente, insostenibles desde un punto de vista ecológico"**.*

¿No es el rascacielos Cajasol el agente mediante el que se transformará un paisaje empobrecido, pero todavía valioso, en un paisaje banal, estereotipado como una ciudad norteamericana de provincias e insostenible desde un punto de vista ecológico?

> *Párrafo 2. "Paralelamente, el paisaje ha comenzado a valorarse como recurso patrimonial, siendo apreciado como un palimpsesto en el que pueden leerse las aportaciones de las distintas culturas y sociedades que han poblado un determinado territorio a lo largo de la historia. En muchos casos los vestigios materiales de algunas de estas culturas o la superposición de los distintos modelos de ocupación y uso del espacio han generado elementos o espacios de gran calidad escénica y con una especial carga simbólica e identitaria.* ***Gestionar adecuada y respetuosamente los cambios de estos referentes y valores, conservándolos de forma adecuada o favoreciendo la correcta integración de los elementos o los usos que deban implantarse para responder a las nuevas necesidades de la sociedad, empieza a ser considerado un objetivo prioritario tanto en las políticas de ordenación del territorio y del patrimonio como en los instrumentos de planificación física".***

Este párrafo parece haber sido escrito para excluir de forma radical actuaciones traumáticas como la del rascacielos Cajasol: conservar los valores del paisaje, favorecer **la <u>correcta integración</u>** de los elementos o los usos que deban implantarse, etc. El rascacielos anula los valores del paisaje en que se implanta y su integración es demoledora, al estar completamente fuera de la escala de su entorno.

Por otro lado, se realizan consideraciones específicas sobre el paisaje urbano de Sevilla:

> *Párrafo 3. "Por su significación histórica, cultural y etnográfica, cabría hablar incluso de una imagen simbólica de Sevilla, generada a partir de rasgos o elementos parciales de la realidad, que extiende el reconocimiento de la ciudad más allá de las fronteras nacionales, convirtiéndola en un referente de escala internacional y proporcionándole indudables beneficios económicos.*
>
> ***El análisis de este reconocimiento internacional de Sevilla, en el que intervienen circunstancias de marcado carácter paisajístico (reconocimiento y difusión de sus hitos más destacados, calidad y singularidad escénica de ciertos sectores urbanos, importancia de las representaciones gráficas de la ciudad,..."***

Aquí sí que, desde esta perspectiva, no se entiende la operación rascacielos Cajasol. Si hemos leído bien el reconocimiento internacional de Sevilla se basa, entre otras razones en *circunstancias de marcado carácter paisajístico,* tendremos que concluir que el rascacielos Cajasol **INCUMPLE ROTUNDAMENTE EL PLAN GENERAL DE SEVILLA, VULNERANDO SU ESPIRITU Y LETRA.**

> *Párrafo 4. "Relaciones visuales de la ciudad con su entorno [...]. La visión detallada de fachadas completas y de imágenes en las que aparecen varios hitos urbanos precisan una*

mayor proximidad a la localidad. En este sentido, el área de máxima influencia de la ciudad estaría definida por el curso del río y su llanura aluvial desde el Cerro Blanco hasta el mirador del Barrio Alto de San Juan de Aznalfarache. Es desde estos espacios desde los que se obtienen las vistas más significativas de la ciudad".

El Rascacielos Cajasol se implanta, de forma perversa, en la curva que efectúa el río Guadalquivir en la Cartuja. Por ello es visible tanto río arriba como río abajo. **Y ES PRECISAMENTE EN LA RIBERA DONDE EL PLAN GENERAL ESTABLECE EL AREA DE MÁXIMA INFLUENCIA, Y POR TANTO DE MAYOR PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA DE LA CIUDAD DE SEVILLA.**

Párrafo 5. "...el municipio debe ser consciente de la importancia paisajística de algunos de sus frentes urbanos (Cartuja, el puerto, Tablada, El Pítamo...), por lo que en la medida de lo posible las intervenciones urbanísticas que se desarrollen en los citados frentes, ***tendrán también en cuenta su incidencia en el paisaje metropolitano, procurando en todo momento no incidir negativamente en los recursos escénicos colectivos o en los de los municipios adyacentes".***[1]

El rascacielos Cajasol se salta limpiamente estas consideraciones. Es un proyecto promovido desde el binomio Ayuntamiento de Sevilla -Cajasol con la mirada miope de las Consejerías de Cultura y Obras Públicas de la Junta de Andalucía: las que callan, otorgan. El rascacielos va a ser, si no se impide su construcción, la intervención urbanística con mayor incidencia en el paisaje metropolitano, afectando a los *recursos escénicos* de Camas, Castilleja de Guzmán, Santiponce, San Juan de Aznalfarache, La Rinconada y muchos otros municipios del entorno sevillano.
Más adelante concluye:

"Ante la generalizada pérdida de valores escénicos, la consolidación de paisajes banales y sin estructura visual identificable, el Nuevo Plan General propone los siguientes objetivos:

Contribuir al establecimiento de una imagen atractiva, moderna y competitiva de la Ciudad,* ***mediante el refuerzo de los rasgos y características que hacen de Sevilla una ciudad mundialmente reconocida por sus singulares valores escénicos"*

Conviene aquí destacar que, para conseguir una imagen "*atractiva, moderna y competitiva*", no se proponen nuevos *"iconos"* arquitectónicos, ni unas intervenciones *"rompedoras",* supuestamente *"modernas"* sino, por el contrario, **reforzar los rasgos y características que hacen de Sevilla una ciudad mundialmente reconocida.**

El respeto a la ciudad consolidada, a su imagen, su paisaje y a sus tipologías históricas continúa apareciendo en la Memoria de Ordenación del Plan, concretamente, por ejemplo, en su Epígrafe I, "Marco conceptual y justificación teórica, apartado B, donde establece entre sus prioridades:

B). ***"Mantener en lo sustancial las tipologías edificatorias, las edificabilidades y las densidades preexistentes en la ciudad consolidada."***

[1] El subrayado es nuestro

Más adelante, en el primer apartado "El reto de la sostenibilidad" del *Epígrafe 2.2-"La Componente Ética"* fija como parámetro a tener en cuenta:

> *"Aportar una dimensión proyectual a la propuesta de ordenación, instrumentada desde el paisaje. Podíamos definirla como la valoración de la huella paisajística. Se trata en síntesis, en primer lugar de* ***compatibilizar el desarrollo urbanístico con el mantenimiento de los recursos paisajísticos de su entorno*****"**

En el caso de Sevilla este aspecto es esencial. La extraordinaria horizontalidad de la ciudad de Sevilla, emplazada en el valle del Guadalquivir entre el Aljarafe, al Oeste, y las colinas de los Alcores al Este, hace del paisaje urbano de Sevilla uno de los más singulares de España entre las poblaciones de su rango.

El rascacielos Cajasol parece estar concebido para dilapidar y destruir para siempre un paisaje histórico consolidado desde el siglo XVI sin la menor justificación ética, estética o urbanística. En este sentido no encontramos para una intervención de este tipo ninguna justificación ni apoyo en el Plan General porque, desde un punto de vista estrictamente visual no habla de rascacielos en ningún caso. Todo lo contrario, insiste en el ***mantenimiento de los recursos paisajísticos de su entorno*.**

La constante preocupación que nos revela la Memoria por el mantenimiento y mejora del paisaje "*que ha hecho que Sevilla sea una ciudad mundialmente reconocida",* por las tipologías preexistentes y por el carácter de la ciudad consolidada se refleja también en el apartado 2.3 de la misma Memoria, al referirse a la denominada "Componente Estética", considerando que esta componente estética:

> ***"ha de ser un principio que acompañe todas las decisiones de diseño urbano. No se trata de proporcionar un repertorio de artefactos desmesurados, propagandísticos y ficticios"***

Parece que, cuando los redactores del Plan descalificaban estos "*artefactos desmesurados*", tenían en mente posibles actuaciones como la que nos ocupa. Porque precisamente en la tan citada Torre concurren todas estas características indeseables: es un "*artefacto"*, objeto extraño al entorno, antinatural y artificioso, es "*desmesurado",* como revela su altura varias veces superior a las máximas en la ciudad, es *"propagandístico"* pues se erige por una entidad financiera, para su sede y como reclamo publicitario; y es *"ficticio"* porque no responde a ninguna necesidad social ni económica. En una ciudad con exceso de superficie de oficinas vacías y sin destinatarios potenciales, ni siquiera se puede plantear como una buena inversión inmobiliaria.

Continuando con la Memoria de Ordenación llegamos a su capítulo XVI.-*"Medidas de protección del medio ambiente urbano y natural en el Plan General".* En su epígrafe 2 "*La protección de los recursos paisajísticos",* textualmente afirma:

> *"La aparición de modelos de expansión urbana, con altas tasas de ocupación espacial y poco respetuosas con los recursos visuales del entorno ha propiciado una degradación generalizada del entorno lo que, paralelamente ha generado fuertes presiones sobre aquellas áreas con mejores condiciones escénicas****……..Habitualmente estas presiones se han materializado en ocupaciones más o menos planificadas que han propiciado la privatización de importantes recursos visuales, la desaparición o desfiguración de las características que, inicialmente otorgaban una cierta calidad paisajística a estas áreas."***

Hay que reconocer un valor casi profético a esta descripción de un proceso de destrucción paisajística, increíblemente similar al que se está llevando a cabo con la construcción de la Torre Cajasol: altísimas tasas de ocupación espacial, poco respeto con el entorno, intervenciones *"más o menos"* planificadas, privatización de recursos visuales y desfiguración de la calidad paisajística de la ciudad.

Para que ello no pudiera suceder, en el Epígrafe 2.3.-"*La incorporación del paisaje a las Normas"* se establecieron las garantías siguientes:

> ***"Las nuevas construcciones o alteraciones de las existentes deberán adecuarse en su diseño y composición con el ambiente urbano en el que estuvieran situadas. En los supuestos en que la singularidad de la solución formal o el tamaño de la actuación así lo aconsejen, podrá abrirse un período de participación ciudadana para conocer tanto la opinión de la población de la zona como de especialistas de reconocido prestigio".***

Dos aspectos a subrayar: primero, la adecuación exigida siempre respecto al ambiente urbano preexistente; segundo, si por la "*singularidad*", o el *"tamaño"* así lo aconsejaran, habría que **abrir un proceso de participación ciudadana. Ninguna de las dos premisas se ha respetado.**

Más adelante en el mismo epígrafe se es mucho más explícito:

> *"De igual modo, se determina que la obras de nueva edificación deberán proyectarse tomando en consideración la topografía del terreno, la vegetación existente, la posición del terreno respectos cornisas, hitos u otros elementos visuales,* ***el impacto visual de la construcción proyectada sobre el medio que la rodea y el perfil de la zona……..la adecuación de la solución formal a las tipologías y materiales del área, y demás parámetros definidores de su integración en el medio urbano.***
>
> *Es importante destacar igualmente, la exigencia de que los Planes Parciales, Planes Especiales y Estudio de Detalles,* ***demuestren la consecución de unidades coherentes en el aspecto formal, mediante los correspondientes Estudios de Impacto"***

Tampoco estos aspectos se han tenido en cuenta pues ni la solución formal (el rascacielos) se adecua a las tipologías y materiales del área, ni el Plan Especial que lo viabilizó contenía Estudio de Impacto alguno.

2.2. -La Sostenibilidad en el Plan General.

¿Qué entendemos por "sostenibilidad?

> *"Definido como* ***"el desarrollo que satisface las necesidades del presente sin comprometer la posibilidad de las generaciones del futuro para satisfacer las suyas",*** *el desarrollo sostenible fue el tema central de lo que se ha dado por llamar la Cumbre de la Tierra, celebrada en Río de Janeiro en 1992. Fue allí cuando los líderes del mundo firmaron acuerdos en materia de cambio climático y de biodiversidad. Al final de la Cumbre publicaron una declaración con una lista de 27 principios en materia de medio ambiente y de desarrollo sostenible".*[2]

[2] Unión Europea. Carta de Lisboa 8 de Octubre 1996

El Plan General, en el apartado 2 de la Memoria *"LOS FUNDAMENTOS IDEOLÓGICOS DEL NUEVO PLAN"* y en su párrafo titulado *"El reto de la sostenibilidad"* afirma lo siguiente:

> *"En definitiva, los planeamientos han de realizarse desde la radicalidad pero, también, desde el equilibrio y la moderación, rechazando cualquier atisbo de infantilismo"*

¿No es acaso infantil pretender construir un rascacielos así porque así, sin tener en cuenta los factores históricos, paisajísticos, culturales y ambientales del lugar?

> "*De esta forma se podrá preservar un escenario territorial donde, junto a la legítima preservación de las características naturales de determinados espacios, deberán tener acomodo las propuestas del desarrollo del medio urbano, como expresión espacial de las también legítimas demandas de desarrollo social y económico de la población que lo habita…"*

El rascacielos Cajasol, ¿preserva las características naturales del espacio donde se ubica? ¿Cubre una demanda de desarrollo social y económico de la población, o es un espacio de oficinas que pretende transformarse a toda costa en un nuevo icono formal de la ciudad?

> *.. siempre que se conciten desde parámetros sostenibles, lo que supone, entre otras cuestiones a tener en cuenta:*
>
> > *-La valoración de la huella ecológica del proyecto urbano, entendiendo por tal la influencia que el funcionamiento de la ciudad produce en otros espacios. Y ello, en la práctica, supone aportar soluciones sobre aspectos del ciclo del agua (infraestructuras del agua, saneamiento, depuración y vertido, reciclaje del agua depurada y contaminación atmosférica (favorecer la utilización de energías renovables, reducción de los índices de motorización, peatonalización e intermodalidad del transporte, incidir más en las accesibilidad que en la movilidad) o residuos sólidos urbanos."* [3]

A la luz de estas intenciones, ¿se puede considerar que el rascacielos Cajasol es sostenible **O BIEN TODO LO CONTRARIO?**

Resulta evidente que la construcción del rascacielos Cajasol supondrá un gran incremento global en el gasto energético, en la emisión de gases y ruidos, en la atracción-generación de tráfico y en mayor congestión en el nudo más saturado de la ciudad. Porque la incorporación de más de tres mil aparcamientos con gran cantidad de recorridos generados/atraídos en vehículo particular en torno a la Torre supone aumentar el tráfico en vehículo privado en esa zona con un incremento mayor de gases y ruidos contaminantes de la que hoy existe según los datos de Calidad del Aire para 2008 en *la estación de Torneo*.

Además, la ubicación del rascacielos con esos miles de aparcamientos supone actuar en la dirección contraria a la reducción del tráfico rodado y del uso del vehículo privado tal como se ha venido prescribiendo en tantos textos anteriores como la **Carta de Aalborg**, la **Agenda local 21 Sevilla**, y la continuación en la **Carta de Lisboa**(2006), la **Declaración de Sevilla**(1999), la**Declaración de Hannover**(2000), los Compromisos de **Aalborg+10**(2004),..Y de manera más concreta es ir contra el **PLAN DE TRANSPORTE METROPOLITANO DEL ÁREA DE SEVILLA** aprobado en octubre de 2006 por la Consejería de Obras Públicas.

[3] El subrayado es nuestro

La *Agenda local 21 de Sevilla,* como transposición de la Carta de Aalborg, fue aprobada por unanimidad en un Pleno municipal en 1996 y promovida y presentada públicamente por el actual Alcalde y Equipo de Gobierno Municipal con este texto:

> *"Agenda 21 es una expresión acuñada en la Cumbre de la Tierra (Río de Janeiro, 1992) para referirse al Plan de Acción que los estados deberían llevar a cabo para transformar el modelo de desarrollo actual, basado en una explotación de los recursos naturales como si fuesen ilimitados y en un acceso desigual a sus beneficios, en un nuevo modelo de desarrollo que satisfaga las necesidades de las generaciones actuales sin comprometer la capacidad de las generaciones futuras. Es lo que se ha denominado Desarrollo Sostenible, es decir, duradero en el tiempo, eficiente y racional en el uso de los recursos y equitativo en los beneficios".*

Pues bien, este mismo Alcalde y Equipo de Gobierno Municipal intentan construir el rascacielos Cajasol que es **TOTALMENTE CONTRARIO A SUS PROPIAS DETERMINACIONES.**

Continuando con el análisis de la Memoria de Ordenación nos detendremos en el *Capítulo III.- Sevilla. El Nuevo Plan General y la Sostenibilidad.* En su primer apartado denominado *"Aclarando conceptos",* el Plan se declara ferviente defensor de los convenios internacionales sobre sostenibilidad plasmados, entre otros, en la Carta de Aalborg, el Plan de Acción de Lisboa o los acuerdos de Río de Janeiro, antes citados. No nos detendremos aquí porque, en el capítulo correspondiente a la Normativa Internacional del presente Informe detallaremos los graves incumplimientos a los mismos que la construcción de la Torre supone.

Más adelante, en este mismo Capítulo de la Memoria, encontramos explicitados los *"Criterios básicos del Nuevo Plan General de Sevilla para la configuración de una Ciudad Sostenible".*

Tras plantear la disyuntiva entre la muy diferente sostenibilidad del modelo anglosajón frente al mediterráneo, resumía:

> "*Sevilla, nuestra ciudad, partía de unas condiciones relativamente buenas para este ejercicio de sostenibilidad, ya que hasta hace bien poco se ajustaba bastante a este patrón de ciudad mediterránea compacta y densa, con continuidad formal, multifuncional, heterogénea y diversa en toda su extensión, con una vida social cohesionada y un notable ahorro de suelo, energía y recursos materiales.*
>
> *Desgraciadamente la tendencia imperante se dirige de forma aparentemente imparable hacia el modelo opuesto, grandes infraestructuras pensadas para el automóvil, proliferación de grandes superficies de compra, aparición de centros de ocio, terciarización del centro histórico, etc."*
>
> *"La hegemonía abrumadora de esta mentalidad durante los últimos treinta años, y el enorme avance técnico de nuestra sociedad, ha transformado la ciudad tradicional, subvirtiendo el orden urbano y humano conseguido con el esfuerzo de decenas de generaciones de sevillanos, en la Sevilla que conocemos."l*

La intervención que nos ocupa, con rascacielos y aparcamientos gigantescos, es claramente contraria a la ciudad mediterránea tradicional y supone la destrucción de ese "*orden urbano y humano"* de la *"Sevilla que conocemos".*

2.3. - El Plan General y la movilidad

La Memoria de Ordenación dedica el Capítulo IV de su tomo I a *"Las nuevas formas de accesibilidad en la Ciudad Metropolitana",* definiendo en su primer apartado los "*Criterios que fundamentan las propuestas de transporte y la accesibilidad del Plan General".* De entre ellos destacamos los que se expresan en el epígrafe *"La mejora de la accesibilidad urbana de la ciudad":*

> *"De esta manera, en la solución a los conflictos y en las decisiones que afecten a las características y parámetros de la vía pública, se tendrán en cuenta las siguientes prioridades: en primer lugar el carácter peatonal preferente, a continuación el criterio de favorecer el uso de la bicicleta, el transporte público* ***y por último el transporte privado. Frente a los planteamientos que favorecen la movilidad del vehículo privado, se propone recuperar una ciudad a la medida de los ciudadanos en toda su dimensión y en todos sus espacios y circunstancias".***

Concentrar en un rascacielos toda la edificabilidad y toda la actividad de una gran parcela de más de 4 hectáreas y, bajo ella el mayor aparcamiento subterráneo de la Comunidad Autónoma con más de 3.000 plazas, favoreciendo desmesuradamente el transporte privado no puede considerarse *"recuperar una ciudad a la medida de los ciudadanos".* Ni cumplir, por tanto, lo que establece el PGOU en materia de movilidad. Para hacernos una idea de lo desproporcionado de, por ejemplo, este aparcamiento, recordemos que el Plan General prevé un total de 47 grandes aparcamientos en distintos puntos de la ciudad, con una capacidad media entre 400 y 600 vehículos. Sólo los de la Estación de Santa Justa y del Estadio Sánchez Pizjuán llegan a las 1.000 plazas.

Veamos cómo se contempla la movilidad en otros documentos de obligado cumplimiento.

Dentro de la Agenda local 21 y, en relación con la ***Línea Estratégica 7***.- *Diversidad en el Transporte, mejor movilidad y reducción del Tráfico,* se afirma lo siguiente:

> ***"El tráfico y la movilidad, en sus expresiones motorizadas, forman parte del núcleo duro de la problemática ecológica de Sevilla, siendo la causa principal de los aspectos más conflictivos del medio ambiente, como el consumo excesivo de recursos (energía, suelo, etc), y el impacto en el medio urbano (contaminación, ruido, barreras locales de accesibilidad, inseguridad, etc.)"....***
>
> *"La reducción del número de vehículos es condición necesaria para la mejora de la accesibilidad interna, y de la habitabilidad, tanto del centro histórico como del resto de la ciudad. Para ello hay que penalizar el uso urbano del coche, especialmente en las áreas y trayectos de mayor actividad, mediante medidas fiscales y de regulación de la circulación y el aparcamiento, eliminando sus privilegios en el uso de la ciudad respecto a los peatones y el transporte público."*
>
> *"Es necesario un Pacto Municipal por el Tráfico para solucionar una situación que en las últimas décadas ofrece un balance negativo y augura presagios pesimistas si no se ejecutan de manera inminente Actuaciones que reinviertan la actual evolución del tráfico en Sevilla."*

Éstas afirmaciones tan contundentes subrayan la incongruencia de un proyecto como el rascacielos Cajasol que se caracteriza por ir totalmente en contra de las determinaciones municipales, al concentrar un gran número de puestos de trabajo y aparcamientos, sin un sistema potente de transporte público alternativo, en el punto más colapsado de los accesos a la *Sevilla Central desde el Oeste* (Centro Histórico+ Triana+ la Cartuja+ los Remedios+ Nervión) hacia el Área Metropolitana.

La Torre también ejerce un impacto negativo sobre el modelo de transporte tendencial en el acceso a Sevilla por el oeste. Pues en el lugar de paso estratégico donde se ubicaría el complejo de la Torre Pelli se manifiestan los efectos de dos tendencias del Área Metropolitana que la hacen absolutamente *insostenible*. Una es la excesiva dependencia metropolitana de la *Sevilla Central* (Centro Histórico+ Triana+ la Cartuja+ los Remedios+ Nervión) ante la aún excesiva centralidad de ésta al acumular los centros de poder y gestión autonómicos, gran concentración de servicios especiales (banca, asesoría jurídica, fiscal, financiera, publicidad,..) y los más importantes centros médicos, instalaciones culturales y de ocio. Y ello fomenta un fuerte tráfico radiocéntricamente orientado hacia el espacio central. La otra es que el caótico urbanismo residencial de la periferia ha ubicado allí gran cantidad de población de la que una gran fracción mantiene el empleo en la *Sevilla Central* y ello genera también enorme tráfico radiocéntrico hacia ella.

Pero es muy aclaratorio resaltar que en el espacio del oeste donde se ubicaría esa Torre concurren circunstancias geográficas muy específicas. Se trata del espacio geográfico-urbanístico de Sevilla cuyas características geográficas y posterior evolución urbanística es la peor, al estar situados al oeste de Sevilla el Guadalquivir y la Corta del río en la Cartuja y más hacia el oeste la Cornisa del Aljarafe. El río y la Corta son una doble barrera natural para el gran tráfico rodado que se ha generado hacia Sevilla al canalizar ese tráfico por sólo cuatro pasos distanciados (puente del Alamillo, puente del Cachorro y dos puentes a San Juan). Y la Cornisa del Aljarafe supone otra barrera para el paso de tráfico rodado en cuatro pasos (la A-8077 de Camas-Albaida, la A-49, la antigua carretera a Huelva y la autovía al sur del Aljarafe) que después se reducen a tres cuando en la Pañoleta se unifican la A-49 y la carretera a Huelva.

Y aún con esas limitaciones de acceso a Sevilla, fue surgiendo después de la EXPO 92 un crecimiento urbanístico incontrolado que generó asentamientos residenciales en Camas, Coria, Gelves, Puebla del Río y después en Santiponce, Guillena, las Pajanosas, etc, así como también una gran concentración de terciario desde la Pañoleta hacia el sur y, sobre todo, la enorme acumulación residencial en la primera y segunda corona del Aljarafe. Ésta ha ido ubicando en la periferia oeste a gran cantidad de población con empleo en la *Sevilla central*, contribuyendo aún más a la generación del excesivo tráfico hacia ella que hoy apreciamos.

Ello ha determinado en el sector oeste la saturación y colapso de los pasos por el río y la Cornisa, y de la SE-30 por la vega en las horas críticas. Y ante ese problema se han propuesto medidas: el incremento del *transporte público* frente al uso del *vehículo privado*, la línea METRO 1, el carril-bus, el tren de cercanías, otra autovía,...Pero aunque esas medidas pueden *atenuar* el problema nunca podrán *invertirlo* hasta su casi desaparición. Pues esa zona oeste mantendrá irreversiblemente ese problema derivado de sus circunstancias geográficas y crecimiento urbanístico caótico que la han conformado como un hecho consolidado. Y es de destacar que el incremento en el número de pasos (puentes) por el río no resolvería nada por *estar agotada la capacidad de acogida de vehículos privados de la Sevilla Central* (Centro Histórico+ la Cartuja+ Triana+ los Remedios+ Nervión), tal como bien analizaba en 2006 el **PLAN DE TRANSPORTE METROPOLITANO DEL ÁREA DE SEVILLA (PTMAS)** de la Consejería de Obras Públicas en cuyas págs. 26 y 28 diagnosticaba:

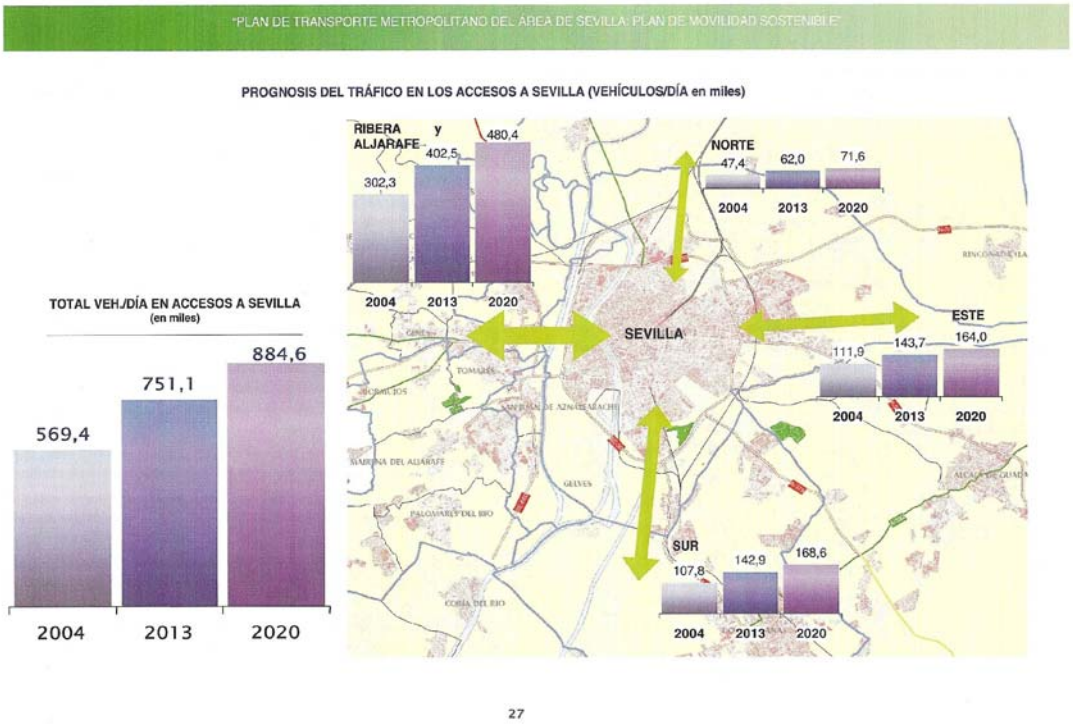
a) *"la creciente congestión del viario urbano y del agotamiento de la capacidad de acogida(de aparcamiento)de la Ciudad Central*; b) que la Línea 1 de Metro al Aljarafe y el Metrocentro *"tienden a romper ese modelo"..."pero estas actuaciones, que suponen el inicio de un nuevo modelo, pueden no ser suficientes por sí mismas para cambiar las tendencias de un proceso que...aparece como*

claramente no viable a medio y largo plazo "; c) *"que la capacidad viaria actual se encuentra agotada en todos los corredores* de *acceso a Sevilla*"; d) que la Ciudad Central *"carece de capacidad para absorber la movilidad metropolitana e interna a medio plazo, si ésta se produce en vehículo privado"*; e) que *"el impacto ambiental del modelo de transporte tendencial no es asumible desde criterios de sostenibilidad y compromisos ambientales internacionales"*.

Las anteriores afirmaciones del **PLAN DE TRANSPORTE METROPOLITANO (PTMAS)**, cuya aprobación es de 2006, se hacían basándose en datos de tráfico y población correspondientes a 2004. Y de ellos resalta la dinámica de crecimiento inmobiliario de los pasados años pues sólo en el Aljarafe entre 2001 y 2004 se constataba un aumento de población residente del 12% y en esos tres años la intensidad del tráfico en los accesos a Sevilla había crecido un 19% (págs. 9 y 26 del PTMAS). Y después ha continuado esa fase de gran crecimiento inmobiliario en España y en el oeste del Área Metropolitana hasta 2008 (el Consejo Superior de Colegios de Arquitectos de España emitió un informe en 2006 en el que el número de viviendas visadas en el periodo abril 2005-marzo 2006 ascendía a la cifra record de 820.107 viviendas con un crecimiento del 4,1% sobre el año anterior). En Sevilla ello se traducía en la continuación en la ocupación de espacios en el Aljarafe y la vega y en el tráfico radiocéntrico hacia la ciudad, agravando aún más los problemas de acceso por el oeste.

Por ello sorprende que en una de las dos vías de paso por el río más colapsadas de toda el Área Metropolitana, pues esa dinámica no ha dejado de agravarse, se haya aceptado la ubicación del complejo del rascacielos Cajasol ,véase la figura correspondiente a la pág. 27 del Capítulo I del PTMAS , pues con su gran volumen albergará una enorme concentración puntual de servicios y otras actividades terciarias. Y los miles de aparcamientos para vehículo privado que el conjunto aporta (3.066 plazas) generará en torno a él y en esa zona un feroz aumento de los desplazamientos individuales (generados/atraídos). Así con las medidas antes citadas la *atenuación* del problema sería menor que el *incremento* brutal en desplazamientos que ese uso y esa edificabilidad tan grande generará en ese punto de acceso a la *Sevilla Central*.

Y en el mismo sentido expresado en el PTMAS cabe preguntarse si es asumible desde criterios de sostenibilidad y compromisos ambientales internacionales el modelo de transporte tendencial que ya existe y al que reforzará negativamente el conjunto de la Torre Cajasol por el impacto ambiental resultante en emisiones de gases y ruidos.



27

Si la movilidad hoy existente en esa zona se califica de *insostenible,* la que surja después de la ubicación del complejo de la Torre Pelli con sus miles de aparcamientos e incitación al uso del vehículo privado será *absolutamente insostenible*. Por ello el que a pesar de las características tan negativas de esa zona se siga pretendiendo ubicarlo en esa zona, teniendo agotada su capacidad de acogida de vehículos así como agotados los corredores de acceso a ella, no tiene otra explicación que el resultado de grandes presiones económicas, políticas o personales que desconocemos.

Resumiendo, después de todo lo anteriormente comentado sobre los criterios y objetivos expuestos en la Memoria del Plan General, no creemos que nadie se atreva, de forma razonada a mantener que la Torre Cajasol se ajusta a sus intenciones y prioridades, al *"espíritu"* en suma, del PGOU de Sevilla.

Sobre el cumplimiento de *su "letra"* nos extenderemos a continuación.

3. - ANÁLISIS DE LAS NORMAS URBANISTICAS.

Dentro de este amplísimo apartado vamos a referirnos, primordialmente, al tema de la altura de las edificaciones, por ser el aspecto más evidentemente dañino de la propuesta que nos ocupa, de la introducción de tipologías ajenas al PGOU, así como de la exigencia de integración de los nuevos edificios en su entorno.

3.1.-Alturas máximas permitidas

La altura máxima permitida aparece establecida en los distintos tipos de calificación urbanística con unas expresiones similares:

"la altura de las edificaciones se fija en número de plantas en el Plano de Ordenación Pormenorizada Completa del Plan General". Así aparece por ejemplo en los artículos 12.2.11; 12.3.8; 12.4.5; y 12.5.7 entre otros de las Normas Urbanísticas.

Si repasamos los distintos planos que conforman el Plan General se observa que rara vez la altura indicada en los mismos excede de las diez plantas, y éstas además suelen coincidir con edificios ya construidos al redactarse el Plan. No obstante abundan los sectores que, bien por tratarse de las denominadas *"Áreas de Reforma Interior" (ARI),* o *"Suelo Urbanizable Sectorizado" (SUS),* no aparecen fijadas expresamente las alturas máximas. En esos casos, numerosos y significativos, se suele remitir a un planeamiento posterior, de mucho menor rango, para que se fijen las mismas:

> ***"Para el caso de inexistencia de determinación de altura en los planos, el número máximo de plantas se determinará mediante la redacción de un Estudio de Detalle, que armonice la edificabilidad permitida y demás condiciones de edificación a la morfología y tipologías del entorno".*** (arts.12.2.11.9 y 12.3.8)

Esta técnica de aplazamiento normativo supone, en la práctica la creación de auténticos *"agujeros negros"* en el Plan General y en toda su estrategia de transparencia y participación ciudadana por donde puedan introducirse importantes decisiones de planificación desconocidas para la ciudadanía e, incluso contradictorias con los propios objetivos del Plan General, como entendemos se ha producido en el presente caso.

La exigencia establecida en el citado artículo, de que se *"armonice la edificabilidad permitida y demás condiciones de edificación a la morfología y tipologías del entorno"* no parece haberse aplicado en el presente caso dado que las edificaciones del entorno no superan las seis (6) plantas en la zona de la Cartuja, ni la tres (3) en Triana. Tampoco a las tipologías ni morfologías circundantes que, en los dos casos citados es de Manzana Cerrada.

Por otra parte, la calificación urbanística que más se asemeja a los usos y tipologías previstos en la Torre es la de *Edificación de Servicios Terciarios Abierta (ST-A*), como más adelante detallaremos, y en la que se establece para los casos de indeterminación de la altura que ésta se fijará, como en los restantes casos, a través de un Estudio de Detalle pero añadiendo ***"Sin que en ningún caso pueda ser superior a las cuatro (4) plantas*.** (Artículo 12.12.3 apartado 2.5)

En cualquier caso, y sin entrar en un juicio de intenciones del Plan General, lo que resulta evidente es que si éste hubiera deseado implantar un rascacielos de 185 metros de altura en ese lugar, lo tendría que haber dicho claramente. Y esto es así porque, para ser plenamente legal el Plan General no hubiera podido *"ocultar"* un elemento fundamental en la estructura del territorio, tal como exige el art. 19 apartados b) y d) de la Ley del Suelo nacional y el art. 9, apartado A-d y art. 10 2 ,A, b) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, en adelante LOUA.

Algo similar parece que se intentó un poco tímidamente durante la tramitación del Plan General. En el Documento de Aprobación Inicial apareció esta parcela con una altura de 30 plantas. Durante la Información Pública se presentaran sendas alegaciones a esa previsión, por parte de ADEPA y del Grupo Municipal Andalucista y, tras ellas, esta determinación desapareció del Documento de Aprobación Definitiva, así como del Texto Refundido aprobado por la Junta de Andalucía.

En la Ficha Urbanística que analizaremos a continuación veremos cómo queda en blanco el apartado correspondiente a la altura máxima permitida.

Así pues, hemos de concluir que el Plan General **no plantea de forma expresa la posibilidad de construir un rascacielos ni en esa parcela ni en ninguna otra del término municipal.**

3.2.- Inexistencia de la tipología "Rascacielos" en el Plan General.

Para que el PGOU pudiera proponer la implantación de un edificio con una tipología tan específica como es el rascacielos, tendría antes que haberla definido como tal, sus características, limitaciones, forma y ocupación de parcela, etc., como se hace con las restantes tipologías, ya sean de Edificación en Manzana, Edificación Abierta o Ciudad Jardín. Tendría que aparecer en la relación de tipologías aplicables en el PGOU, en las denominadas Zonas de Ordenanza, con sus correspondientes Condiciones Particulares. Y tendría que figurar en los Planos con una identificación gráfica en aquellos enclaves en que fuera autorizable. Nada de esto sucede. **Y es que si no aparece es, sencillamente porque el Plan General no la considera aceptable dentro del modelo de ciudad que está proponiendo.**

Se podría argumentar que pudiera tener cabida en alguna de las admitidas por el PGOU. Por supuesto no en la Edificación en Manzana o en la de Ciudad Jardín. Tal vez en la de Edificación Abierta. Veámoslo.

El Capítulo IV del *Título XII. Condiciones Particulares de las distintas Zonas de Ordenanza del Suelo Urbano,* establece las Condiciones Particulares de la Ordenación en Edificación Abierta.

La primera (artículo 12.4.1"Definición y Aplicación) ya lo excluiría pues se aplica a:

> *"sectores de extensión que han sido objeto de Planes Parciales y Especiales que desarrollaron los planeamientos generales anteriores. Son suelos en muchos casos consolidados mediante ordenación abierta de edificios o polígonos de viviendas plurifamiliares en altura, generalmente en bloques aislados"*

Como puede verse es una tipología poco deseada por los redactores del PGOU que solamente transigen con ella para casos muy consolidados. Además se trata de una tipología eminentemente de viviendas.

Tampoco cumpliría con las condiciones particulares de su separación de linderos (art.12.4.3 de las Normas Urbanísticas) que habría de ser del 40% de su altura (74 metros), ni el correspondiente a la separación entre edificios (art.12.4.4 de las N.U.) porque tendría que ser la mitad de la altura del edificio mayor (92,5 metros), ni la altura máxima que establece el art. 12.4.5, ni la ocupación bajo rasante (art. 12.4.7 de las N.U.) que sería del 75% de la superficie de la parcela. Evidentemente la Torre no puede encuadrarse dentro de esta Zona de Ordenanza.

La otra que podría incluirla sería la denominada *Ordenación de Servicios Terciarios*. Sus Condiciones Particulares aparecen en el Capítulo XII de las Normas Urbanísticas. El artículo 12.12.1 en su apartado 2 define dos tipos: la *Edificación Terciaria Compacta (ST.C)* y la *Edificación Terciaria Abierta (ST.A).* Nos referiremos a esta última.

La primera contradicción es que si el PGOU hubiera deseado esta calificación para la tipología *"en torre o rascacielos"* la hubiera definido con claridad, y sobre todo lo hubiera reflejado en los planos. Nada de esto sucede. En ningún momento se insinúa siquiera esta posibilidad. Antes al contrario se es muy tajante, especialmente con las alturas:

> *Artículo 12.12.3.- Condiciones particulares de la Subzona de Edificación de Servicios Terciarios Abierta (ST.A), apartado 2.5.Alturas:*

"Para el caso de inexistencia de determinación de alturas en los planos (como sería en este caso), *el número máximo de plantas se determinará mediante la redacción de un Estudio de Detalle* ***que armonice la edificabilidad permitida y demás condiciones de edificación a la morfología y tipologías del entorno. Sin que en ningún caso pueda ser superior a las cuatro (4) plantas."***

De todo esto se deduce que la tipología *"rascacielos"* no tiene cabida en ninguna de las zonas ni tipologías propuestas por el PGOU.

3.3.- El derecho al paisaje en el Plan General

Por primera vez, el Plan General de Sevilla establece un *"derecho al paisaje*" que la construcción del rascacielos vulnera totalmente. En efecto, el artículo 9.4.2 del Plan afirma que "***se reconoce el derecho de los ciudadanos del municipio de Sevilla a disfrutar del paisaje heredado"*** y establece al Ayuntamiento de Sevilla como "*garante último del citado derecho al paisaje, debiendo ejercer las funciones de información, fomento, asesoramiento, regulación, vigilancia y sanción, en relación con la implantación o el desarrollo de los usos e intervenciones con mayor incidencia paisajística".* Evidentemente, podríamos realizar un comentario irónico sobre este artículo que, como el resto del Plan General, es de obligado cumplimiento. Solo diremos que el Ayuntamiento, auténtico *"promotor ideológico"* de la torre, desconocía este texto, o pensó que consistía sólo en buenas intenciones.

Del cúmulo de ilegalidades e irregularidades que expondremos a lo largo de este Informe, este derecho a disfrutar del paisaje heredado debería ser suficiente para paralizar totalmente este proyecto y pedir disculpas a los sevillanos por todo el destrozo cometido en la parcela.

¿Podremos los ciudadanos de Sevilla seguir disfrutando del **paisaje heredado,** o lo habremos perdido para siempre?

¿Está cumpliendo el Ayuntamiento de Sevilla todas las funciones que este artículo de su propio Plan General le encomienda? Decididamente, no en este caso.

"*2. Para la aplicación y desarrollo de los anteriores principios generales* ***el Ayuntamiento de Sevilla elaborará, en el plazo de un año desde la aprobación definitiva del Plan General, una Ordenanza de Paisaje Urbano*** *en base a los criterios que se desarrollan desde el Artículo 9.4.3 al Artículo 9.4.11."*

Han pasado tres años desde la aprobación definitiva del Plan General y aún no se ha redactado.

3.4. -Armonización con el entorno.

Si el Plan General hubiese propuesto una tipología de rascacielos en este lugar, hubiera entrado en contradicción con el espíritu y la letra de la citada LOUA, y en concreto de su artículo 9, apartado B que, textualmente dispone:

"*…los Planes Generales de Ordenación Urbanística deben;*

*B. Mantener en lo sustancial las tipologías edificatorias, las edificabilidades y las densidades preexistentes en la ciudad consolidada****, salvo en zonas que provengan de procesos inadecuados de desarrollo urbano."*** [4]

[4] El subrayado es nuestro

La zona donde se ubica el rascacielos estaba dentro de la ordenación urbanística de la Exposición Universal de 1.992. Esta zona estuvo plenamente ordenada, con alturas que no superaban los veinticinco metros y tipologías abiertas. Las edificaciones que se han construido de nueva planta después de la demolición de los Pabellones han seguido características similares en cuanto a volumen y altura. Proponer una tipología de rascacielos **¿supone que la zona de Puerta de Triana de la Exposición Universal proviene de un proceso inadecuado de desarrollo urbano?**

Tampoco parece haberse aplicado el *Artículo 7.4.3.Armonización de las construcciones en su entorno*, incluido en el *Capítulo IV. De las Normas Urbanísticas. Condiciones de Estética,* y que exige:

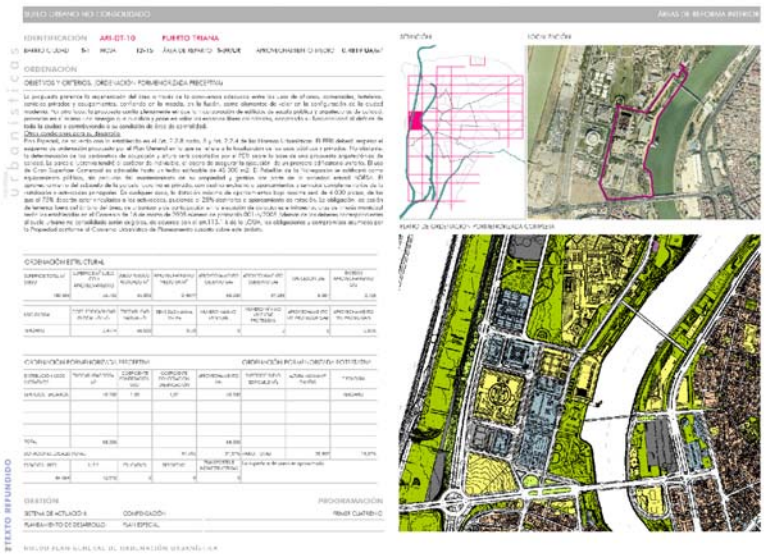
> ***"Las nuevas construcciones y alteraciones de las existentes deberán adecuarse en su diseño y composición con el ambiente urbano en el que estuvieren situadas. A tales efectos la Administración Urbanística Municipal podrá exigir como documentación complementaria del proyecto de edificación la aportación de análisis de impacto sobre el entorno, con empleo de documentos gráficos del conjunto de los espacios públicos a que las construcciones proyectadas dieren frente y otros aspectos desde los lugares que permitieren su vista"***

Desconocemos que se haya exigido y presentado esta documentación justificativa durante algún momento de la tramitación porque, desde luego, la misma no figura en el Plan Especial aprobado.

Realmente, si no se ha exigido en esta ocasión, en la que el impacto es más que evidente, no imaginamos para qué otro momento se reserva la aplicación de tan bienintencionado artículo.

4.- Determinaciones gráficas del Plan General.

La zona que comprende la actuación Puerto Triana se encuentra representada gráficamente en las hojas nº 11-13 y 11-14 del Plano de Ordenación Pormenorizada Completa del Plan General.

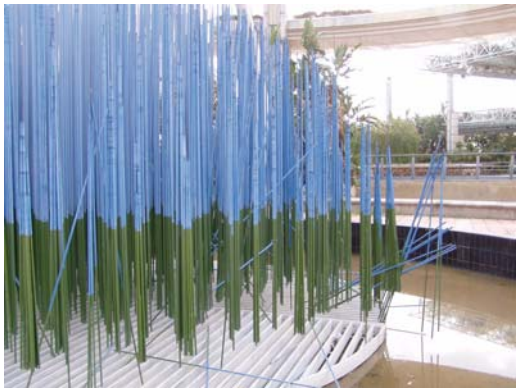


Ficha del sector en el Plan General de Sevilla

Todo el sector forma parte del Área de Reforma Interior denominada "*ARI-DT-10. PUERTO TRIANA",* y sus determinaciones urbanísticas aparecen expresadas en la Ficha Urbanística correspondiente que se muestra en la imagen.

Sus Objetivos y Criterios son los siguientes:

> ***"La propuesta pretende la regeneración del área a través de la convivencia adecuada entre los usos de oficinas, comerciales, hoteleros, servicios privados y equipamientos, confiando en la mezcla, en la fusión, como elementos de valor en la configuración de la ciudad moderna. Por otro lado, la propuesta confía plenamente en que la incorporación de edificios de escala pública y arquitecturas de calidad, provocan en sí mismo una sinergia que cualifica y pone en valor los espacios libres colindantes, adaptando su funcionalidad al disfrute de toda la ciudad y contribuyendo a su condición de área de centralidad"***



Estado previo del solar del rascacielos.

Habría que discutir si era necesario "*regenerar*" un área que había sido uno de los accesos principales de la Exposición Universal de 1992. Normalmente estas expresiones se utilizan para describir operaciones de saneamiento de barrios insalubres o degradados. En ningún caso para describir un área con fuentes, un cine Omnimax, esculturas contemporáneas y muchos otros equipos de última generación.

Y más adelante la Ficha Urbanística concluye:

"No obstante, la determinación de los parámetros de ocupación y altura serán adoptados por el PERI ***sobre la base*** *de una propuesta arquitectónica de calidad."* Detengámonos aquí un momento.

Lo que se nos dice es que el PERI se redactará **a partir** de un proyecto arquitectónico de calidad, preexistente. No es así como se ha hecho sino más bien al contrario. Como veremos más adelante el Plan Especial no configura ordenación alguna ni prefija ningún criterio, ni ético ni estético ni siquiera geográfico que pueda garantizar mínimamente la calidad.

Luego aparecen en la Ficha Urbanística unos cuadros de edificabilidades, aprovechamientos medios, usos, lucrativos o no, etc. El apartado de altura máxima aparece en blanco.

Como puede verse, en ningún momento se habla de posibles rascacielos, de edificaciones en altura, o de superar exageradamente las edificaciones del entorno. Por el contrario, se habla de *"convivencia*", de *"fusión*" entre los usos, que es lo opuesto a que uno solo de ellos (el de oficinas) predomine y se imponga sobre el resto. En una zona además **monopolizada** casi exclusivamente por el uso de oficinas.

Pero sobre todo habla de *"arquitecturas de calidad*" que pongan *"en valor los espacios libres colindantes*". Diríase que los redactores del Plan más pensaban en propuestas como la de Ghery para el Museo Guggenheim (2 plantas), la de Moneo para la Previsión Española (3 plantas), o la de Vázquez Consuegra para el inmediato Pabellón de la Navegación (2 plantas), antes que en ***"artefactos desmesurados, propagandísticos y ficticios".***

De todo el extenso análisis realizado sobre los distintos documentos que componen el Plan General podemos concluir que, en ningún momento se proponen, apoyan o justifican soluciones en altura como la que aquí y ahora se pretende. Antes al contrario, las desaconseja con calificativos como los antes reseñados.

Por el contrario y como ya se indicó al inicio, refiriéndonos a la Memoria del Plan General, el modelo de ciudad planteado por sus redactores, y aprobado por la Administración competente, pretende la consecución de un **ambiente urbano *"hecho a una escala más humana, heredero de la mejor tradición humanística de Sevilla y Andalucía"*.**

5.- Los usos previstos en el PGOU.

Como vimos al transcribir la Ficha Urbanística de esta zona, el PGOU *"pretende la regeneración del área"* a través de la mezcla de usos, de la fusión de actividades, de oficinas, comercios, hoteles, servicios privados y equipamientos. En ella se nos habla de conseguir una *"convivencia adecuada entre los usos de oficinas, comerciales, hoteleros, servicios privados y equipamientos".* Pretende, por tanto, en una zona como Cartuja, monopolizada por oficinas, públicas y privadas, introducir otros usos urbanos de los que hoy carece

> ***"La parcela lucrativa tendrá el carácter de indivisible, al objeto de asegurar la ejecución de un proyecto edificatorio unitario. El uso de gran superficie comercial es admisible hasta un techo de 48.000 m2."***

Hay que aclarar aquí que lo que el plan General denomina *"gran superficie comercial"* no es ningún macrocentro sino simplemente la agrupación de varios locales comerciales independientes cuya superficie de venta, en su conjunto, sea superior a 1.750 m2. Por ejemplo, la calle Rioja o la calle San Eloy ya podrían, por sí solas, merecer esta calificación.

Como vemos, el objetivo del Plan General era crear un conjunto de calles comerciales, dejando para los otros usos terciarios (hoteles, servicios privados y equipamientos) un máximo de 20.00 m2. Este barrio comercial ha sido sustituido por ***una gran torre de oficinas*****,** burlando claramente el espíritu y la letra del Plan General de Sevilla, porque ¿ un rascacielos de oficinas de 185 metros de altura, que repite el modelo de *"tecnópolis"* cerrada a la ciudad y que agota con usos administrativos la práctica totalidad de edificabilidad privada donde pudieran ubicarse estas actividades, es avanzar hacia una convivencia adecuada de usos?.

El proyecto de rascacielos Cajasol elimina los usos hoteleros y de Centro Comercial y dedica la práctica totalidad de la edificabilidad al uso de oficinas, que ya monopolizaba la Cartuja, con lo que se impide la "*regeneración del área*" mediante la introducción de los nuevos usos de los que la Isla carece y que el PGOU pretendía.

Pero no acaba aquí la desnaturalización del Plan General. Junto a la manzana terciaria se ha previsto por el PGOU una parcela de equipamientos, con una edificabilidad de 60.400 m2 para poder reequipar toda una Isla carente de los mínimos servicios (educacionales, sanitarios, de relación, cívicos, guarderías, etc.). Por el contrario, el Ayuntamiento ha decidido destinar esta parcela de equipamientos a **¡más oficinas!** , municipales en este caso (la Gerencia de Urbanismo y Emvisesa), con lo que terminaríamos de crear un **desierto de oficinas** en la Cartuja, en vez de **"regenerarla**" con nuevos y óptimos usos como pretende el Plan General, para facilitar su integración en la ciudad. De las previsiones iniciales del PGOU:

Equipamientos :	**60.400 m2**
Comercios:	**48.000 m2**
Hoteles, servicios privados:	**20.000 m2**

Pasaríamos con los cambios enumerados a:

Oficinas:	**128.000 m2**

No contento con ello el proyecto presentado incrementa aún mas la superficie de oficinas en **12.480,69 m2 más de los permitidos por el PGOU** lo que, unidos a los anteriores supondrían un total de **140.480,69 m2 de nuevas oficinas**, en una zona sobresaturada de ellas.

De la "***fusión de actividades"*** **pretendida por el Plan General, habremos pasado a lo contrario: la "exclusión de actividades y monopolio de usos".**

CAPÍTULO 2.-SOBRE EL PLAN ESPECIAL "ARI-DT-10: PUERTO TRIANA".

Como recordábamos al inicio de este Informe y dispone la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, es misión del Plan General establecer las principales decisiones de planificación. Y hacerlo además dentro de un amplio proceso de participación ciudadana, que garantice la pública concurrencia de los interesados.

¿Y quien puede dudar que establecer un límite de altura de unas edificaciones, varias veces superior a las máximas permitidas durante generaciones, alterando un perfil de una ciudad prácticamente inalterado desde el siglo XVI es una *"decisión principal"* que precisa del máximo rango normativo? ¿Cómo puede pretender eludirse que una decisión de este calado que afectará a la ciudad en su

conjunto y durante décadas no requiera, como mínimo, una determinación **expresa** del propio Plan General?

Un elemento singular de esta envergadura debe, necesariamente, estar incluido en el Plan General. Según el artículo 12, f, del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 9 de Abril de 1976, en vigor,

> *"Además de las determinaciones de carácter general, los planes generales deberán contener las siguientes:*
>
> *f) Reglamentación detallada del uso pormenorizado, volumen y condiciones higiénico sanitarias de los terrenos y construcciones, así como de las* ***características estéticas de la ordenación, de la edificación y de su entorno."***

El Plan Especial, como veremos más adelante, no especifica ninguna ***característica estética de la ordenación, de la edificación y de su entorno.***

Como hemos detallado en el Capítulo Primero de este Informe, el Plan General no propone en ninguno de sus documentos una edificación de tal altura y características, ni una tipología tan ajena a la ciudad consolidada, ni una agresión al paisaje tan evidente.

Pese a ello, la Licencia de Obras concedida al rascacielos Cajasol se apoya, fundamentalmente en el Plan Especial ARI-DT-10. Demostraremos a continuación que este Plan Especial es ilegal por sí mismo y porque contradice, además, el propio Plan General de Sevilla.

1.-BREVE DESCRIPCIÓN DEL PLAN ESPECIAL "ARI-DT-10.-PUERTO TRIANA"

El Plan Especial ordena una superficie de 180.558 m2, desarrollada a lo largo del Camino de los Descubrimientos, en el extremo Sur de la Isla de la Cartuja. Básicamente se reduce a 3 parcelas:

- la más alargada, de 84.064 m2, al Este del Camino de los Descubrimientos, y entre éste y la ribera del río. Está calificada como Espacios Libres y en ella se encuentra el Pabellón de la Navegación.

- la más al Norte, próxima al Monasterio de la Cartuja, de 10.684 m2 de superficie y calificada como Servicios de Interés Público y Social (SIPS).

- la situada al Sur, rectangular, con fachadas al Camino de los Descubrimientos y a la calle Odiel, de 41.331 m2, calificada como Centro Terciario y donde se está construyendo el rascacielos Cajasol.

Los criterios y objetivos que manifiesta este Plan Especial son los recogidos en su Memoria:

".- Memoria de Información.

2.2.- Objetivos de la ordenación señalados por el PGOU.

(2º párrafo)

> *"En resumen, la ordenación realizada por el Plan General garantiza la obtención de los fines de interés general siguientes:*

- La cesión de unos amplios espacios libres que suponen la recuperación del espacio de la ribera, donde se desarrollará una de las nuevas puertas de la isla hacia la ciudad.

- La conformación de un espacio económico y de oportunidad donde se situará parte de los usos óptimos que en la isla se deben incorporar de acuerdo a la propuesta del Plan General, para su integración con el resto de la ciudad.

- Garantizar el acceso público a la margen del río en una zona donde éste actualmente se encuentra restringido.

- La materialización de la prolongación de los viales existentes que aún no han sido desarrollados, mejorando la accesibilidad de la isla en su conjunto.

- La ejecución de una pasarela sobre el río, como uno de los nuevos accesos a la Isla, que conecta la plaza de Puerta de Triana con la antigua Puerta Real al inicio del paseo de Torneo.

- La entrada en carga del edificio del Pabellón de la Navegación como equipamiento público."

Salvo una posible interpretación maliciosa del *"espacio económico y de <u>oportunidad</u>* "(¿de qué?), no encontramos nada inadecuado en estos criterios. Nada de nuevos *"iconos"* o de *torres*. Pasemos a la Memoria de Ordenación:

"Apartado 3.2.-Objetivos de la ordenación.

Tal como se señala en el apartado anterior, el Plan Especial asume los parámetros fundamentales de la ordenación fijados por el Plan General así como los criterios de ordenación que éste establece.

En el desarrollo de la ordenación preceptiva determinada por el Plan General, este Plan Especial concreta la obtención de los espacios libres públicos que suponen la recuperación del espacio de ribera.

Igualmente el Plan Especial concreta la mejora de la accesibilidad de la Isla en su conjunto, definiendo la prolongación del Camino de los Descubrimientos y estableciendo la construcción de una nueva pasarela peatonal de acceso.

El diseño pormenorizado de estas actuaciones se deberá resolver en los posteriores proyectos específicos de intervención sobre espacios públicos.

Como estrategia para la conformación de un espacio económico y de oportunidad donde situar parte de los usos óptimos que se deben incorporar en la Isla para su integración con el resto de la ciudad, ***el Plan General señala que los parámetros de ocupación y altura serán adoptados por el PERI <u>sobre la base de una propuesta arquitectónica de calidad.</u>***

En su desarrollo, la propuesta de este Plan Especial ***<u>va dirigida a crear el escenario necesario para instrumentar una propuesta arquitectónica de calidad</u>*** *que provoque en sí misma una sinergia que cualifique y ponga en valor los espacios libres colindantes, adaptando su funcionalidad al disfrute de toda la ciudad y contribuyendo a su condición de área de centralidad"*

Nada de lo que aquí se ha expuesto como *"Objetivos de la Ordenación"* nos parece extraño a priori. Pero tampoco aquí se nos está revelando el verdadero *"objetivo"* de este planeamiento: **posibilitar la edificación de un auténtico rascacielos.**

Pero es que, ni siquiera en el *apartado 3.3.3.-Alturas* de la Memoria, donde éstas deberían explicitarse con claridad, tampoco lo manifiesta claramente:

> *"La voluntad de este Plan Especial, ya reiterada en este documento, es la de posibilitar* ***una propuesta arquitectónica de calidad que se constituya en el elemento de referencia en el paisaje urbano y en el perfil de la ciudad.***
>
> *Parece evidente que la necesaria regulación que para este aspecto establezca el Plan Especial, se instrumente en razón de la configuración del espacio público y no se base en el mero establecimiento de un máximo sin otras consideraciones, más aún considerando que la tipología edificatoria en la zona es de edificaciones aisladas, no alineadas a vial.*
>
> *En esta línea, EL Plan Especial establece una primera limitación a la altura, o en puridad al volumen edificado, mediante el establecimiento de un basamento de una altura similar al edificio del Pabellón de los Descubrimientos, como sustitución de un elemento ya incorporado al paisaje urbano. Sobre este basamento se crean unos planos inclinados que fijan un retranqueo mínimo del volumen construido en función de la altura, buscando que el edificio se retranquee y aterrase, descomponiendo su cuerpo superior.* ***Como elemento singular, el Plan Especial autoriza un cuerpo esbelto, de gran altura, con un porcentaje de ocupación muy reducido, que permita efectivamente la creación de una propuesta arquitectónica de calidad que se constituya en un elemento de referencia en el paisaje urbano y en el perfil de la ciudad, como se menciona anteriormente."***

Esto que hemos subrayado es un ejemplo de falso razonamiento porque:

- **por el mero hecho de autorizar una edificación de gran altura ¿se garantiza una arquitectura de calidad? Y,**
- **al sobrepasar exageradamente la altura general del caserío, es evidente que se convierte en una referencia, pero ¿eso es siempre positivo y deseable?**

Lo primero que llama la atención en este párrafo de la Memoria de Ordenación referido a las alturas es que éstas no se cuantifican nunca. Sólo del basamento se da una referencia en relación con el Pabellón de la Navegación. Después sólo se cita el "*cuerpo esbelto, de gran altura, con un porcentaje de ocupación muy reducido"*, sin citar nunca su dimensión y con una descripción perfectamente aplicable, por ejemplo a la vecina Torre *Schindler* del citado Pabellón.

La "*seudodescripción"* del edificio posible que se hace aquí sería la de uno compuesto por un basamento de 4 o 5 plantas, un cuerpo superior retranqueado de varias plantas más y con terrazas abiertas y, por último, el elemento esbelto. Así descrito no parece una especial "*propuesta arquitectónica de calidad".*

Pero además, si tenemos en cuenta los parámetros numéricos de esta parcela terciaria (41.331 m2 de superficie y 68.000 m2 de edificabilidad), fácilmente se deduce que esta última quedaría absorbida prácticamente al completo, con solo un basamento de 4 plantas ocupando la tercera parte del solar, quedando un mínimo resto de edificabilidad para los aterrazados pisos superiores y el cuerpo *"esbelto"* que, en la lectura del párrafo siempre parecen secundarios frente a la rotundidad del basamento descrito. Una imagen que se deriva de la lectura de la Memoria que no tiene nada que ver con la edificación que se pretende realmente levantar.

Los planos del Plan Especial tampoco nos muestran lo que realmente se pretende. No existen planos de alzados de la propuesta, ni de secciones, ni perfiles de la ordenación ni tampoco Estudios de Impacto, o paisajísticos. Incluso en el plano que, obligatoriamente ha de reflejar la altura, el plano O.3.- Alineaciones y Alturas, ésta última se escamotea en la parcela terciaria: mientras la parcela contigua, calificada SIPS, aparece con su altura, 6 plantas (B+5), en la terciaria una nota nos remite a *"Ver Ordenanzas".*

Y no será hasta el penúltimo artículo de las Ordenanzas,(el 9º) donde se descubra la verdadera intención del Plan Especial, celosamente disimulada hasta entonces: **posibilitar la construcción de un rascacielos de 50 plantas.**

2.- INADECUACIÓN DE LA FIGURA DE "PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR" PARA VIABILIZAR LA CONSTRUCCIÓN DEL RASCACIELOS.

El artículo 23 del *Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 9 de Abril de 1976,* en vigor como legislación supletoria especifica que:

> *"Los Planes Especiales de Reforma Interior tienen por objeto la realización en Suelo urbano, por las Entidades Locales competentes, de operaciones encaminadas a la descongestión, creación de dotaciones urbanísticas y equipamientos comunitarios, saneamiento de barrios insalubres, resolución de problemas de circulación o de estética y mejora del medio ambiente o de los servicios públicos u otros fines análogos."*

Del análisis de este Plan Especial no encontramos ninguno de los objetivos de la Ley: *descongestión*, antes al contrario, congestión de tráfico; *creación de dotaciones urbanísticas y equipamientos comunitarios*, inexistente al tratarse de un edificio privado de oficinas; *saneamiento de barrios insalubres*, no es el caso, dado que estamos en uno de los accesos principales de una Exposición Universal perfectamente urbanizado y equipado; *problemas de circulación*, ya hemos dicho y demostramos, que el rascacielos Cajasol agrava los existentes; de *estética,* antes al contrario, destruye la estética del paisaje histórico de Sevilla, especialmente del Puerto de Indias, desde donde se colonizó América; del *medio ambiente*, de ninguna manera, ya que el modelo tipológico escogido se caracteriza por su escasa sostenibilidad, gran consumo de energía con producción masiva de CO2 y atracción de tráfico privado, con la consiguiente emisión de humos; los *servicios públicos,* antes al contrario, los existentes se verán desbordados por una enorme demanda para la que no están diseñados.

Igualmente, en la vigente *Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía*, se especifica, en el artículo 14, los tipos de Planes Especiales: *" Establecer, desarrollar, definir y, en su caso, ejecutar o proteger infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos…";* Definir una torre de oficinas privadas de 50 plantas no creemos que cumpla ninguno de los criterios anteriores; *"conservar, proteger y mejorar el medio urbano y, con carácter especial, el patrimonio portador o expresivo de valores urbanísticos, arquitectónicos, históricos o culturales".* Tampoco parece que sea éste el caso, teniendo en cuenta que "*el patrimonio portador o expresivo de valores urbanísticos, arquitectónico, históricos o culturales"* se encuentra a escasos metros: El conjunto histórico de Sevilla, La Cartuja de Santa María de las Cuevas y el conjunto urbano de Triana; *"Establecer la ordenación* ***detallada*** *de las áreas urbanas sujetas a actuaciones u operaciones integradas de*

reforma interior….". Tampoco se puede acoger a este párrafo, ya que, como veremos más adelante, no existe **ordenación detallada, sino completamente genérica y abierta***; "**Conservar, proteger o mejorar el paisaje**, así como contribuir a la conservación y protección de los espacios y bienes naturales"*. No **queremos ser sarcásticos, pero un efecto colateral de la construcción de la torre es la destrucción del paisaje histórico de Sevilla y su vega** *; "h) Cualesquiera otras finalidades **análogas**".* Tampoco encontramos analogía alguna entre este apartado y la construcción de esta torre. **El objetivo del Plan Especial, la construcción de un rascacielos, no es análogo, es opuesto al espíritu y la letra de las leyes citadas.**

Así pues, la misma elección de la figura de Plan Especial de Reforma Interior para hacer viable la construcción del rascacielos es contraria a la legalidad vigente.

3.- EL PLAN ESPECIAL ES CONTRARIO AL PLAN GENERAL.

Argumentaremos aquí cómo este Plan Especial contradice todas y cada una de las determinaciones urbanísticas significativas del Plan General para permitir la construcción de un edificio completamente ajeno a sus criterios y parámetros.

Localización del área de actuación de la Torre Pelli

3.1.- Respecto los usos y su intensidad.

Como vimos en el apartado correspondiente del anterior capítulo, el Plan General prevé el uso de Gran Superficie Comercial como Uso Predominante y Mayoritario. A él le asigna el 70,58 % de la edificabilidad total y lo considera como la actividad capaz de regenerar un área monopolizada por las oficinas. Este carácter **mayoritario y predominante** del uso comercial no es respetado por el Plan Especial. Antes al contrario le pone límites, lo que no hace con los restantes. El artículo 9 del PERI, apartado "Intensidades de uso" permite los usos:

"Oficinas, hoteleros, comercial y equipamiento y servicios privados, 68.000 m2, con un máximo para el uso comercial de 48.000m2" .

Véase de qué manera tan sutil se subvierte el Plan General: se coloca en primer lugar el uso de oficinas, el comercial se coloca el tercero pero con una limitación que no se le hace a ningún otro. O sea según este PERI se podrían hacer 68.000 m2 sólo de oficinas o sólo de hoteles, pero no de comercios. Cuando la intención del PGOU es exactamente la contraria: Que el Uso Pormenorizado por el Plan General (comercial) sea el predominante y, los otros secundarios. Además según exige el PGOU, la edificabilidad del Uso Comercial, sólo puede oscilar ***un 15% de la cuantía asignada por el Plan*** (artículo 2.2.7 de las Normas Urbanísticas del PGOU) . Luego el uso comercial no puede bajar de los **40.800 m2.** La licencia concedida lo deja reducido a **9.310,33 m2.** Para mayor despropósito los proyecta además bajo rasante.

3.2.- Respecto las tipologías edificatorias.

El PGOU establece entre sus Prioridades, ***"Mantener en lo sustancial las tipologías edificatorias, las edificabilidades y las densidades preexistentes en la ciudad consolidada"***.

Resulta evidente que la tipología edificatoria de "*rascacielos*" no es ninguna de las preexistentes, tal y como ya se ha analizado en el primer Capítulo del presente Informe.

En cuanto a las buenas intenciones de mezcla de usos no ha quedado nada. Básicamente se apoya en una torre privada de oficinas excluyendo casi por completo el resto de actividades.

3.3.- Respecto las Zonas de Ordenanzas.

El PGOU divide la totalidad del Suelo Urbano en distintas "*Zonas de Ordenanzas",* para las que establece las correspondientes "*Condiciones Particulares de la Ordenación*". En ellas se fijan las condiciones de edificación: de parcelación, ocupación sobre rasante, separación de linderos, separación entre edificios, alturas, etc.

El Plan Especial fija unas condiciones de ordenación totalmente distintas a las que le corresponderían por su uso como Servicios Terciarios. Lo que equivale, en la práctica, a crear una nueva Zona de Ordenanzas no prevista en el PGOU, que es el único documento urbanístico capacitado para hacerlo.

3.4.- Respecto al respeto al Entorno.

El Plan General establece que *"**Las nuevas construcciones y alteraciones de las existentes deberán adecuarse en su diseño y composición con el ambiente urbano en el que estuvieren situadas."*** También exige que *"para el caso de inexistencia de determinación de altura en los planos* (como sucede en este caso), *el número máximo de plantas se determinará mediante la redacción de un Estudio de Detalle* (aquí se ha sustituido por un Plan Especial), ***que armonice la edificabilidad permitida y demás condiciones de edificación a la morfología y tipologías del entorno".***

El edificio en altura que posibilita el Plan Especial, el rascacielos Cajasol, se encuentra en el extremo Sur de la Isla de la Cartuja (en suelos del antiguo cauce fluvial), y limítrofe con Triana. Su diseño y composición no se ajusta ni armoniza en absoluto con el ambiente urbano circundante, ni con el de Cartuja ni con el de Triana, ni tipológicamente, ni en las alturas ni en la apreciación del paisaje. Con lo

que está contradiciendo absolutamente lo dispuesto por el PGOU, tanto en su Memoria como en sus determinaciones.

3.5.- Respecto al Proceso de Redacción del propio Plan Especial.

El PGOU estableció un Proceso de Redacción del propio Plan Especial para garantizar la idoneidad de la ordenación resultante. Así señala que *"la determinación de los parámetros de ocupación y altura serán adoptados por el Plan Especial* ***sobre la base*** *de una propuesta arquitectónica de calidad".* Esto es, lo que el PGOU exige: **Habría que tener primero una ordenación y un proyecto arquitectónico de calidad, para después redactar un planeamiento de detalle o especial que lo recogiese.**

El Plan Especial ARI-DT-10 hace todo lo contrario. Sin tener una idea clara de cómo va a resultar la ordenación (y buena prueba de ello es la confusa redacción de su Artículo 9, como veremos más adelante), y sin tener garantizada de ninguna forma la calidad arquitectónica del resultado, realiza un documento esquemático en el cual lo único que resulta esclarecedor es el interés que muestra en permitir la erección de una torre de 50 plantas.

3.6.- Respecto la Altura.

Sobre la altura prevista en el PGOU se han dicho muchas cosas y, casi ninguna cierta. En el primer Documento de Aprobación Inicial que salió a Información Pública figuraba esta parcela con la indicación de altura de **30** plantas. Sobre este aspecto se formularon alegaciones por parte de ADEPA y del Grupo Municipal del Partido Andalucista. Tras esto, tanto en el Documento de Aprobación Definitiva como en el Texto Refundido aprobado por la Junta de Andalucía **no** aparece referencia alguna a número de plantas en esa parcela. La única directriz al respecto es la que aparece en la Ficha Urbanística, transcrita anteriormente y que remite a un futuro Plan Especial de Reforma Interior.

Este Plan Especial por su parte, dando un gran salto en el vacío, propone, no ya volver a las 30 plantas contra las que se había alegado por distintas instituciones y que habían desaparecido en la redacción final del Plan General, sino que hace aparecer ahora, por sorpresa, **50** plantas, sin ningún otro razonamiento ni justificación.

Esto nos lleva a imaginar dos hipótesis:

- Que al redactarse el Plan General se ideara esta estrategia dilatoria para eludir los más severos controles públicos, que todo planeamiento general conlleva**,** lo que supondría ir en contra del "modelo de ciudad" reiteradamente expuesto, o
- Que los redactores del Plan Especial ARI-DT-10 han contravenido el espíritu y la letra del Plan General, con sus nuevas determinaciones.

3.7.- Incrementa la Edificabilidad autorizada por el PGOU.

El PGOU fija una edificabilidad total para esta parcela de **68.000 m2**, como ya hemos indicado anteriormente. Pero también establece unos criterios sobre como debe contabilizarse.

Aparecen claramente recogidos en el Artículo 7.3.18. *"Cómputo de la Superficie Edificada."*, incluido en la Sección Cuarta del Capítulo III de sus Normas Urbanísticas. Por eso resulta sorprendente que el presente Plan Especial plantee unos criterios distintos, y muy favorables además para los promotores**. Aunque sólo para aquellos que levanten edificios *"cuya altura sea superior a cien metros (100 m*.)** Para estos casos:

> ***"Los espacios destinados a instalaciones, como por ejemplo plantas técnicas, y los espacios destinados a vías de evacuación vertical no serán computables a efecto de edificabilidad"./*** (artículo 9.-Condiciones de la manzana de Centro Terciario CT.1 del Plan Especial.)

Esto contradice lo dispuesto por el PGOU, que nunca han excluido del cómputo de la edificabilidad autorizable los núcleos verticales de comunicación (escaleras y ascensores) y que, para el caso de las instalaciones es también muy claro:

> ***"Computarán íntegramente los cuartos de caldera, basura, contenedores y otros análogos, así como las edificaciones auxiliares."*** (artículo 7.3.18de las Normas Urbanísticas del PGOU)

No contabilizar estos espacios supone un significativo aumento de la superficie útil del edificio y, por tanto de su valor comercial superando ampliamente la edificabilidad máxima fijada por el Plan General. El edificio finalmente proyectado, al amparo de este Plan Especial, tiene una superficie construida total de **51.494,45 m2**, de los que **15.898,66 m2 (el 30,87** %) corresponden a núcleos verticales e instalaciones, que se pretenden no contabilizar.

A esto hay que añadir que, en los llamados "*edificios Podio*" se han previsto oficinas y comercios en primer y segundo sótano, lo que el PGOU no permite, pretendiendo además que no computen, o que lo hagan al 50%. Bajo rasante se han proyectado un total de **20.839,47 m2.**

No contabilizar todas estas superficies equivale a permitir un incremento ilegítimo sobre los 68.000 m2 previstos en el PGOU.

Estaríamos hablando de una edificabilidad total de **89.791,02 m2, muy superior, por tanto, a la permitida por el PGOU (un 132,04 %)**

Y todo esto se hace además, no en un plan con muchas parcelas y distintos propietarios, sino en un plan especial con una **única** parcela de índole lucrativa y con un único beneficiario. Sin ser muy mal pensados diríamos que se está otorgando un premio a quien levante un edificio de más de 100 metros de altura. En la práctica se está desaconsejando cualquier otra solución de menor altura, casi obligando, por tanto, de esta forma a levantar un rascacielos. Y ayudando a su financiación.

3.8.- Respecto los límites del propio Plan Especial.

La vigente Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (7/2002), de 17 de diciembre de 2002, **reserva para los Planes Generales la adopción de las *"principales decisiones de planificación y ejecución urbanística",*** mientras que señala que el objeto de los Planes Especiales es *"desarrollar y complementar las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbanística".*

¿Quién puede dudar que fijar una altura varias veces superior a las máximas permitidas durante generaciones, modificando gravemente un perfil prácticamente inalterado desde el siglo XVI, no es una "*decisión principal"?*

¿Cómo se puede pretender realizar esta grave modificación del paisaje urbano sin, como mínimo, **una determinación expresa** del Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla? **Un Plan Especial no puede nunca, por sí mismo, atribuirse competencias normativas propias de un Plan General.**

Y todo ello además mediante un documento tan incompleto técnicamente, de tan escaso rango normativo y con una tramitación tan irregular como este Plan Especial ARI-DT-10.

3.9.- Respecto el Convenio Urbanístico.

La Cartuja no es sólo una isla por estar limitada por dos brazos del río al Este, Norte y Oeste y la carretera de Huelva al Sur, sino que ya se concibió durante la gestación de la Expo 92 como un "*hecho exógeno*", aislado, ajeno a la ciudad. Finalizada aquella, no está siendo fácil su integración urbana en Sevilla: se tardaron años en abrir sus puentes a la circulación rodada, el Parque Tecnológico se rodeó con vallas y controles que aún subsisten, muchos de sus responsables siguen viendo con malos ojos la vecindad lúdica de Isla Mágica y, entre otros, continúan cerrados y sin uso los Jardines del Guadalquivir y el Pabellón del Futuro. Durante unos años sobrevivió, al Sur, el espacio abierto, arbolado y equipado de Puerta Triana, con el Cine Omnimax, algunos bares, zonas de estancia, esculturas contemporáneas, fuentes, etc. hasta que se cerró, creando un tapón de inactividad al sur que aislaba aún más todo el sector. Salvo el enclave cultural del Monasterio de Santa María de las Cuevas y el parque de Isla Mágica, al Nordeste, toda la isla es un inmenso parque de oficinas, tanto públicas como privadas. Cualquier parecido con un trozo de ciudad, con su mezcla de actividades heterogéneas comerciales, recreativas, asistenciales y hoteleras, es pura coincidencia. Buscar allí una farmacia, una guardería o una agencia de viajes es misión imposible.

El actual Plan General, redactado en estos últimos años, formuló un diagnóstico acertado de esta situación: era necesario reequilibrar la Isla de la Cartuja, introduciendo todas aquellas actividades inexistentes en ella, en especial las comerciales. Para ello se concentró en esta zona meridional, inmediata a Triana, para proyectar un conjunto ciudadano con toda su complejidad, sus comercios y sus servicios. Como las instalaciones comerciales precisan una escasa altura interior, estableció una edificabilidad proporcionada de 68.000 m2 en . una parcela de 41.331 m2, lo que equivale a varios edificios de 3 o 4 plantas ocupando menos de la mitad del solar. Esto supone una edificabilidad baja, 1,64 m2/m2, que permite dejar mucho espacio libre. De los 68.000 m2 de edificabilidad máxima se reservaban la mayor parte, 48.000 m2, para los comercios, dejando el resto para otras actividades, especialmente hoteleras y equipamientos.

La operación urbanística *"torre Pelli"* incumple radicalmente el Convenio Urbanístico suscrito el 16 de Marzo de 2005 entre el Ayuntamiento de Sevilla, AGESA y Puerto Triana para incorporar en la redacción definitiva del Plan General los objetivos de reequilibrio comercial y de equipamiento. La licencia de obras concedida a la torre no ha respetado la distribución de usos, prevista en el Plan General, entre el Centro Comercial (48.000 m2) y otros usos terciarios, en especial hoteleros, recreativos y equipamientos (20.000 m2). La operación urbanística en ejecución reduce el uso Comercial desde 48.000 m2 a 9.310 m2, en beneficio del uso exclusivo Oficinas, sin respetar la dominancia que el uso Comercial debería tener sobre el resto. La superficie comercial se encuentra en sótano, en claro incumplimiento del Plan General, al igual que un salón de actos, situado en un segundo nivel subterráneo.

4.- EL PLAN ESPECIAL ES MUY INCOMPLETO TÉCNICAMENTE.

4. 1.- Carencias documentales.

La antes citada Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía establece que los Planes Especiales tendrán *"el contenido necesario y adecuado a su objeto*". Las apenas veinte páginas que suman la Memoria, las Ordenanzas, el Plan de Etapas y el Estudio Económico-Financiero y la docena de planos (solo 5 de ordenación), que las acompañan parece poco bagaje técnico, jurídico o financiero para definir la ordenación de un enclave tan complejo, en el límite del Conjunto Histórico, contiguo a Triana, a la orilla del río, junto al Monasterio de la Cartuja de Santa María de las Cuevas, en el límite Sur de la Exposición Universal de 1992 y en el nudo de tráfico más congestionado del Área Metropolitana de Sevilla. Describir sólo las características y presiones de estos elementos consumiría ese espacio y faltarían páginas.

Pero es que, precisamente en un Plan cuya determinación más importante es la propuesta de una inusual y desproporcionada altura, resulta llamativo que **no exista ni un solo plano de alzados o secciones,** para que podamos hacernos una idea de lo que proyecta. O tal vez sea esto lo que se busca.

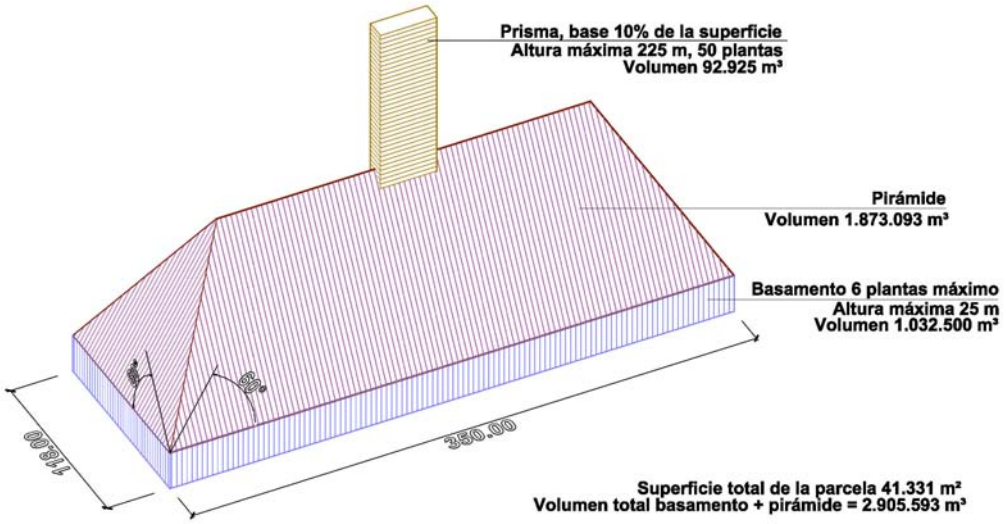
Tampoco se ha incluido ningún Estudio de Impacto sobre el entorno, ni ningún documento gráfico relativo a su posible incidencia sobre los espacios protegidos o los edificios y conjuntos catalogados, como exige el propio PGOU:

> *"Es importante destacar igualmente, la exigencia de que los Planes Parciales, Planes Especiales y Estudio de Detalles, demuestren la consecución de unidades coherentes en el aspecto formal, mediante los correspondientes Estudios de Impacto"*

Por ser incompleto y poco trasparente, ni siquiera en el *"Plano O.3 Alineaciones y Alturas"* se indica la altura de esta parcela. Se incluye en la misma una nota: "*Ver Ordenanzas".* Como es muy difícil de resumir el artículo 9 que la fija, la transcribimos completa:

> *"En atención a posibilitar la materialización de una propuesta arquitectónica de calidad la altura máxima edificable es de 50 plantas (B+49). Por este mismo motivo y en atención a la multiplicidad de usos posibles, la altura máxima entre plantas será de 4,50 metros o superior cuando motivadamente el uso así lo exija.*
>
> *Se define un sólido capaz en el que deberá inscribirse la edificación que se proyecte. Este sólido se define según los siguientes parámetros:*
>
> *1.-Un basamento formado por un número máximo de 6 plantas, (baja más 5), con una altura máxima de 25 metros, equivalente al actual Pabellón de los Descubrimientos.*
>
> *2.- Una pirámide sobre este basamento, formada por planos con inclinación de 60º con la horizontal.*
>
> *3.-Un prisma de base el 10% de la superficie de la manzana para un volumen único, o el 20% en el caso de varios volúmenes independientes, con la altura máxima señalada, pudiendo exceder el plano de retranqueo definido en el párrafo anterior"* (¿para qué sirve entonces?)

En ningún momento además se justifica, ni la exagerada altura propuesta (50 plantas), ni la confusa y rebuscada fórmula de definición de los volúmenes autorizables que establece este artículo, con basamentos de 6 plantas, pirámides formadas con planos inclinados 60º y prismas de base el 10% de la manzana. ¿Garantiza la calidad arquitectónica tan complejas manipulaciones geométricas?



Visualización de las ordenanzas de la parcela del rascacielos Cajasol

Pero analicemos el artículo técnicamente:

a) Se incluyen demasiados preceptos discrecionales, esto es, interpretables a posteriori: por ejemplo, algo tan sensible como la altura total del edificio queda indefinida: al fijarse una altura entre plantas de 4,50 metros (lo que ya supone 225 metros de altura total), pero permitirse una *"superior cuando motivadamente el uso así lo exija"*, se está abriendo la posibilidad de alcanzar una altura final muy superior solo con *"motivarlo"* en su momento. Demasiada indefinición precisamente para el aspecto más importante de este irregular Plan Especial.

b) Se establecen unos planos inclinados que delimiten el *"sólido capaz"* pero luego se permite no respetarlos, precisamente, por el volumen de mayor altura. Contradicción en el propio artículo porque este aspecto es, curiosamente el único que necesita control.

c) Cuando se define un "sólido capaz" se está señalando un *"área de movimiento"* de las edificaciones. Para controlar el resultado final es preciso que este sólido sea lo más próximo posible a la ordenación deseada, delimitándose una edificabilidad inscrita que no exceda demasiado de la permitida, en este caso 68.000m2.

Calculemos la edificabilidad que quedaría en el interior del sólido capaz:

I- Edificabilidad del basamento:

-superficie del solar (41.331 m2) x 6 plantas = 247.986 m2

II- Edificabilidad de la torre:

-10% de superficie del solar (4 .133) x 44 " = 181.852 m2.

Sólo estas dos ya suponen = **429.838 m2.**

Lo que supone más de **6 veces la edificabilidad máxima autorizada.**

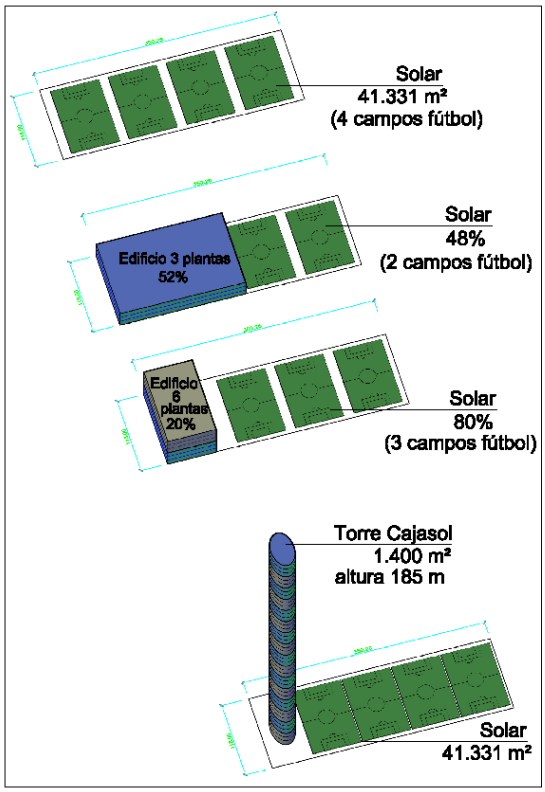
Recordemos que la edificabilidad total permitida es: **68.000 m2.**

Si a esto le añadiéramos la correspondiente a las posibles plantas sobre el basamento y hasta los planos inclinados, fácilmente doblaríamos esa cifra.

d) Todas estas operaciones resultan inútiles y artificiosas cuando se tiene en cuenta que, **sólo con la cuarta parte del basamento** se agotaría la edificabilidad permitida, sin necesidad de torres exageradas ni planos inclinados. Y con ello además se respetaría la tipología y las alturas preexistentes en la Cartuja.

4.2.- Inexistencia de Propuesta de Ordenación.

Si el objeto de un Plan Especial es complementar y concretar la ordenación de una zona a partir de las determinaciones generales del PGOU, ya hemos visto que, según se ha comentado en el párrafo anterior, nada se ha concretado en este sentido. Lo mismo cumpliría el Plan Especial una manzana cerrada de 6 plantas sobre la cuarta parte del solar, que un zigurat de 20 plantas sobre menor superficie o que una torre de 50 plantas. No existe una propuesta clara, que es precisamente para lo que se redacta un Plan Especial. El Plan no se compromete con nada porque lo permite prácticamente todo. Es la antítesis del planeamiento urbanístico. *"Presente usted lo que quiera que le voy a decir que sí".*



La edificabilidad autorizada de 68.000 m2 sobre un terreno de 41.331 m2 es modesta. Si decidiéramos dejar el 40% del suelo para jardines y zonas verdes se podría consolidar con edificios de tres plantas. Si diseñamos edificios de seis plantas quedaría libre un ochenta por ciento del suelo.

Así pues, la decisión de forzar un rascacielos en este lugar es puramente ideológica y carece de cualquier tipo de justificación.

AUNQUE PAREZCA UNA SIMPLEZA SU OBJETIVO CONSISTE ÚNICAMENTE EN CONSTRUIR UN RASCACIELOS, NO EN PROPICIAR UNA PROPUESTA ARQUITECTÓNICA DE CALIDAD.

4.3.- Indefinición del Emplazamiento.

Dentro de la línea de indefinición absoluta que prevalece en el Plan Especial ni siquiera se señala cual debe ser el emplazamiento de la posible torre. Tengamos en cuenta que disponemos de un solar de 360 metros de largo, que en su extremo Norte queda muy próximo al Monasterio de Sta. María de las Cuevas, y en su extremo Sur linda con Triana. No puede ser indiferente que semejante edificación se acerque a un extremo u otro.

Su anchura ronda los 115 metros. ¿Resulta lo mismo situarla 100 metros más cerca o más lejos del río? Tengamos en cuenta que la superficie en planta de una torre con esa altura sería del orden de **1.400 / 1.500 m2**, que es un porcentaje mínimo (**3,38 %)** de lo que supone la totalidad de la parcela, **41.331 m2,** superficie por donde puede moverse aleatoriamente, lo que aumenta la discrecionalidad y lo imprevisible del resultado arquitectónico.

Ni siquiera se indica una parte de ese solar como de localización preferente. Parecería que el resultado que pueda salir de semejante planeamiento poco importa a sus autores.

4.4.- Carencias normativas.

Dentro de las determinaciones que un planeamiento de desarrollo debe de contener figuran las relativas a fijar su ubicación en la parcela y, en especial a su relación con las parcelas colindantes y con el viario. Y entre ellas, la más importante, sobre todo en los casos de edificaciones en altura es la referente a la separación de la edificación respecto los linderos. Todas las Ordenanzas de Zona son muy cuidadosas a este respecto por los problemas jurídicos derivados de las vistas, las servidumbres, etc. que se suelen presentar, sobre todo con los edificios en altura. Nada se señala sobre estos aspectos lo que, a nuestro juicio, supone una carencia injustificada y muy grave, dadas las características del edificio que se pretende construir.

5.- LA TRAMITACIÓN HA SIDO INCORRECTA.

5.1.- Por falta de transparencia.

Ya se ha detallado cómo en la parte gráfica del documento se ha soslayado la aparición del elemento más significativo, a la vez que conflictivo, del Plan Especial: la torre de 50 plantas. Así esta no se ha representado en alzados ni en secciones. No se han realizado fotomontajes de su inserción en sus entornos protegidos. Tampoco en el obligado plano de alturas se refleja la misma, remitiéndonos a las ordenanzas del Plan.

Algo parecido sucede con la parte literaria del Plan donde, salvo en el ya tan citado artículo 9 de las Ordenanzas, no figura referencia concreta a la que debía ser la principal razón de ser de este planeamiento. No se menciona ni en la Introducción ni en la Memoria de Información. Tampoco se cita la misma entre los Objetivos del Plan que se exponen:

- *la cesión de amplios espacios libres*
- *la conformación de un espacio económico y de oportunidad*
- *recuperación y acceso público de la margen del río*

- *la prolongación de los viales existentes*
- *la ejecución de una nueva pasarela sobre el río.*
- *La recuperación del Pabellón de la Navegación.*

Objetivos todos ellos de gran interés, sin duda, para la ciudad y que, a todo ciudadano que se acerque a conocer la ordenación le parecerán muy positivos.

En el mismo sentido se expresa la Memoria de Ordenación. Se desarrollan los distintos aspectos del Plan sin grandes sorpresas. Solamente al referirse a las alturas se apunta con cierta ambigüedad:

> *"Como elemento singular, el Plan Especial autoriza un cuerpo esbelto, de gran altura, con un porcentaje de ocupación muy reducido, que permita efectivamente la creación de una propuesta arquitectónica de calidad que se constituya en un elemento de referencia en el paisaje urbano y en el perfil de la ciudad"*

Nada más. Ninguna concreción mayor. Cualquiera podía pensar al leer esto en una edificación parecida a la cercana Torre *Schindler*. Solamente quien apurara el documento hasta su penúltima ordenanza descubriría el *"secreto mejor guardado"* de este Plan.

La falta de transparencia de que adolece este Plan no sólo afecta a la documentación técnica, sino también y muy significativamente, a la parte jurídico-administrativa.

La Propuesta de Aprobación Inicial, elevada por el Sr. Teniente de Alcalde, Delegado de Urbanismo, (se adjunta como Anexo 1), elimina de su exposición cualquier referencia a la torre de 50 plantas, ni siquiera se habla de los ambiguos *"cuerpos esbeltos"* o del *"perfil de la ciudad".* Sólo se mencionan los beneficiosos objetivos que se obtendrán y que antes citamos: nuevas pasarelas, recuperación del río, equipamientos, etc. Ningún dato que pueda poner sobre la pista de lo que realmente se pretende. Se insiste en que los suelos están inactivos y desconectados de la ciudad. ¿Quién que lea esto puede oponerse o alarmarse y acudir a la Información pública? ¿Debemos llamar a esto *"falta de transparencia"* o mejor *"ocultación deliberada que busca burlar la participación ciudadana"* en flagrante incumplimiento de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía?

El Plan Especial que "*¿viabilizaba?*" la torre Pelli tuvo una información pública insuficiente y una documentación deliberadamente engañosa. En ningún momento se estableció un estudio de impacto de la torre ni siquiera un análisis visual o de sus alzados.

Toda la tramitación de la Licencia de la torre ha vulnerado claramente el artículo 6 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía que dice lo siguiente

> " **Artículo 6.** *La participación ciudadana.*
>
> *1. Los ciudadanos tienen el derecho a participar en los procesos de* ***elaboración, tramitación y aprobación de instrumentos de ordenación y ejecución urbanística,*** *en las formas que se habiliten al efecto, y en todo caso, mediante la formulación de propuestas y alegaciones durante el período de información pública al que preceptivamente deban ser aquéllos sometidos. También tienen el derecho a exigir el cumplimiento de la legalidad urbanística, tanto en vía administrativa como en vía jurisdiccional, mediante las acciones que correspondan.*

2. En la gestión y desarrollo de la actividad de ejecución urbanística, la Administración actuante debe fomentar y asegurar la participación de los ciudadanos y de las entidades por éstos constituidas para la defensa de sus intereses, así como velar por sus derechos de información e iniciativa.

También ha supuesto un impedimento deliberado a la participación pública en el planeamiento. Ésta no es un hecho graciable de los políticos ante los ciudadanos. Es fundamental en el proceso de aprobación de los Planes Urbanísticos, no sólo por elementales razones de coherencia política, responsabilidad democrática y economía administrativa sino, sobre todo, porque así lo establece la legislación vigente. Así, por ejemplo, la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (7/2002) de 17 de diciembre de 2002, en su Exposición de Motivos, apartado 7 de los Objetivos de la Ley, establece el respeto de

"los principios de publicidad y participación pública en los actos administrativos que vayan a contener las principales decisiones de planificación y ejecución urbanística, en el entendimiento de que con ello se garantiza la transparencia de los mismos y se permite la concurrencia de los afectados y/o de los interesados."

Queremos llamar aquí la atención sobre las dos expresiones que hemos subrayado: "**principales decisiones de planificación**" y **"transparencia.**

Por ello no fue posible plantear alegaciones, ya que este desmesurado edificio no estaba definido y la información pública que se llevó a cabo en la aprobación del Plan Especial fue manifiestamente insuficiente y engañosa para la envergadura del edificio planteado y de los problemas que podría generar para la ciudad.

Parece oportuno recordar aquí lo manifestado recientemente por el Ilmo. Sr. Presidente del Consejo Consultivo de Andalucía, D. Juan Cano Bueso, recogidas en la prensa diaria (Diario de Sevilla de 31 de octubre de 2009). En relación con los delitos urbanísticos,

"se refirió así a aquellos expedientes ***maliciosamente confusos y engañosos, que pretenden ocultar operaciones, beneficios y plusvalías, que no responden al interés general ni son conformes al ordenamiento jurídico vigente".***

Sin comentarios.

5.2.- Por el silencio de las Administraciones competentes.

El Plan Especial fue aprobado por el Ayuntamiento Pleno por **silencio administrativo positivo,** sin esperar a los preceptivos informes de la Dirección General de Costas, ni de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía. (Se adjunta como Anexo 2 copia del acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 19 de abril de 2007, por el que se aprueba definitivamente, publicado en el B.O.P. de 22 de junio de 2007)

Que un Plan Especial de esta trascendencia se apruebe de forma definitiva careciendo del informe de la Consejería de Obras Públicas, competente para su aprobación, es un defecto de forma y fondo que lo inhabilitan como propuesta viable de planeamiento. Igual sucede con el correspondiente de la Dirección General de Costas debido a su emplazamiento en la ribera fluvial.

El Informe de la Consejería de Cultura, que sí fue emitido, es un ejercicio de equilibrismo para no tratar el tema de la torre. Solamente hablan del trocito de Jardín Americano y del bosque en galería que están en el Conjunto Histórico. Si al lado de un Monumento Nacional como el Monasterio de la Cartuja, o junto al arrabal histórico de Triana, les levantan 50 plantas eso no merece ni siquiera un comentario. Porque ¿no supondría eso una posible *"contaminación visual "*como veremos más adelante?

Parece increíble que la mayor transformación de la imagen de la ciudad que se puede perpetrar en siglos, se tramite ante las distintas administraciones que han de velar por la legalidad y el patrimonio, y que se oculte de esta forma, "mirando todos hacia otro lado".

CAPITULO 3.- INCUMPLIMIENTO DE LA LEY DE PATRIMONIO ANDALUZA. VULNERACIÓN DE LOS PAISAJES HISTORICOS DEL ENTORNO DEL RASCACIELOS.

Una de las más graves contradicciones del proceso de concesión de Licencia para el rascacielos Cajasol, ha sido la actitud de la Junta de Andalucía y, en especial, de sus Consejerías de Cultura y Obra Públicas. Según el Gobierno andaluz, la relevancia del paisaje para la sociedad está expresamente reconocida en la norma de máximo rango jurídico de Andalucía, el Estatuto de Autonomía de Andalucía. Ya el Estatuto aprobado en 1981 estableció en su artículo 12.3.6 *"la protección y el realce del paisaje y del patrimonio histórico-artístico de Andalucía",* como uno de sus objetivos. En el nuevo Estatuto, vigente desde el 19 de marzo de 2007, el paisaje ha cobrado aún mayor presencia (artículos 28, 33, 37 y 125) y forma parte del derecho de cada ciudadano a un medio ambiente saludable; el acceso y respeto a la cultura se convierte en uno de los principios rectores de las políticas públicas.

Desde la constitución de la Comunidad Autónoma de Andalucía en 1982, la Junta de Andalucía, ha desarrollado un conjunto de acciones que mencionamos a continuación y que se encuentran en las páginas web de las distintas Consejerías:

> ***"(*la política andaluza*)……..ha contemplado el paisaje en varias de sus políticas (urbanismo y ordenación el territorio, infraestructuras, medio ambiente, patrimonio histórico, turismo y agricultura y desarrollo rural) impulsadas desde diferentes Consejerías."***
>
> *"Entre las materias vinculadas al paisaje, el papel de la ordenación del territorio es central, ya que por su carácter horizontal, esta política como ninguna otra aborda desde una perspectiva integrada y, por tanto más completa, las cuestiones relacionadas con las tres grandes opciones de intervención sobre el paisaje señaladas por la Convención Europea del Paisaje:* ***protección, ordenación y gestión.*** *Los vínculos entre paisaje y ordenación del territorio son estrechos, porque el paisaje es un componente objetivo del territorio y un recurso útil para su ordenación, contribuyendo a la correcta localización y disposición de los elementos y usos del territorio, así como de las estructuras o sistemas que lo conforman.*
>
> *Todo ello explica porqué la política de fomento del paisaje ha estado presente a lo largo de estos años adoptándose un papel activo desde la ordenación del territorio, destacando los siguientes hitos:*
>
> *La celebración de la* ***exposición "Paisaje Mediterráneo"*** *durante la Exposición Universal EXPO 1992 en Sevilla, fruto de la colaboración entre las Regiones de Andalucía, del Veneto y del Languedoc-Roussillon.*

*La **Carta del Paisaje Mediterráneo** firmada en 1992 en Sevilla por los Presidentes de Andalucía, Toscana y Languedoc-Roussillon y adoptada por la III Conferencia de Regiones Mediterráneas en 1993. Este documento, fue "tomado como base" por el Congreso de Poderes Locales y Regionales de Europa (Resolución 1994/256) para elaborar la Convención Europea del Paisaje.*

*La convocatoria en 1999 del **Primer Premio del Paisaje Mediterráneo** (1999), en el marco del la cooperación en materia de paisaje entre Andalucía, Toscana y otras regiones provenientes de España (Programa INTERREG II C).*

*La publicación en 2002 del **libro "Paisaje y Ordenación del Territorio"** (Consejería de Obras Públicas y Transportes/Fundación Duques de Soria) que recoge contribuciones sobre este tema de expertos de varias disciplinas y procedentes de diferentes países de la Unión Europea.*

*La creación en 2005 del **Centro de Estudios Paisaje y Territorio** , que lleva a cabo investigaciones sobre el paisaje y, en el marco de un Convenio, aporta a la Junta de Andalucía el correspondiente asesoramiento de las diferentes Universidades andaluzas.*

*La realización del **proyecto europeo "PAYS.DOC.** Buenas prácticas para el paisaje mediterráneo" durante 2004-2007, en el marco del Programa INTERREG III B, que contó con la participación de 13 regiones europeas y en el que a Andalucía le correspondió la coordinación general en su calidad de jefe de filas del proyecto PAYS.DOC para su realización y coordinación ha contado con un Portal sobre paisaje www.paysmed.net "*

Por ello todas estas acciones, que suponen una valoración del paisaje, contrastan vivamente con las actitudes mantenidas por las Consejería de Cultura y Obras Públicas en todo lo referente a la "*operación Cajasol."* A lo largo de la tramitación del rascacielos se hace patente su inhibición, a pesar de tener transferidas todas las competencias en materia de protección cultural y control de la legalidad urbanística, optando por la solución fácil y cómoda de "mirar hacia otro lado", condenando a la destrucción al paisaje de Sevilla.

El Informe de la Consejería de Cultura sobre la aprobación del Plan Especial PERI ARI DT 10, no hace mención, ni una sola vez, a la altura excesiva del edificio en su entorno, a la indefinición de las Ordenanzas o a cualquier elemento que ponga en evidencia la intención de construir un rascacielos (ver Anexo 3).

Esta actitud es sorprendente dadas las buenas intenciones de los documentos mencionados e incluso del discurso de inicio de la legislatura de la actual Consejera de Cultura de la Junta de Andalucía, Rosa Torres Ruiz, en cuyo texto se hace mención a la importancia que debe adquirir el paisaje en la política cultural andaluza:

*"Mención destacada merece el proyecto que el IAPH (Instituto Andaluz del Patrimonio Histórico, dependiente de la Consejería de Cultura) aborda en esta legislatura sobre el paisaje urbano histórico en las Ciudades Históricas Patrimonio Mundial, **y que incluye los estudios***

<u>para la formulación de una propuesta de gestión patrimonial y de declaración del Paisaje Urbano Histórico de Sevilla como Patrimonio Mundial"</u>

Sevilla, 1565. Joris Hoefnagel

¿Cómo se compatibiliza la propuesta de declaración del *Paisaje Urbano Histórico de Sevilla como Patrimonio Mundial* con la autorización tácita del rascacielos Cajasol? ¿Cree la Consejera que se pueden tener las dos cosas a la vez? ¿O es que cree la Consejera que la construcción del rascacielos será una mejora respecto al paisaje existente en la actualidad?

La advertencia de la UNESCO, máximo organismo mundial en materia cultural, de que si no se detienen las obras del rascacielos, Sevilla puede perder la consideración de Monumento de Interés Mundial para la Catedral, Alcázar y Archivo de Indias no parece preocupar a la Consejería de Cultura. Tampoco que la prestigiosa entidad cultural *World Monument Fund* haya incluido a Sevilla entre las ciudades más amenazadas del mundo por la construcción del rascacielos. Esta actitud suicida e irresponsable puede causar gravísimos perjuicios a Sevilla por empecinarse en construir un proyecto descabellado, ilegal, totalmente innecesario y que admitiría otras soluciones más razonables.

Pero hay algo más grave aún: si la Consejería de Cultura sigue mirando hacia otro lado y no hace nada para paralizar este aberrante proyecto ¿Dónde quedará su credibilidad futura con respecto al Patrimonio Histórico y los Paisajes culturales andaluces? ¿Cómo gestionará su descrédito ante las Organizaciones Culturales Internacionales? ¿Cómo tendrá autoridad moral para poner en marcha el Convenio Europeo del Paisaje?

Como complemento a la aprobación del Plan Especial ARI-DT-10, **la Consejería de Obras Públicas no emitió el informe de legalidad urbanística obligatorio en la aprobación de cualquier instrumento de ordenación, siendo el Plan aprobado por *"silencio administrativo positivo".***

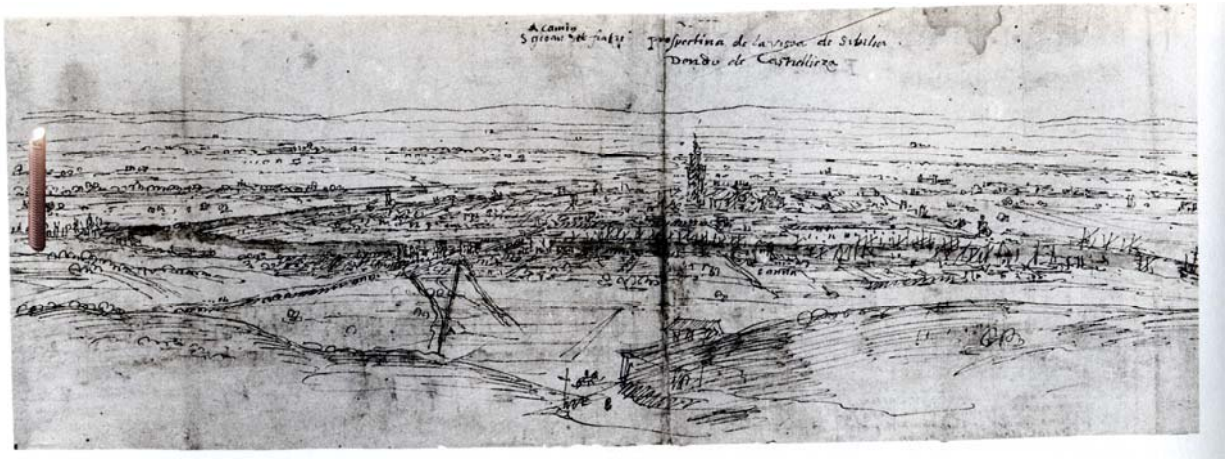
La tramitación de los instrumentos de aprobación del rascacielos Cajasol se realizaron a caballo entre dos leyes: La *1/1991 del Patrimonio Histórico de Andalucía* y la *14/2007 del Patrimonio Histórico de Andalucía,* vigente en la actualidad.

1.- Ley 1/1991 del Patrimonio Histórico de Andalucía.

Esta ley estaba vigente en las primeras fases de gestión del proyecto Cajasol y algunos trámites administrativos se realizaron durante su período de vigencia. Es una ley que posee algunos artículos que pudieron haber condicionado una postura crítica por parte de las autoridades culturales a la construcción del rascacielos. Así, el art. 14.3 señala que:

> *"en la tramitación de evaluaciones del impacto ambiental de **actuaciones que puedan afectar directa o indirectamente a bienes integrantes del Patrimonio Histórico Andaluz** la Agencia de Medio Ambiente recabará informe de la Dirección General de Bienes Culturales e incluirá en la declaración de impacto ambiental las consideraciones o condiciones resultantes de dicho informe".*

Aunque no se trata de una obra de infraestructura, resulta paradójico que la Dirección General de Bienes Culturales, Consejería de Cultura, pueda incluir consideraciones de protección en cualquier carretera de la Comunidad Andaluza y que no exija la elaboración de un estudio de impacto ambiental para un rascacielos tan agresivo con uno de los bienes más reconocidos en Andalucía como es el paisaje del Conjunto Histórico de Sevilla. La exigencia de estudio de evaluación ambiental coincide con lo exigido por la Unión Europea para estos grandes proyectos en la Directiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de junio, que analizaremos más adelante.



Vista de Sevilla. Antón de Wyngaerde, 1567

Como mínimo la Consejería de Cultura podría haber exigido unos fotomontajes del impacto real que el rascacielos iba a tener sobre los Conjuntos y Bienes de Interés Cultural. **Hay que resaltar que ni en el Plan Especial ARI-DT-10 ni en el Proyecto hay fotomontajes del impacto de la torre en la**

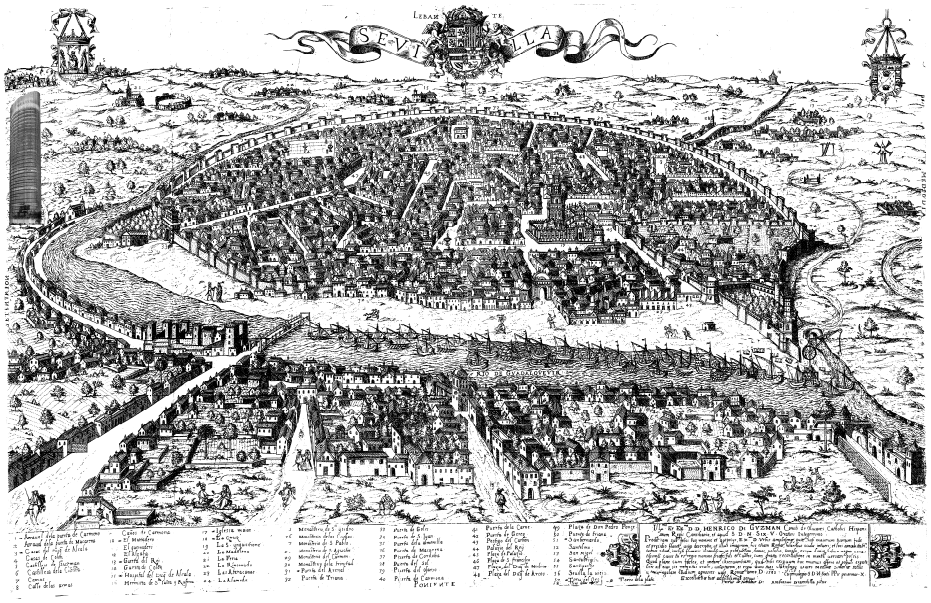
<u>“escena” de Sevilla. Y esto invalida totalmente las actuaciones posteriores, incluidas las Licencias de Obras.</u>

E

El Puerto de Indias en un grabado del siglo XVII. La torre Pelli estaría a la izquierda de la imagen

Con más razones, dado que el paisaje en el lugar donde se enclava el rascacielos Cajasol es un entorno histórico que está definido desde el siglo XVI. El paisaje de Sevilla, dibujado por Joris Hoefnagel, data de 1542; la vista de Pedro de Medina titulada *“Insigne Ciudad de Sevilla, su antigüedad y nobleza”* data de 1.548; la vista de Sevilla y Triana de Antón de Wyngaerde se trazó en 1567; el grabado de Ambrosius Brambilla, editado en 1585 por Pietro de Nobili dio lugar a un enorme conjunto de vistas de Sevilla que se distribuyeron y copiaron en toda Europa hasta el siglo XVIII. En todos ellos se puede ver la localización actual del rascacielos Cajasol.

Quien no ha visto Sevilla, no ha visto maravilla. Anónimo, 1656



Ambrosius Brambilla, editado en 1585 por Pietro de Nobili

Merece una consideración especial el impacto brutal que la construcción del rascacielos Cajasol tendrá sobre el antiguo Puerto de Indias, espacio histórico de gran relevancia comprendido entre los puentes de Los Remedios y Triana. Este espacio, donde se desarrolló todo el comercio con América durante más de doscientos años, tiene como límite Norte el solar donde pretenden construir el edificio. El rascacielos supondrá un brutal cambio de escala en las delicadas relaciones proporcionales que se establecen entre Triana, las edificaciones del Paseo Colón, la calle Betis y su paisaje de cierre.

Borde Norte del Puerto de Indias en un grabado de M.V. Coronelli 1697

Fotomontaje del rascacielos desde el mismo punto

Otro aspecto esencial de la agresión visual del paisaje es la Cartuja de Santa María de las Cuevas, conjunto arquitectónico de 17 has. de superficie que se sitúa a escasos metros del rascacielos. La torre Cajasol supondrá un brutal cambio de escala ante la menuda y cualificada arquitectura de este Monumento Nacional, suponiendo una agresión descarada a la escala del conjunto y su entorno, definidos por los hornos y chimeneas de la fábrica decimonónica de Pickman.

El conjunto histórico de la Cartuja y el rascacielos Cajasol

El Monasterio de la Cartuja (siglo XV), es un Bien Cultural sin un entorno de protección y que se ubica a escasos metros del sector norte del proyecto Cajasol. La importancia de este gran inmueble ubicado en la margen derecha del antiguo cauce del Guadalquivir se basa en su dilatada historia que incluye la primera tumba de Cristóbal Colón, en la riqueza arquitectónica del edificio (convertido en fábrica de cerámica" La Cartuja" tras la desamortización) y en el carácter cultural y educativo de sus usos actuales tras su recuperación para la Exposición Universal de 1992: Instituto Andaluz del Patrimonio Histórico, Centro Andaluz de Arte Contemporáneo y Universidad Internacional de Andalucía. El monasterio posee amplios espacios abiertos, jardines y huertas.

Igualmente, las distancias entre el rascacielos y los distintos elementos de Sevilla, algunos de ellos declarados Bienes de Patrimonio Mundial, son muy pequeñas frente a su desmesurada altura. No sólo la torre será visible desde todo el valle del Guadalquivir sino que supondrá una intrusión visual en patios privados, algunos de ellos residencia Real, como los jardines del Alcázar. Esto podría suponer, incluso, problemas de seguridad.

Cuadro 1. Distancias aproximadas entre la Torre Pelli y edificios y espacios de significado cultural en Sevilla.

Puntos de referencia	Distancia aproximada en metros
Torre Pelli y límite del conjunto histórico (sector Triana)	20 m
Torre Pelli y antiguo trazado de la muralla de Sevilla	285 m
Torre Pelli y borde de la lámina de agua del río	93 m
Torre Pelli y Catedral Giralda (Patrimonio Mundial)	1.500 m
Torre Pelli y Archivo de Indias (Patrimonio Mundial)	1.620 m
Torre Pelli y Alcázar (Patrimonio Mundial)	1.720 m
Torre Pelli e Itálica (Bien de Interés Cultural)	6.630 m
Torre Pelly y Monasterio de San Isidoro del Campo (Bien de Interés Cultural)	5.320 m
Torre Pelli y Jardines de Forestier en Castilleja de Guzmán	4.320 m
Torre Pelli y santuario fenicio-tartésico del Carambolo	2.400 m

(Fuente: ICOMOS y elaboración propia).

2.- La Ley 14/2007 del Patrimonio Histórico de Andalucía, vigente en la actualidad.

Esta Ley nace con una importante vocación de protección del paisaje. Esta protección del paisaje se concreta casi exclusivamente en lo que denomina *"contaminación visual o perceptiva".* De hecho, el segundo párrafo de su *Exposición de Motivos* dice lo siguiente:

"La protección del Patrimonio Histórico comprende también su defensa frente a lo que se ha dado en llamar ***"contaminación visual o perceptiva".*** *El impacto que producen sobre nuestro patrimonio determinados elementos e instalaciones exige conjugar las demandas de las tecnologías[...] con la preservación de la calidad ambiental, siendo necesario para ello coordinar la actuación de las diferentes Administraciones Públicas".*

El art. 19 define la contaminación visual o perceptiva como:

"aquella intervención, uso o acción en el bien o su entorno de protección ***que degrade los valores de un bien inmueble integrante del Patrimonio Histórico y toda interferencia que impide o distorsione su contemplación.***

1. ***Los municipios en los que se encuentren bienes inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía deberán recoger en el planeamiento urbanístico o en las ordenanzas municipales [...] medidas que eviten su contaminación visual o perceptiva.*** *Tales medidas comprenderán [...]:*

2. *a*) **Las construcciones o instalaciones de carácter permanente o temporal que por su altura, volumetría o distancia puedan perturbar su percepción ……."**

La Catedral, el Alcázar, Archivo de Indias, Monasterio de la Cartuja o los Conjuntos Históricos de Sevilla y Triana con la lámina de agua del río Guadalquivir, son todos ellos inmuebles o conjuntos inscritos con la antigua categoría de Monumentos Histórico-Artísticos, hoy Bienes de Interés Cultural y sobre los que va a recaer de lleno la ***"perturbación visual"*** producida por el rascacielos Cajasol. En el entorno inmediato visual del brazo histórico del río o Puerto de Indias, el edificio afecta directamente a los siguientes elementos. Se incluye su fecha de Declaración como Monumentos o Conjuntos o Bienes de Interés Cultural:

Conjunto Histórico de Sevilla, 25 Julio 1.994

Conjunto Histórico de Triana, 28 Octubre 1999

-Torre del Oro. Monumento Nacional declarado el 22 de Abril de 1949

-**Monumento a la tolerancia.** 1992. Eduardo Chillida.

-Puente de Triana. 1845-1852. Monumento Nacional declarado el 13 de Abril de 1976.Gustavo Steinacher y Fernando Bernadet.

VISTA DESDE TRIANA

-Capilla del Carmen. Aníbal González, 1928

-Mercado del Barranco, 1883.

Proyecto y construcción Portilla White y Cia.

-Capilla del Patrocinio, El Cachorro.

El Plan General, máxima expresión de las Ordenanzas Municipales, no obstante las cautelas que hemos descrito en el Primer Capítulo de este Informe, podría haber recogido medidas más expresas para evitar la ***"contaminación visual".*** La calculada, deliberada o provocada ambigüedad en la redacción de la ficha de planeamiento del Sector ha producido justo lo contrario: crear la máxima *"contaminación visual"* con un gigantesco edificio, desproporcionado, fuera de escala y ajeno a las tipologías y tradición del sector y del Conjunto de Sevilla.

Como vemos la construcción del rascacielos Cajasol vulnera de lleno lo dispuesto en el artículo 19. La Ley estaba en vigor cuando se concedió Licencia Municipal al proyecto el pasado mes de septiembre.

El art. 28 de la Ley trata del entorno de los Bienes de Interés Cultural y precisa que *"estará formado por aquellos inmuebles y espacios cuya alteración pudiera afectar a los valores propios del Bien de que se trate, de su contemplación, apreciación o estudio**, pudiendo estar constituido tanto por los inmuebles colindantes inmediatos, como por los no colindantes o alejados***".** Resulta evidente que el rascacielos forma parte del entorno de varios Bienes o Conjuntos (Sevilla, Monasterio, Triana y Río) y que es *un **"inmueble colindante e inmediato"*** a los mismos.

Los Bienes incluidos en la Lista del Patrimonio Mundial en Sevilla no poseen un entorno de protección definido como tal dado que la Consejería de Cultura no lo ha concretado. Pero eso no quiere decir que los monumentos queden indefensos. Los entornos existen aunque administrativamente no se hayan configurado.
Otro aspecto que no se cumple es el punto 1 del art. 29 de la Ley, donde se dispone que:

> *"Los instrumentos de ordenación territorial o urbanística, así como los planes o programas sectoriales que incidan sobre bienes integrantes del Patrimonio Histórico identificarán, en función de sus determinaciones* ***y a la escala que corresponda****,* [5] *los elementos patrimoniales y establecerán una ordenación compatible con la protección de sus valores y su disfrute colectivo".*

Más taxativo es el art. 33 punto 2:

> *"[...] Se prohíbe también toda construcción que altere el carácter de los inmuebles inscritos como Bien de Interés Cultural o* ***perturbe su contemplación*** *[...]".*

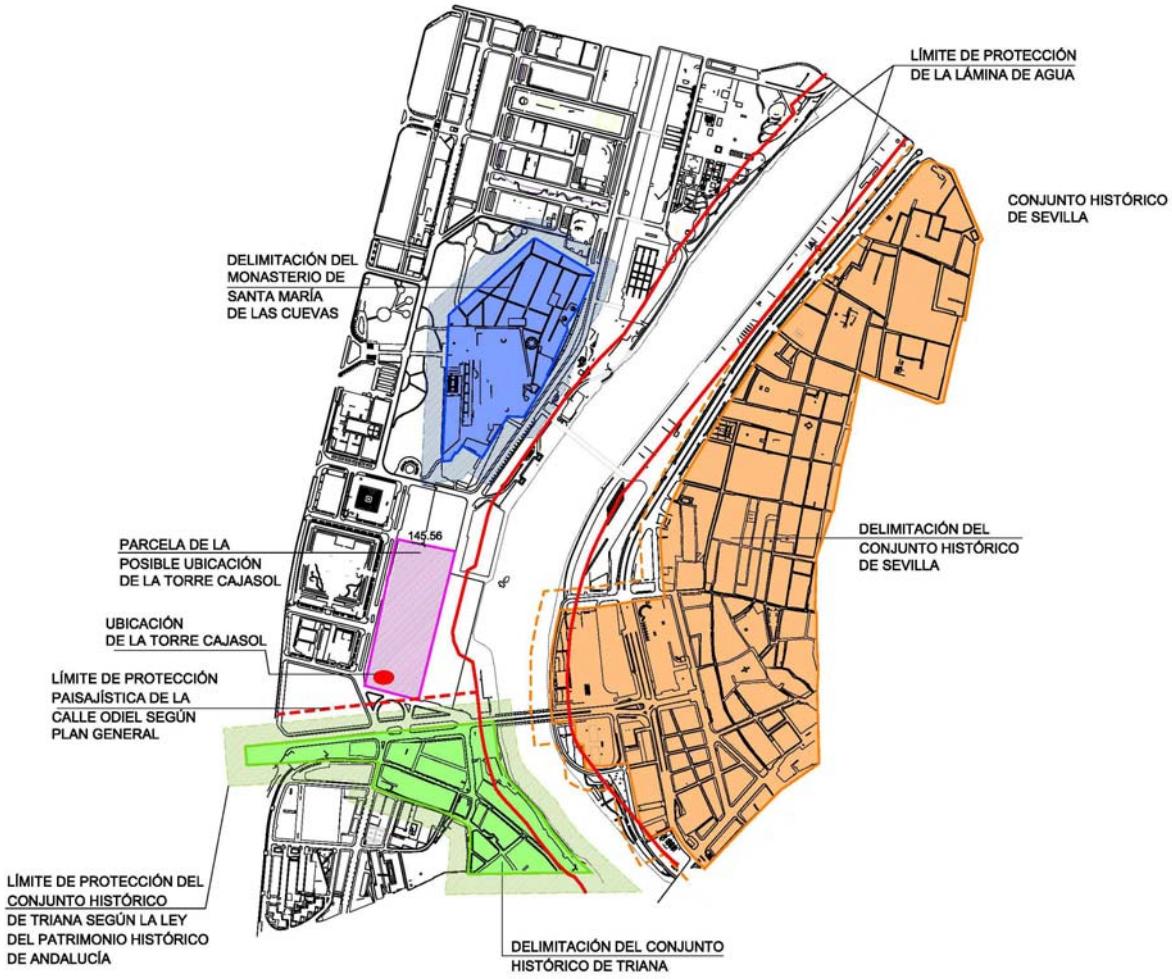
La nueva *"exigencia de una normativa de control de la contaminación visual o perceptiva..."* (epígrafe IV de la *Exposición de Motivos* de la Ley) se concreta en la Disposición Transitoria Tercera que *"establece un plazo de tres años para la* ***elaboración de los planes de descontaminación visual por parte de los municipios y para la retirada de elementos contaminantes"*** (epígrafe IV de la Exposición de motivos de la Ley).

¿Cómo va a realizar el Ayuntamiento de Sevilla un plan de "*descontaminación visual*" si ha sido el promotor del rascacielos Cajasol, máximo exponente de esta contaminación?

La Disposición Adicional Cuarta establece un entorno cautelar para aquellos inmuebles protegidos que no lo tengan. Estos inmuebles tendrán un entorno de protección constituido por aquellas parcelas y espacios que los circunden hasta las distancias siguientes:

a) Cincuenta metros en suelo urbano.
b) Doscientos metros en suelo urbanizable y no urbanizable".

[5] El subrayado es nuestro



En esta imagen hemos representado el solar del rascacielos rodeado por los Conjuntos Históricos de Sevilla y Triana, este y sur, respectivamente y La Cartuja al norte. Como se puede apreciar el solar donde se ubica el rascacielos es una *"isla"* empotrada entre los entornos de estos elementos protegidos. La lámina de agua del río es también parte del Conjunto Histórico, por lo que se aplica la norma de protección de los 50 metros. Igualmente la calle Odiel, límite del solar del rascacielos por el Sur, posee también una franja de protección de la misma latitud, fijada por el Plan General como *protección del paisaje.*

El conjunto de los perímetros de protección nos dice que:

-el límite norte de Triana queda a 21,15 metros del ángulo inferior del solar del rascacielos Cajasol.

-el límite sur de la Cartuja de Santa María de las Cuevas queda a 145 metros del ámbito del Plan Especial.

Esto, que no hubiera supuesto un problema en el caso de un edificio de altura moderada, como el resto de las edificaciones existentes en la Cartuja, de aproximadamente 25 metros, supone una gigantesca transgresión legal al ser la altura de la Torre de 185 metros.

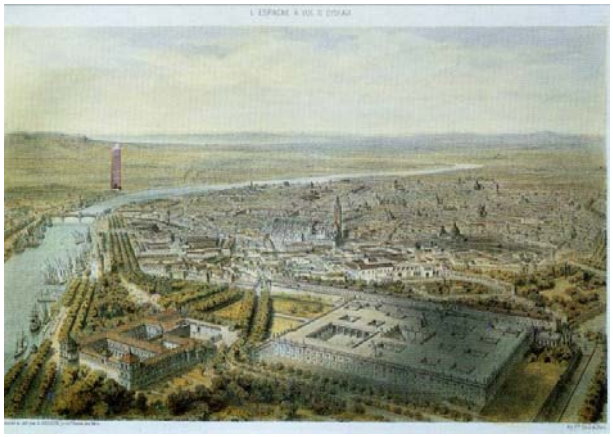
La lógica que parece aplicar la Consejería de Cultura es la siguiente:

-Si la actuación está dentro de "la línea" la Consejería de Cultura aplicará la protección del Conjunto o del Bien Cultural , desactivando la agresión.

-Si la actuación está fuera de la línea de perímetro protegido, aunque sea tan sólo por 5 metros, entonces da igual, se puede construir una torre tan alta como se quiera, no existe límite y no se aplica ningún instrumento de protección.

Si este es el criterio que aplica la Consejería de Cultura para la defensa de nuestros paisajes históricos, ¡Hay de nuestros Patrimonios Históricos y Paisajes! Porque además, NO PARECE QUE LA CONSEJERÍA DE CULTURA ESTÉ DECIDIDA A CREAR LOS PERIMETROS ADECUADOS DE PROTECCIÓN DE LOS CONJUNTOS Y MONUMENTOS HISTÓRICOS.

Resulta evidente que con cincuenta metros adicionales a las líneas de delimitación se solucionan muy pocos aspectos relativos a la protección visual de aquellos Bienes de Interés Cultural sin una declaración expresa de Entorno, pero si además no parece haber intención de aplicarlos….. Recordemos que la línea de protección paisajística de la Calle Odiel roza el ángulo inferior derecho del solar del rascacielos.



Sevilla a vista de pájaro con el rascacielos. Grabado de Alfred Guesdon hacia 1860.

CAPÍTULO 4.- INCUMPLIMIENTO DE LA LEY DE ORDENACION URBANISTICA DE ANDALUCIA

En todo este irregular proceso de tramitación, en el que se ocultó deliberadamente la intención de construir el rascacielos, destaca, igualmente, la inoperancia y la inhibición de la Consejería de Obras Públicas de la Junta de Andalucía que no parece haber velado, en ningún momento, porque se respetara el contenido de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía 7/2002, de 17 de Diciembre. La Consejería de Obras Públicas es el máximo órgano controlador de la legalidad del Planeamiento Urbanístico de Andalucía. Pues bien, como ya hemos visto en otro apartado de este documento no emitió el correspondiente Informe vinculante a la Aprobación del Plan Especial PERI-ARI-DT-10 siendo aprobado el Plan por silencio administrativo positivo.

La inacción de la Consejería de Obras Públicas puede encajar en dos posibles situaciones:

- Que el Plan PERI-ARI-DT-10 pasara desapercibido debido al *"disimulo"* con que se redacta y tramita. Un Plan que plantea la construcción del edificio más alto de los últimos dos mil años y que supondrá la destrucción definitiva del paisaje histórico de la ciudad no puede pasar

inadvertido por este importante organismo público, parte de la Junta de Andalucía, garante de la legalidad urbanística en la Comunidad.

- Que la complejidad del Documento por el cúmulo de irregularidades e ilegalidades que plantea y que ya hemos analizado en los dos primeros capítulos dilatara excesivamente su emisión. Aunque hay mecanismos sobrados para interrumpir los plazos.

-Que hubiera un acuerdo global entre Ayuntamiento, Cajasol y Junta de Andalucía para aprobar el rascacielos, aunque fuera en contra de la legalidad y ordenamiento jurídico.

No es nuestra intención formular juicios de valor sobre posibles intencionalidades pero los hechos son tozudos y alguna explicación debe tener.

La Consejería de Obras Públicas es la encargada cumplir y hacer cumplir la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía. Entre los objetivos de la Ley figura, en su apartado 2:

"Una Ley que apuesta por la calidad de vida de los ciudadanos y de las ciudades, una Ley que apuesta por el desarrollo sostenible."

La Ley hace una mención al Estatuto de Autonomía para Andalucía, en sus apartados 5 y 6 de su artículo 12.3 insiste en…..*el desarrollo de los equipamientos sociales y de* ***protección del paisaje y del patrimonio histórico artístico."***

En cuanto a su apartado 7 establece:

"Una Ley que apuesta por los ***principios de participación pública, transparencia, publicidad y concurrencia.*** *Los diferentes intereses privados, además del interés público general, que compiten en la construcción y gestión de la ciudad exigen que se establezca un marco adecuado donde se manifieste esta interrelación o contraste de intereses. Para ello desde la Ley se respetan los principios de publicidad y participación pública en los actos administrativos que vayan a contener las principales decisiones de planificación y ejecución urbanística, en el entendimiento de que con ello* ***se garantiza la transparencia de los mismos y se permite la concurrencia de los afectados y/o de los interesados."*** [6]

Después de analizar cuidadosamente la tramitación de la Licencia de Obras, ¿puede alguien defender que se ha realizado con *transparencia, publicidad y concurrencia* o más bien con **OPACIDAD, OCULTACIÓN E IMPOSICION**? Igualmente, se han vulnerado los derechos ciudadanos a la participación pública en el planeamiento que ha dado origen al rascacielos. Como dice el artículo 6 de la Ley:

"Artículo 6. *La participación ciudadana.*

1. Los ciudadanos tienen el derecho a participar en los procesos de elaboración, tramitación y aprobación de instrumentos de ordenación y ejecución urbanística, en las formas que se habiliten al

[6] Los subrayados son nuestros

*efecto, y en todo caso, mediante la formulación de propuestas y alegaciones durante el período de información pública al que preceptivamente deban ser aquéllos sometidos**. También tienen el derecho a exigir el cumplimiento de la legalidad urbanística, tanto en vía administrativa como en vía jurisdiccional, mediante las acciones que correspondan.***

*2. En la gestión y desarrollo de la actividad de ejecución urbanística**, la Administración actuante debe fomentar y asegurar la participación de los ciudadanos y de las entidades por éstos constituidas para la defensa de sus intereses, así como velar por sus derechos de información e iniciativa."*[7]

Como ya hemos analizado, el Plan General no contenía ninguna determinación que permitiera la construcción del rascacielos, y si lo hizo era de manera subrepticia y encubierta, con lo cual no se puede decir que su información pública fuera válida. El periodo de información pública del Plan Especial ARI-DT-10 fue de sólo de veintiocho días, ya que coincidió entre Febrero y Marzo, y toda la tramitación se efectuó, como hemos demostrado, con el deliberado intento de ocultar la construcción del rascacielos ante la opinión pública y consolidarlo como un hecho consumado.

CAPITULO 5.- VULNERACION DE LA LEY DE PATRIMONIO HISTORICO ESPAÑOL.

La Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español especifica en su artículo 4 que:

> *"A los efectos de la presente Ley se entiende por **expoliación toda acción u omisión que ponga en peligro de pérdida o destrucción todos o alguno de los valores de los bienes que integran el Patrimonio Histórico Español o perturbe el cumplimiento de su función social**. En tales casos la Administración del Estado, con independencia de las competencias que correspondan a las Comunidades Autónomas, en cualquier momento, podrá interesar del departamento competente del Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma correspondiente la adopción con urgencia de las medidas conducentes a evitar la expoliación. Si se desatendiere el requerimiento, la Administración del Estado dispondrá lo necesario para la recuperación y protección, tanto legal como técnica, del bien expoliado."*

A la petición de que el Gobierno interviniera, tal y como le faculta este artículo, contestó el Director General de Bellas Artes y Bienes Culturales con la carta que se incluye como Anexo 4. El párrafo más significativo dice que:

> "*….según el reparto competencial entre el Estado y las Comunidades Autónomas en materia de patrimonio histórico, establecido en la Constitución, Estatutos de Autonomía y las leyes, son las administraciones autonómicas las competentes para aplicar el régimen de protección jurídica del Patrimonio Histórico".*

Sin embargo, el artículo 6 de esta Ley distribuye con claridad los titulares de la competencia en cuanto a su ejecución:

> "*A los efectos de la presente Ley se entenderán como Organismos competentes para su ejecución:*

[7] Los subrayados son nuestros

a)Los que en cada Comunidad Autónoma tengan a su cargo la protección del patrimonio histórico.

b)Los de la Administración del Estado cuando así se indique de modo expreso o resulte necesaria su intervención para la defensa frente a la exportación ilícita y la expoliación de los bienes que integran el Patrimonio Histórico Español."

Dentro de la *"expoliación"* debemos incluir la destrucción irrevocable del paisaje histórico de Sevilla. Igualmente, si se consuma la expulsión de los tres monumentos de Sevilla declarados Patrimonio de la Humanidad, tanto el Archivo de Indias como la Residencia Real del Alcázar de Sevilla son de titularidad Estatal. **La expulsión de estos elementos, con los daños culturales y económicos que puede suponer, es un caso claro de EXPOLIO.**

Por ello, el Gobierno Central no puede "mirar hacia otro lado", expresión que se va haciendo habitual en el espinoso y "rompedor" caso del Rascacielos Cajasol.

CAPÍTULO 6- VULNERACION DE LA NORMATIVA Y LEGISLACION INTERNACIONAL

El rascacielos Cajasol no solo incumple la extensa batería de normas, leyes y reglamentos que hemos analizado hasta ahora. Incumple también destacada normativa internacional, especialmente de la Unión Europea y Naciones Unidas, que ha sido firmada por el Estado Español y ha pasado a ser legal a través de su publicación en el Boletín Oficial del Estado. La aplicación de toda esta Normativa internacional fue transferida a la Junta de Andalucía, por lo que se da la paradoja de que el Estado Español (Gobierno Central) firma Convenios Internacionales que luego pone en manos de la Junta de Andalucía para que los (no) aplique.

Realizaremos a continuación un estudio de las principales Normas Internacionales infringidas.

1.- INCUMPLIMIENTO DE LA CONVENCION EUROPEA DEL PAISAJE

La Convención Europea del Paisaje del Consejo de Europa, aprobada en 2000 en Florencia y ratificada por el Gobierno de España el 6 de noviembre de 2007, destaca que ***"el paisaje desempeña un papel importante de interés general en los campos cultural, ecológico, medioambiental y social."***

En este sentido, la extraordinaria riqueza y diversidad de los paisajes de Andalucía en general y Sevilla en particular, es un valioso patrimonio natural y cultural, importante no sólo para la identidad cultural de las comarcas y ciudades de nuestra región sino también un elemento indisociable de su salud ecológica y de la calidad de vida de sus ciudadanos.

Por otra parte, la Convención también considera de forma explícita el paisaje como un recurso favorable para la actividad económica y capaz de contribuir a la creación de empleo. Esto es especialmente cierto en el caso de Andalucía, donde el paisaje es una materia prima y un factor de atractivo y diferenciación imprescindible para el desarrollo de nuestro sector turístico. La buena calidad del paisaje , por regla general, en el medio natural, urbano y rural de Andalucía constituye un

capital territorial importante y además no deslocalizable, que permite a nuestra región aprovechar oportunidades de desarrollo, mejorar la sostenibilidad y competitividad de sus diferentes áreas y ciudades y, en definitiva, consolidar su positiva imagen corporativa cara al exterior.

Un par de años más tarde de la aprobación del Plan General de Sevilla, pero antes de que se concediera Licencia de Obras al rascacielos, el Gobierno de España aprobó el *Convenio Europeo del Paisaje,* publicado en el B.O.E. num. 131, Martes 5 Febrero de 2008. En este documento, el Gobierno se compromete a prestar una atención extrema al paisaje, potenciar la participación y formación pública y detectar y paralizar las agresiones. Citaremos a continuación los artículos 5 y 6 de este Convenio:

"Artículo 5

Medidas generales

Cada Parte se compromete a:

> *a) reconocer jurídicamente los paisajes como elemento fundamental del entorno humano, expresión de la diversidad de su patrimonio común cultural y natural y como fundamento de su identidad;*
>
> *b)* ***definir y aplicar en materia de paisajes políticas destinadas a la protección, gestión y ordenación del paisaje*** *mediante la adopción de las medidas específicas contempladas en el artículo 6"*

No se han definido y aplicado políticas destinadas a la protección, gestión y ordenación del paisaje por parte de cualquier administración pública en el entorno del rascacielos Cajasol. Tampoco se han adoptado medidas específicas, como demuestra la asombrosa aprobación administrativa del rascacielos Cajasol y la concesión irregular de su Licencia de Obras.

> *"c)* ***establecer procedimientos para la participación pública,*** *así como para participación de las autoridades locales y regionales y otras partes interesadas en la formulación y aplicación de las políticas en materia de paisaje…."*

No ha existido participación pública, ya que el rascacielos Cajasol ha estado apareciendo y (sobre todo) desapareciendo en todo el proceso de tramitación y, por lo tanto, la opinión no ha podido formarse adecuadamente. Más bien diríamos que ha existido una voluntad clara de imponer a la fuerza el rascacielos burlando la opinión pública.

> *"d****) integrar el paisaje en las políticas de ordenación territorial y urbanística y en sus políticas en materia cultural, medioambiental, agrícola, social y económica****, así como en cualesquiera otras políticas que puedan tener un impacto directo o indirecto sobre el paisaje."*

Tampoco se ha integrado el paisaje en las políticas de ordenación territorial y urbanística. Ya hemos analizado la ambigua, redacción de la ficha de características del Sector en el Plan General, dejando la altura máxima abierta, lo que está permitiendo *"viabilizar"* la construcción del rascacielos.

> *"Artículo 6*
>
> ***Medidas específicas***
>
> *A) Sensibilización.*

Cada Parte se compromete a ***incrementar la sensibilización de la sociedad civil, las organizaciones privadas y las autoridades públicas respecto del valor de los paisajes, su papel y su transformación."***

No ha existido sensibilización alguna por parte de las autoridades públicas. Desde que saltó a los medios de comunicación el escándalo de la concesión de Licencia de Obras al rascacielos, las Consejerías afectadas se han sumido en un profundo silencio. La actitud del Ayuntamiento ha consistido, en todo momento, en la descalificación de la oposición al rascacielos, sin mencionar ni valorar en ningún momento los paisajes afectados que se perderán irremisiblemente con su construcción.

Sólo desde la sociedad civil se ha creado un blog específico sevillasintorrepelli.blogspot.com que ha planteado una plataforma abierta de análisis y debate sobre este grave asunto y que ha sido la única aplicación de este artículo del Convenio Europeo del Paisaje.

"B) Formación y educación.

Cada Parte se compromete a promover:

a) la formación de especialistas en la valoración de los paisajes e intervención en los mismos"

Los tímidos intentos realizados por la Junta de Andalucía en este campo se han encontrado con la cruda realidad del rascacielos Cajasol y se han bloqueado, porque ante la gravedad de esta agresión, hubieran sido considerados ridículos.

"b) ***programas pluridisciplinares de formación en política, protección, gestión y ordenación de paisajes*** *con destino a los profesionales de los sectores privado y público y a las asociaciones interesadas;*

c) ***cursos escolares y universitarios que, en las disciplinas correspondientes, aborden los valores relacionados con los paisajes y las cuestiones relativas a su protección, gestión y ordenación."***

No ha existido una formación adecuada de la población sino todo lo contrario. La Junta de Andalucía y el Ayuntamiento de Sevilla han dado un pésimo ejemplo de cómo hay que destruir los paisajes históricos, con actuaciones de fuerza, engañosas y de hechos consumados, para luego descalificar a los que SÍ ACEPTAMOS INTEGRAMENTE EL CONVENIO EUROPEO DEL PAISAJE. **Si triunfa el rascacielos Cajasol ¿QUIÉN SE VA A CREER LAS FUTURAS POLITICAS EDUCATIVAS SOBRE EL PAISAJE DE LAS ADMINISTRACIONES?**

"C) Identificación y calificación.

1. Con la participación activa de las Partes interesadas, de conformidad con el artículo 5.c) y con vistas a profundizar en el conocimiento de sus paisajes, cada parte se compromete:

a) I. ***A identificar sus propios paisajes en todo su territorio;***

II) ***A analizar sus características y las fuerzas y presiones que los transforman****;*

III) ***A realizar el seguimiento de sus transformaciones****;*

b) ***A calificar los paisajes así definidos, teniendo en cuenta los valores particulares que les atribuyen las Partes y la población interesadas****.*

2. Los procedimientos de identificación y calificación estarán guiados por los intercambios de experiencia y metodología, organizados entre las Partes a nivel europeo con arreglo al artículo 8."

Tampoco se han implementado ninguno de los puntos anteriores. Ni se han identificado los paisajes de valor (a pesar de la intención de la Consejería de proponer el paisaje de Sevilla como elemento de interés mundial), ni se han analizado sus características y las fuerzas y presiones que las transforman ni se ha consultado ni por asomo a la población interesada.

"D) Objetivos de calidad paisajística.

Cada Parte se compromete a definir los ***objetivos de calidad paisajística*** *para los paisajes identificados y calificados,* ***previa consulta al público****, de conformidad con el artículo 5.c).*

E) Aplicación.

Para aplicar las políticas en materia de paisajes, cada parte se compromete a establecer ***instrumentos de intervención destinados a la protección, gestión y/u ordenación del paisaje."***

Tampoco se han definido objetivos de *calidad paisajística* y tampoco se ha consultado al público. El llamado ***Centro de Estudios Paisaje y Territorio*** no ha tenido ningún papel en la polémica contra el rascacielos Cajasol. Ha actuado como si no le incumbiera y como si fuera posible un *estudio sobre el paisaje* una vez que se finalizara la construcción del rascacielos Cajasol.

Por último no se han establecido instrumentos de intervención *destinados a la protección, gestión y/u ordenación del paisaje.*

Al igual que ha sucedido con los instrumentos de protección del Patrimonio Histórico, que han sido transferidos a la Junta de Andalucía por el Gobierno de la Nación y éste se inhibe de sus obligaciones internacionales, consideramos que con el Convenio Europeo del Paisaje ha sucedido lo mismo: **El Gobierno firma Convenios internacionales pero luego se disculpa para cumplirlos con el argumento de que las competencias ya han sido transferidas a la Junta de Andalucía que, por lo visto, no actúa.**

El Convenio establece, en caso de incumplimiento, la denuncia ante el Secretario General del Consejo de Europa, denuncia que ya se ha realizado por la *Plataforma contra el rascacielos Cajasol de Sevilla.*

Como resulta evidente de la lectura de estos artículos, la Junta de Andalucía incumple, de forma rotunda **TODOS** los criterios del Convenio**. Y el Ayuntamiento de Sevilla ha ignorado totalmente el Convenio al conceder una Licencia de Obras A UN RASCACIELOS QUE LO VULNERA FLAGRANTEMENTE CUANDO ESTABA EN VIGOR EL CONVENIO EUROPEO DEL PAISAJE.**

Es *paisaje urbano* el entorno conformado por ambas márgenes del Guadalquivir en cuanto pertenecientes a una *ciudad histórica*, y es en relación con el desequilibrio e *impacto visual* que sobre ese *paisaje urbano* de Sevilla ejerce la Torre Pelli **por lo que se puede afirmar que es una intervención plena de arbitrariedad que se aparta e infringe el *espíritu* y el *contenido esencial* del CONVENIO EUROPEO DEL PAISAJE.**

2.- INCUMPLIMIENTO DE LA CONVENCION SOBRE EL PATRIMONIO MUNDIAL, CULTURAL Y NATURAL DE LA UNESCO.

La ciudad de Sevilla tiene inscritos como Monumentos de Interés Mundial la Catedral-Giralda, el Alcázar y el Archivo de Indias. Por ello el Estado Español está sujeto al cumplimiento de la *Convención del Patrimonio Mundial* y de sus condiciones y características.

En sus *Directrices Prácticas para la Aplicación de la Convención del Patrimonio Mundial, Cultural y Natural* (última edición de enero de 2008), párrafo 173, se especifica que es necesario identificar ***"cualquier amenaza, daño o pérdida del Valor Universal Excepcional, la integridad y/o la autenticidad que justificaron la inscripción del bien en la Lista del Patrimonio Mundial",*** en este caso la triple inscripción unitaria de los elementos referenciados.

El párrafo 96 de las Directrices señala que la *"protección y la gestión de los bienes declarados Patrimonio Mundial debe garantizar que el Valor Universal Excepcional y las condiciones de integridad y/o autenticidad en el momento de la inscripción en la lista se mantengan o mejoren en el futuro"*.

Alterar el paisaje urbano en el que se insertan los Bienes del Patrimonio Mundial sevillanos debe interpretarse como una alteración de las condiciones de **integridad** y de **autenticidad** con que existían en el momento de su inscripción. El rascacielos vulnera el párrafo 82 de las Directrices en el que se señalan los atributos de autenticidad, expresando explícitamente *"la localización y el entorno"* de los Bienes. Además, el párrafo 83 señala que los *"atributos como espíritu y sensibilidad no se prestan con facilidad a una aplicación práctica de las condiciones de autenticidad, pero constituyen importantes indicadores del carácter y el espíritu del lugar".*

Hemos demostrado que la construcción del rascacielos Cajasol no tiene en cuenta la localización, ni de los bienes del Patrimonio Mundial ni del carácter histórico de Sevilla. A su vez, el apoyo municipal al proyecto y la ausencia de una oposición decidida por parte de la Junta de Andalucía prueban **que los responsables políticos actuales carecen de la sensibilidad adecuada ni la aptitud necesaria para identificar y proteger el carácter y el espíritu de la ciudad, ni en la escala local, ni en la regional.**

Otro aspecto relevante respecto al proyecto tiene que ver con las condiciones de **integridad** de los Bienes Declarados. El párrafo 88 de las Directrices indica que la integridad *"mide el carácter unitario e intacto del patrimonio natural y/o cultural y de sus atributos. Evaluar las condiciones de integridad implica conocer si el Bien: "*[...] *c) acusa los efectos adversos del* ***desarrollo*** *y/o* ***las negligencias****"*.

Se puede afirmar que la construcción de un rascacielos que afecta de esta forma tan brutal al paisaje histórico y cultural de Sevilla creará un impacto muy profundo y negativo como indicativo de un modelo de **desarrollo inadecuado** que prima la obra espectacular y *"rompedora"* frente a la tutela adecuada y la gestión prudente del Patrimonio Cultural.
Por lo tanto, entra tanto en los efectos adversos del desarrollo como en la negligencia o mala fe de su aprobación administrativa.

Las Directrices, en su párrafo 15, señalan los compromisos de los Estados parte de la Convención y, entre ellos, su punto *"h"* recuerda el acuerdo fundamental de "*no adoptar deliberadamente medidas*

que puedan causar daño, directa o indirectamente, a su Patrimonio o al de otro Estado Parte de la Convención".

La escala del proyecto del rascacielos Cajasol impacta directa e indirectamente en el patrimonio cultural de Sevilla y, muy especialmente, en los tres Bienes inscritos en la Lista del Patrimonio Mundial: la Catedral-Giralda, el Alcázar y el Archivo de Indias. Desde la Catedral la torre será visible desde sus cubiertas. Los miles de visitantes que suben a la Giralda todos los años serán agredidos por la gigantesca escala de la torre, que destruirá la armonía del Conjunto Histórico. En el Alcázar será visible desde los miradores de la residencia Real y el cuerpo alto de la Galería de Grutescos. Por último, el rascacielos será visible desde las cubiertas del Archivo de Indias.

Esta circunstancia es conocida por la Junta de Andalucía que es consciente, a través de la Dirección General de Bienes Culturales, de la trascendencia del rascacielos y, a su vez, es conocedora de su papel al tener transferidas del Estado Español las competencias para cumplir los compromisos que salvaguarden el Patrimonio Mundial.

Además, directamente relacionado con el art. 11.4 de la Convención, la construcción de la Torre Pelli crea un importante riesgo "*por peligros graves y precisos como la amenaza de [...] proyectos de grandes obras públicas o privadas, rápido desarrollo urbano..."*. En el párrafo 9 de las Directrices se recuerda que "*Cuando un bien inscrito en la Lista del Patrimonio Mundial está amenazado por peligros graves y concretos,* ***el Comité considerará su inclusión en la Lista del Patrimonio Mundial en Peligro"***.

Entre las categorías de Peligro que ofrece el párrafo 179 de las Directrices, el proyecto de rascacielos se relacionaría con al apartado b) *"peligro potencial.- Sobre el bien pesan graves peligros que podrían tener repercusiones perjudiciales en sus características esenciales****, por ejemplo: [...] IV) peligros causados por planes urbanísticos...".***

El párrafo 104 de las Directrices, además de otros, señala la relevancia de las zonas de respeto de los bienes inscritos en la Lista del Patrimonio Mundial (zona tampón o *buffer zone*). Los tres monumentos incluidos en la inscripción de Sevilla no han contado con una delimitación protectora que salvaguarde el carácter de tales bienes.

Con la construcción del rascacielos se ignora el espíritu de las Directrices que entienden tales zonas de respeto como los ámbitos en los que ***"se tendrá en cuenta el entorno inmediato del bien propuesto, perspectivas y otras áreas o atributos que son funcionalmente importantes como apoyo al bien y su protección".***

En la 33ª reunión del Comité del Patrimonio Mundial de la UNESCO que se celebró en Sevilla del 22 al 30 de Junio de 2009, se analizó el problema del rascacielos Cajasol estableciendo por unanimidad el siguiente Dictamen:

> ***"123. Catedral, Alcázar y Archivo de Indias en Sevilla (España) (C 383 rev) Decisión: 33 COM 7B.123***

"El Comité del Patrimonio Mundial.

1. Habiendo examinado el Documento WHC-09/33.COM/7B. Adicional.

2. Expresa su preocupación de que el Estado Miembro (España) no haya proporcionado ninguna información sobre la propuesta torre Cajasol, según dispone el Párrafo 172 del Manual Operacional;

3. Toma nota de la documentación aportada por el Estado Miembro en Mayo de 2009;

4. Urge al Estado Miembro a llevar a cabo, si no se ha realizado ya, una valoración total del impacto que los desarrollos propuestos (la torre) tendrán sobre los Extraordinarios Valores Universales del Patrimonio Mundial (de Sevilla) y su localización;

5. También urge al País Miembro para que cese cualquier trabajo de construcción en este proyecto hasta que esta valoración total de impacto haya sido completada y revisada por ICOMOS.

6. Solicitar al Estado Miembro, en consulta con el Centro Mundial de Patrimonio e ICOMOS, que desarrolle un borrador de Manifiesto de Valor Universal Extraordinario (de Sevilla) para su examen para el Comité del Patrimonio Mundial.

7. También solicita del Estado Miembro que defina una zona de protección para las Propiedades de Patrimonio Mundial y que remita un plano antes del 1 de Febrero de 2010 para su examen del Comité del Patrimonio Mundial en su Sesión número 34 en 2010;

8. Peticiones adicionales al Estado Miembro para que remita al Centro del Patrimonio Mundial, antes del 1 de Febrero de 2010, un informe sobre el estado de conservación de estas propiedades y sobre los pasos realizados para implementar las recomendaciones establecidas en los puntos anteriores para su examen por el Comité del Patrimonio Mundial en su sesión 34 de 2010."

A pesar de esta declaración las obras han continuado en el solar. La continuación de los trabajos del rascacielos , haciendo caso omiso a la **Decisión: 33 COM 7B.123** de la UNESCO, vulnera la Disposición Adicional Séptima de la Ley del Patrimonio Histórico Español, que establece la obligatoriedad de cumplir los acuerdos internacionales y sus resoluciones y recomendaciones:

"Ley 16/1985, de 25 de Junio, del Patrimonio Histórico Español

"DISPOSICIÓN ADICIONAL SÉPTIMA.

Sin perjuicio de lo dispuesto en la presente Ley, las Administraciones a quienes corresponda su aplicación quedarán también sujetas a los Acuerdos internacionales válidamente celebrados por España. ***La actividad de tales Administraciones estará asimismo encaminada al cumplimiento de las resoluciones y recomendaciones que, para la protección del Patrimonio Histórico, adopten los Organismos internacionales de los que España sea miembro."***

La actitud activa, por parte del Ayuntamiento de Sevilla, y pasiva por parte de la Junta de Andalucía y Gobierno Español, de no **"cesar cualquier trabajo de construcción en este proyecto"** es una clara violación de la Ley de Patrimonio Histórico Español, así como una burla a la UNESCO, Organismo Internacional al que válidamente pertenece España. La actitud de no cumplir el Dictamen de la UNESCO, seguir *"mirando hacia otro lado"* y apostar por una política de **"hechos consumados"**, acelerando la construcción para intentar terminar los trabajos lo antes posible, **puede llevar a los Monumentos Alcázar-Catedral-Archivo de Indias a su expulsión de la Lista de Patrimonio Mundial,**

con las gravísimas repercusiones de tipo cultural, turístico y económico que esto supondrá si se lleva a cabo. La Consejería de Cultura en particular y la Junta de Andalucía, en general, serán responsables directos si esto llega a ocurrir.

3.- VULNERACION DE LA NORMATIVA DE LA UNION EUROPEA.

La iniciativa del rascacielos Cajasol ha sido denunciada ante el Comité de Quejas de la Unión Europea por incumplir su normativa sobre grandes proyectos y el conjunto de Directivas y Disposiciones que regulan la sostenibilidad, el tráfico, el medio ambiente y otros.

En una intervención arquitectónica de tanta envergadura como el rascacielos Cajasol, que tendrá un impacto múltiple en la *ciudad* y en el *territorio,* es necesario superar el análisis del *diseño en sí* para adentrarse en los distintos impactos que tendrá sobre distintos sistemas. Y son varias disciplinas, tales como la biología, ecología, geografía o economía las que han venido aportando hasta hoy un bagaje de conocimientos para analizar estos impactos, Asimismo esas disciplinas han conseguido que sus análisis e investigaciones se hayan ido aceptando y, más tarde, plasmando en acuerdos, prescripciones y leyes de ámbito internacional y nacional a través de Conferencias, Congresos, Declaraciones, Informes, Comisiones y Directivas.

En el ámbito de la Unión Europea se han ido formulando en una sucesión de encuentros y congresos con el fin de obtener **ciudades sostenibles** : la I Conferencia sobre Ciudades Europeas Sostenibles que se plasma en la **Carta de Aalborg** (1994), la II en la **Carta de Lisboa** (1996), la Conferencia Euro-mediterránea de Ciudades Sostenibles (1999), la III en la **Declaración de Hannover** (2000), el **CONVENIO EUROPEO DEL PAISAJE** (2000), la IV en la Conferencia **Aalborg + 10** (2004), la **ESTRATEGIA TEMÁTICA EUROPEA DE MEDIOAMBIENTE URBANO** (2006), la **ESTRATEGIA ESPAÑOLA DE MEDIOAMBIENTE URBANO** (2008), la **ESTRATEGIA EUROPEA DE DESARROLLO SOSTENIBLE** (2006), la **ESTRATEGIA ESPAÑOLA DE DESARROLLO SOSTENIBLE** (2007); la V Conferencia de Ciudades Europeas Sostenibles plasmada en la **Carta de Leipzig** (2007).

Asimismo contamos con el Informe de urbanistas, geógrafos, ecólogos, demógrafos,..sobre CIUDADES EUROPEAS SOSTENIBLES (en el que se prescriben 20 *indicadores* de *sostenibilidad urbana*) y las varias Directivas Marco de la Unión Europea sobre Calidad del Aire y Ruidos que se traducen en España en la **Ley 34/2007 de Calidad del Aire y Protección de la Atmósfera**,....

El recorrido para llegar a tales acuerdos, prescripciones, leyes y reglamentos tuvo su fase de progresiva consolidación tras la **CUMBRE DE LA TIERRA** celebrada en Río de Janeiro en 1992. En ella se adoptó un programa de acción para el siglo XXI llamado Programa 21 que se centra en el objetivo de *desarrollo sostenible.* Y en su Capítulo 28 se hace un llamamiento a todas las comunidades locales del mundo para que creen su propia Agenda 21, instando a que las autoridades locales iniciaran un diálogo con ciudadanos, organizaciones locales, empresas privadas para alcanzar el *desarrollo sostenible*. La Unión Europea como participante en la **CUMBRE DE RIO** se comprometió en la aplicación de la Agenda 21 local en su ámbito de competencias para que en el año 1996 la mayoría de autoridades locales emprendiesen un proceso de consultas y lograr un consenso sobre un Programa 21 de ámbito local, que se plasmó en la Agenda 21 de Sevilla.

3.1.- Carta de Aalborg y Agenda 21 Local de Sevilla

En mayo de 1994 se organizó la Primera Conferencia Europea sobre Ciudades Sostenibles en la ciudad danesa de Aalborg en la que se aprobó la **CARTA DE AALBORG** con el objetivo de ir alcanzando un consenso en las comunidades locales sobre un Programa 21 de alcance local.

Es importante resaltar que en el Pleno del 25 de abril de1996 el Ayuntamiento de Sevilla se adhirió por unanimidad de todas las fuerzas políticas a la **Carta de Aalborg**, con el título de *Agenda 21 Local de Sevilla* y al firmarla las autoridades locales se comprometían formalmente a trabajar en aras de la Sostenibilidad Local y hacia la Sostenibilidad Global. [8]

También las distintas Corporaciones municipales sevillanas han suscrito otras declaraciones que continúan el contenido de Aalborg: la **Carta de Lisboa**(1996), la **Declaración de Sevilla** (1999), la **Declaración de Hannover** (2000), los Compromisos de **Aalborg+10** (2004). Igualmente el Ayuntamiento de Sevilla suscribió la Iniciativa *"Indicadores Comunes Europeos"*, el *Convenio de Adhesión a la Red de Ciudades y Pueblos Sostenibles de la Federación Andaluza de Municipios y Provincias* (FAMP), la *Red de Desarrollo Sostenible de la Junta de Andalucía* (Programa Ciudad 21),...

En ésta última fase de la **Agenda local 21 Sevilla** se definieron *15 Líneas Estratégicas* en las que se desarrollan distintas Actuaciones tendentes a modificar y mejorar la situación de los 47 Indicadores de Calidad Medioambiental de Síntesis de la Agenda 21. De ellas elegimos las Líneas Estratégicas que más inciden directamente en la ubicación del complejo del rascacielos Cajasol:

a) En *la* ***Línea Estratégica 2.- Acción local para una mayor calidad del Aire*** se reconoce en la pág. 33:

> *".....en las últimas décadas hemos observado un empeoramiento acelerado de la calidad del aire en nuestra ciudad. La contaminación atmosférica en Sevilla tiene su origen en fuentes muy diversas pero podemos identificar al tráfico motorizado……. como una de las…… principales fuentes de contaminación del aire en Sevilla. Junto a esto, destacar el problema del ozono durante los meses de verano debido a la alta influencia solar de nuestra ciudad.*
>
> *Los efectos de la utilización abusiva del vehículo privado están teniendo ya consecuencias visibles para la calidad atmosférica de Sevilla y auguran una evolución bastante negativa si no se ejecutan de inmediato Actuaciones tendentes a reducir el tráfico en nuestra ciudad.....Numerosos estudios científicos han advertido de las futuras previsiones de la contaminación atmosférica en Sevilla."*

Y en la pág. 48 y 49 en la Actuación 9.1 se prescribe:

> *Revisar el criterio del RS de manera que se deberían alcanzar valores bastante inferiores a:*
>
> *- 125 microgramos por m3 de SO2, con objeto de no quedarnos en el cumplimiento legal en un breve periodo de tiempo (obligatorio desde 01.01.2005"*

- 10.000 microgramos por m3 de CO " " "

- 110 microgramos por m3 en O3 " " "

- 50 microgramos de PM10 " " "

[8] El subrayado es nuestro

Y en la pág. 49 también se prescribe:

> *"Reducir las emisiones de óxidos de azufre (SO2), óxidos de nitrógeno (NOx), monóxido de carbono (CO), Ozono (O3) y partículas en origen, mediante la reducción del tráfico rodado, hasta lograr que ningún día del año se superen los valores límite para la protección de la salud".*

En relación con ello hay que referir que la **Ley 34/2007**, de 15 de noviembre, **de Calidad del Aire y Protección de la Atmósfera** en su CAPÍTULO 1 y en el art. 8 *Información al Público* prescribe:

> *"1. Las Administraciones públicas, en el ámbito de sus competencias, tomarán cuantas medidas sean necesarias para garantizar que el público en general y las entidades interesadas tales como las organizaciones ecologistas, empresariales, de consumidores y sanitarias, reciban información adecuada y oportuna acerca de la calidad del aire, de los indicadores ambientales...de los planes y programas para la protección de la atmósfera y para minimizar los efectos negativos de la contaminación atmosférica. Esta información se suministrará de forma clara y comprensible a través de medios de difusión fácilmente accesibles, incluido Internet."*

La Junta de Andalucía edita *Informes mensuales de Calidad del Aire Ambiente* que se editan en Internet. En ellos se observa que las zonas de Sevilla en las que la calidad del aire es menor son las que se corresponden con las estaciones de *Bermejales, Centro, Ranilla, Sta. Clara y Torneo.* La estación de Torneo es la que mide la calidad del aire en la zona donde se ubica el complejo del rascacielos Cajasol y por ello elegimos los datos publicados correspondientes a ella.

En estos *Informes mensuales* se afirma que durante el pasado año 2008...*"se han registrado valores medios por encima del valor límite para la protección de la salud humana correspondiente a un año civil (40 µg/m3 más 6 µg/m3 de margen de tolerancia)"..* en la estación de la calle Torneo una vez durante los meses de comprendidos entre enero y junio.

Y asimismo los *Informes mensuales de Calidad del Aire Ambiente* durante 2008 también afirman que.. *"se ha superado la media horaria para la protección de la salud humana cuyo valor límite es de 200 µg/m3 más 20 µg/m3 de margen de tolerancia, valor que no se podrá superar en más de 18 ocasiones por año civil"*.. durante el pasado 2008 en la estación de Torneo durante los meses comprendidos entre mayo y noviembre.

Asimismo en el punto 7.2.2 Resumen mensual de la calidad del aire por estación durante 2008 se consideran en la estación de TORNEO:

- 87 días de BUENA calidad del aire
- 253 " " ADMISIBLE " " "
- 7 " " MALA " " "

Ello concuerda con lo antes afirmado en la fase *Planificación de Actuaciones* en la pág. 33 de la ***Línea Estratégica 2*** de la Agenda Local 21 sobre la Calidad del Aire.

Sin embargo con ese balance no se puede afirmar que la calidad del aire en esa zona pueda calificarse globalmente de MALA durante todo el año de 2008, pero si el nivel de tráfico aumentase notoriamente pueden sobrepasarse los límites un mayor número de días por año.

Pero ante esa situación el contenido preventivo de la **Ley 34/2007 de Calidad del Aire y Protección de la Atmósfera** en su Artículo 1 expresa:

"Artículo 1. Objeto.

> *Esta ley tiene por objeto establecer las bases en materia de prevención, vigilancia y reducción de la contaminación atmosférica con el fin de evitar y cuando esto no sea posible, aminorar los daños que de ésta puedan derivarse para las personas, el medio ambiente y demás bienes de cualquier naturaleza."*

Y en su CAPÍTULO II en el Art. 9 *Contaminantes atmosféricos y objetivos de calidad del aire* en los apartados 3 y 4 prescribe:

> *"3. Cuando se sobrepasen los objetivos de calidad del aire o exista un riesgo de que esto ocurra, la comunidad autónoma competente adoptará las medidas adecuadas para evitar o mitigar la contaminación.*
>
> *4. Las administraciones públicas, en el ámbito de sus competencias, estarán obligadas a velar por que la calidad del aire se mantenga dentro de los límites legales establecidos. Los ciudadanos y las organizaciones sociales que velen por la salud y la preservación del medio ambiente podrán demandarlo con los instrumentos legales que prevé el ordenamiento jurídico español."*

b) ***Línea Estratégica 7.- Diversidad en el Transporte, mejor movilidad y reducción del Tráfico.***

> *"El tráfico y la movilidad, en sus expresiones motorizadas, forman parte del núcleo duro de la problemática ecológica de Sevilla, siendo la causa principal de los aspectos más conflictivos del medio ambiente, como el consumo excesivo de recursos (energía, suelo, etc), y el impacto en el medio urbano (contaminación, ruido, barreras locales de accesibilidad, inseguridad, etc.)"....*
>
> *"La reducción del número de vehículos es condición necesaria para la mejora de la accesibilidad interna, y de la habitabilidad tanto del centro histórico como del resto de la ciudad**. Para ello hay que penalizar el uso urbano del coche**, especialmente en las áreas y trayectos de mayor actividad, mediante medidas fiscales y de regulación de la circulación y el aparcamiento, eliminando sus privilegios en el uso de la ciudad respecto a los peatones y el transporte público."*
>
> *"Es necesario un Pacto Municipal por el Tráfico para solucionar una situación que en las últimas décadas ofrece un balance negativo y augura presagios pesimistas si no se ejecuta de manera inminente Actuaciones que reinviertan la actual evolución del tráfico en Sevilla."*

Éstas afirmaciones tan contundentes que, no olvidemos, han sido realizadas en un documento aprobado por el Ayuntamiento de Sevilla, manifiestan con mayor claridad lo absolutamente negativo y perjudicial de la ubicación del complejo del rascacielos Cajasol en el punto más colapsado de los accesos desde Poniente a la *Sevilla Central, procedentes d*el Área Metropolitana.

En el lugar de acceso estratégico donde se ubica el complejo del rascacielos Cajasol se manifiestan *dos tendencias* del Área Metropolitana que hacen absolutamente *insostenible* la movilidad y acceso hacia la *Sevilla Central* desde el oeste.

Un hecho constatable es la excesiva dependencia metropolitana de la periferia al acumular los centros de poder y gestión autonómicos, gran concentración de servicios y centros médicos, culturales, de ocio en el área central de la ciudad. El otro factor es el caótico urbanismo residencial y terciario del Aljarafe y la Vega que ha ubicado allí gran cantidad de población con empleo en la *Sevilla Central*. Ambas situaciones generan desde hace años un incremento mantenido en el tráfico de ida y vuelta hacia la *Sevilla Central* a través de la Cornisa del Aljarafe y el río Guadalquivir.

Ya el **PLAN DE TRANSPORTE METROPOLITANO DEL ÁREA DE SEVILLA** (PTMAS) de la Consejería de Obras Públicas decía que aumentar el número de puentes del río no resolvería nada debido a los siguientes factores:

"1. Estar agotada la capacidad de acogida de vehículos privados de la Sevilla Central

2. Estar agotada la capacidad viaria actual de acceso a Sevilla en todos los corredores

3) El impacto ambiental del modelo de transporte tendencial resultante no es asumible desde criterios de sostenibilidad y compromisos ambientales internacionales."

Estas afirmaciones del **PLAN DE TRANSPORTE (PTMAS)** se hacían basándose en datos de 2004. Después de este año el crecimiento inmobiliario residencial y de terciario ha tenido una fase de máxima actividad hasta finales de 2007 con incremento en la ocupación de espacios en el Aljarafe y la Vega, agravando continuamente los problemas de acceso a Sevilla por el oeste.

De ahí que sea absolutamente irracional y contra todos los criterios de ***sostenibilidad urbana*** **y de** ***movilidad sostenible*** que se contemplan en todos los documentos de la Unión Europea, promover el rascacielos Cajasol junto a una de las dos vías de paso por el río más colapsadas de toda el Área Metropolitana. Pues el gran volumen del complejo albergará una enorme concentración puntual de servicios y actividades terciarias con más de tres mil aparcamientos para vehículo privado que generará un feroz aumento de los desplazamientos individuales (generados/atraídos) en un punto con una dinámica creciente desde hace años.

3.2.- Directiva 857337/CEE de 27 de junio de 1985: "Evaluación de las repercusiones de determinados proyectos públicos y privados sobre el Medio Ambiente.

El Consejo de Europa considera, en esta Directiva, "*que la autorización de los proyectos públicos y privados que puedan tener repercusiones considerables sobre el medio ambiente*[9] ***sólo debería concederse después de una evaluación previa de los efectos importantes que dichos proyectos puedan tener sobre el medio ambiente"***. Es evidente que en la autorización del rascacielos Cajasol no ha existido ninguna evaluación previa de sus efectos sobre el medio ambiente. Además, la Directiva establece la participación pública en esta evaluación: "*Dicha evaluación debe efectuarse tomando como base la información apropiada proporcionada por el Promotor y eventualmente*

[9] El rascacielos Cajasol está incluído dentro del catálogo de actuaciones que necesitan evaluación previa dentro del punto 10. Proyectos de Infraestructura.Apartado b) Trabajos de Ordenación Urbana.

completada por las autoridades y ***el público interesado en el proyecto."*** [10] Resulta evidente que esta evaluación no se ha realizado y que la información ha sido cuidadosamente ocultada al público, como ya hemos visto anteriormente.

En el artículo 2 de la Directiva se especifica que:

"Los Estados miembros adoptarán las disposiciones necesarias para que, antes de concederse la autorización, los proyectos que puedan tener repercusiones importantes sobre el medio ambiente, en particular debido ***a su naturaleza, sus dimensiones o su localización*** [11]*, se sometan a una evaluación en lo que se refiere a sus repercusiones.* El proyecto no ha tenido una evaluación previa ni por su naturaleza, por sus dimensiones, ajenas a la ciudad, o su localización, en el nudo de tráfico más congestionado de Sevilla.

El artículo 3 especifica que la evaluación previa de las repercusiones sobre el Medio Ambiente, incluirá los efectos directos e indirectos de un proyecto (en este caso el rascacielos Cajasol) sobre los factores siguientes:

> *"- El hombre, la fauna y la flora.*
>
> *-El suelo, el agua, el aire, el clima y el paisaje*
>
> *-La interacción entre los factores mencionados en los puntos primero y segundo.*
>
> *-Los bienes materiales y el patrimonio cultural"*

En función de éste artículo, el proyecto de rascacielos debería haber tenido un proceso de evaluación de sus efectos, directos e indirectos sobre el paisaje y el patrimonio cultural. Este proceso no se ha realizado, infringiendo claramente la Directiva y se ha optado por la política de hechos consumados y construirlo a toda velocidad antes de que alguien denuncie su construcción en los Tribunales, españoles o europeos.

El artículo 6 especifica que los Estados miembros procurarán:

> *"Que toda solicitud de autorización (*previa) *así como las informaciones recogidas en virtud del artículo 5 sean disponibles al público,*
>
> *Que el público interesado tenga la posibilidad de expresar su opinión antes de iniciarse el proyecto.*[12]*"*

Esto tampoco se ha realizado porque, como hemos visto anteriormente, todo el proceso de información pública ha sido engañoso.

3.3.- Carta de Lisboa, de 8 de octubre de 1996, en la 2ª Conferencia Europea de pueblos y ciudades sostenibles.

Esta otra Carta continúa insistiendo en la sostenibilidad y con evaluación de los progresos realizados desde la primera Conferencia, en Aalborg, Mayo 1994.

[10] El subrayado es nuestro
[11] El subrayado es nuestro
[12] El subrayado es nuestro

El proyecto Cajasol es opuesto a los principios de esta carta que propugna la sostenibilidad y en especial a:

> *"La Agenda Local 21 es un proceso de participación que requiere un procedimiento sistemático paso a paso. En primer lugar, el Forum de la Agenda Local 21 discutirá y aceptará una filosofía y una visión que el gobierno municipal adoptará después de haber efectuado una consulta a los ciudadanos/as. Identificaremos problemas, causas y efectos; invitaremos al gobierno municipal a proponerse objetivos; priorizaremos los problemas, utilizando el método de evaluación del impacto……..*

Resulta evidente que el rascacielos Cajasol no ha resuelto ningún problema, sino creado otros muchos. Tampoco sería, en todo caso, un proyecto prioritario, dado que existen otras soluciones urbanísticas posibles en el mismo solar que no presentarían estos problemas. Por último no ha existido evaluación del impacto de ningún tipo. Por no existir, ni siquiera se han planteado fotomontajes reales del impacto del rascacielos en la Sevilla Histórica , Triana o la Cartuja de Santa María de las Cuevas.

3.4.- Estrategia Europea por el Desarrollo Sostenible.

Comienza el documento con una cita de Lakota que dice así:

"Esta tierra no la hemos heredado de
nuestros antepasados; la hemos tomado
prestada de nuestros hijos"

Dentro de las estrategias para conseguir una Europa más sostenible y habitable, los objetivos del documento con respecto al tráfico son:

> *"Reducir las emisiones contaminantes para minimizar los efectos en la salud de los seres humanos y el medio ambiente.*
>
> *Lograr un equilibrio en la frecuencia de uso de los distintos modos de transporte."*

Ninguno de estos objetivos parece ser compatible con la construcción del edificio Cajasol, con sus más de 10.000 empleos y más de 3.000 aparcamientos en el nudo de tráfico más congestionado del área metropolitana de Sevilla.

3.5.- Estrategia de Medio Ambiente Urbano: Traslación a España de la Directiva Europea de 15 de junio de 2006

Este documento plantea múltiples argumentos que descalifican la construcción del rascacielos Cajasol. Citaremos, entre otros , los siguientes:

3.5.1.-Directrices vinculadas a la estructura urbana; ordenar la remodelación y la expansión urbana.

La directriz 4.1 especifica que hay que "*Crear ciudad, frente a la tendencia de generar urbanización sin carácter urbano" "Proximidad y mezcla de usos han de ser dos vectores básicos de lo urbano".* Ninguno de los dos puntos de la directriz se cumple por el rascacielos Cajasol.

La directriz 4.3 es aún más aplicable directamente al proyecto Cajasol: *"Limitar el desarrollo de actividades monofuncionales de alta densidad, por su efecto de succión sobre la vida urbana, máxime cuando no están vinculados a infraestructuras de transporte público".* Esta directriz parece haber sido escrita directamente para evitar casos como el rascacielos Cajasol, una enorme densidad de actividades monofuncionales sin estar ligadas a un transporte publico de masas adecuado.

La directriz 4.5 habla de la necesidad de establecer *"medidas de exclusión del vehículo privado y de inclusión de transporte alternativo en la edificación. Liberar a la edificación de la exigencia normativa para acoger al vehículo privado debe complementarse con los recursos necesarios de la edificación para acoger los transportes alternativos".* En el proyecto Cajasol se ha actuado justo al revés. Se ha diseñado un aparcamiento para más de 3000 plazas sin ninguna medida para acoger transportes públicos alternativos.

3.5.2.-Directrices vinculadas a la biodiversidad y preservación de valores naturales

La Directriz 4.15. establece la necesidad de *"Definir y estudiar el territorio y sus valores ambientales, paisajísticos y culturales como base de las extensiones urbanas."* No existen estudios previos a la tramitación del rascacielos, en clara contradicción con esta Directriz.

3.5.3.- Directrices vinculadas a la complejidad y mezcla de usos y la sociedad del Conocimiento.

La Directriz 4.26 fija la necesidad de *" Establecer un mínimo de mezcla de usos en los nuevos desarrollos o en operaciones de creación de centralidad en las áreas existentes."* El desarrollo de un rascacielos, exclusivamente de oficinas, incumple claramente esta Directriz.

La Directriz 4.27 establece que hay que *"Desarrollar planes urbanísticos que potencien el modelo de ciudad compleja con actividades densas en conocimiento (actividades @)."* La misma imagen de un rascacielos es opuesta al modelo de ciudad compleja.

3.5.4.- Directrices vinculadas a la eficiencia de los recursos y el metabolismo urbano

La Directriz 4.19 establece la necesidad de *"Conseguir tanto en operaciones de nuevo trazado como en los proyectos urbanos en zonas consolidadas, que las estructuras urbanas generadas sean ahorradoras de suelo, agua, energía y materiales, mediante el análisis de su funcionamiento integrado en el entorno."* Nada más contrario al ahorro que un rascacielos que, por definición, es un gran devorador de recursos. Tampoco ha existido el análisis de su funcionamiento integrado en su entorno.

La Directriz 4.2 solicita *"Redes viarias de la sostenibilidad, que faciliten el control del uso del automóvil en lugar de su estímulo indiscriminado. La experiencia internacional ha mostrado en todos los medios de transporte un efecto inductor del tráfico como consecuencia de la creación de nuevas infraestructuras o la implantación de nuevos servicios o nuevas ofertas de transporte."*

La Directriz 4.3 exige *"políticas de aparcamiento sostenibles, en coherencia con un menor uso del automóvil."* No consideramos que crear un aparcamiento de más de 3000 plazas sea establecer una política sostenible. Más bien al contrario, cuando más facilidades se dan para aparcar, más se fomenta el uso del vehículo privado.

La Directriz 4.4 considera que debe primar el *"protagonismo de los modos de transporte sostenibles, relevancia y oportunidades para el peatón, la bicicleta y el transporte colectivo".* El rascacielos se pretende construir sin un transporte público adecuado, con lo cual el tráfico dependerá exclusivamente de movilidad de superficie y, en general, del vehículo privado.

3.5.5- Directrices referidas a la promoción de la complejidad urbana y a la consecución de la estabilidad social.

La Directriz 4.3 solicita la *"Generación de modelos de edificación que favorezcan la mezcla de usos complementarios. Ante el monofuncionalismo tendencial se propone una edificación que acoja la complejidad urbana."* Como ya hemos analizado, el rascacielos Cajasol es justo lo contrario. Es un ejemplo de monofuncionalismo extremo basado únicamente en las oficinas.

La Directriz 4.4. "*Determinación de la relación de la edificación con el espacio público, que permita su recuperación como el lugar de acceso igualitario, generador de relaciones comunitarias y de la vida urbana."* Resulta evidente que la construcción de un monolito de 185 metros no permite un acceso igualitario, sino que segrega por alturas.

Vemos que el proyecto Cajasol es contrario al espíritu y la letra de la Estrategia de Medio Ambiente Urbano de la Unión Europea, completamente aceptada por España y con obligación de cumplir sus objetivos. El proyecto de rascacielos se ha realizado sin tener en cuenta la inserción de España en la Unión Europea ni los compromisos adquiridos por el Estado Español.

3.6.- Directiva 2001/42/CEE del Parlamento Europeo al Consejo de 27 de junio de 2001. Relativa a la Evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el Medion Ambiente.

El artículo 174 del Tratado de la Unión Europea establece que la política de la Comunidad en el ámbito del medio ambiente debe contribuir, entre otras cosas, a la conservación, protección y mejora de la calidad del medio ambiente, a la protección de la salud de las personas y a la utilización prudente y racional de los recursos naturales, y que debe basarse en el principio de cautela. El artículo 6 del Tratado establece que los requisitos de protección medioambiental deben integrarse en la definición de las políticas y actividades comunitarias, con vistas sobre todo a fomentar un desarrollo sostenible.

Para ello establece la obligatoriedad de evaluación previa antes de realizar cualquier gran proyecto. Cuando se requiera una evaluación con arreglo a la presente Directiva, **debe prepararse un informe medioambiental que contenga información pertinente según se establece en la misma, determinando, describiendo y evaluando las posibles repercusiones medioambientales significativas de la ejecución del plan o programa y sus alternativas razonables teniendo en cuenta los objetivos y el ámbito geográfico del plan o programa.** Los Estados miembros deben comunicar a la Comisión toda medida que emprendan sobre la calidad de los informes medioambientales.

A fin de contribuir a dotar de mayor transparencia el proceso decisorio y a fin de garantizar que la información presentada para la evaluación sea exhaustiva y fidedigna, es necesario establecer que **las autoridades competentes en la cuestión medioambiental de que se trate y el público sean consultados durante la evaluación de los planes y programas y, además, deben fijarse unos plazos adecuados con tiempo suficiente para las consultas, incluida la expresión de opiniones.**

"Artículo 1.Objetivos

> *La presente Directiva tiene por objeto conseguir un elevado nivel de protección del medio ambiente y contribuir a la integración de aspectos medioambientales en la preparación y adopción de planes y programas* ***con el fin de promover un desarrollo sostenible, garantizando la realización, de conformidad con las disposiciones de la presente Directiva, de una evaluación medioambiental de determinados planes y programas que puedan tener efectos significativos en el medio ambiente."***

El Artículo 3 exige la evaluación medioambiental, entre otros casos, a los planes que supongan *" la ordenación del territorio urbano y rural o la utilización del suelo".*

Estamos pues en el caso del rascacielos Cajasol.

El apartado 7 del artículo 4 exige que *" Los Estados miembros garantizarán que los resultados obtenidos en virtud de lo dispuesto en el apartado 5, junto con los motivos para no requerir una evaluación ambiental, de conformidad con los artículos 4 a 9,* ***se pongan a disposición del público."*** En el caso del rascacielos Cajasol no se ha realizado la evaluación ambiental ni se ha puesto a disposición del público. Más bien al contrario, a la *"Plataforma contra la construcción del rascacielos Cajasol"* se le ha denegado, por parte del Ayuntamiento, tener acceso a la Licencia de Obras, documento que es público como es bien sabido.

El artículo 5 especifica que los informes medioambientales *…"identificarán, describirán y evaluarán los probables efectos significativos en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, así como unas alternativas razonables que tengan en cuenta los objetivos y el ámbito de aplicación geográfico del plan o programa".*

El artículo 6 establece la transparencia de todo el proceso y su consulta a la opinión pública, justo al contrario que la tramitación del rascacielos Cajasol.

El artículo 9 garantiza que, *"cuando se apruebe un plan o programa se informará a las autoridades…..y al público … poniendo a su disposición una declaración que resuma de qué manera se han integrado en el plan o programa los aspectos medioambientales y cómo se han tomado en consideración las opiniones y los resultados de las consultas….."*

Es justo lo contrario de lo que se ha realizado. Se hurta la información a los ciudadanos, no se han integrado los aspectos medioambientales ni se han tomado en consideración las opiniones ni resultados de las consultas, que no se han realizado.

El artículo 10 establece la necesidad de un seguimiento de las obras para evitar efectos nocivos. *" Los Estados miembros deberán supervisar los efectos de la aplicación de los planes y programas importantes para el medio ambiente para, entre otras cosas, identificar con prontitud los efectos adversos no previstos y permitirles llevar a cabo las medidas de reparación adecuadas."*

Por ultimo, el anexo 2 establece la necesidad de evaluación medioambiental para "*f) los probables efectos significativos en el medio ambiente, incluidos aspectos como la biodiversidad, la población, la salud humana, la fauna, la flora, la tierra, el agua, el aire, los factores climáticos, los bienes materiales, el patrimonio cultural incluyendo el patrimonio arquitectónico y arqueológico, el paisaje y la interrelación entre estos factores".*

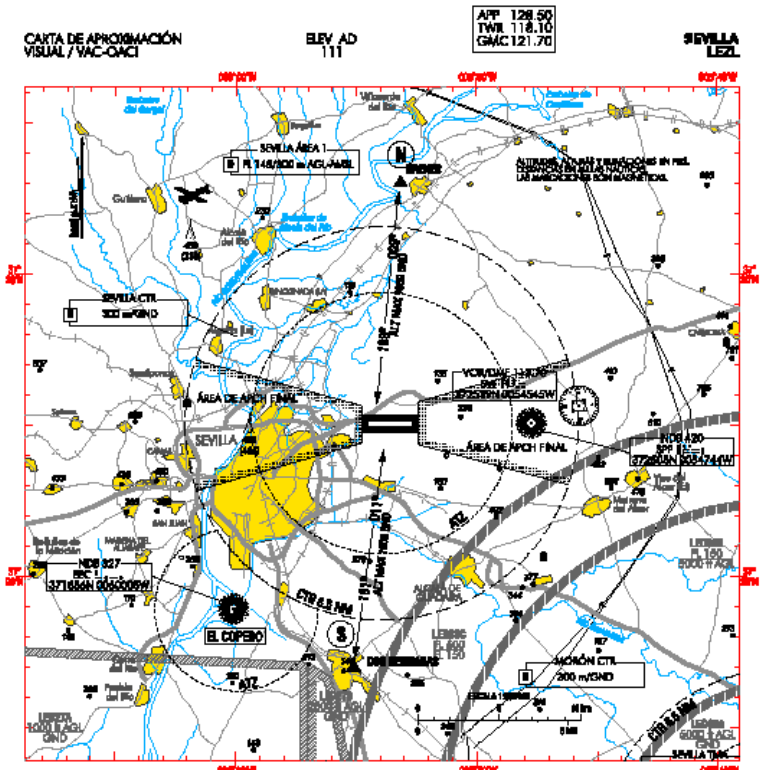
Como hemos visto toda la operación Cajasol ignora totalmente la Directiva 2001/42, lo que significa un hecho muy grave que puede resultar en una sanción contra España, como Estado Miembro. Aunque para los constructores del rascacielos esto no importa, si ya lo han terminado y realizado el auténtico negocio: levantar la torre Pelli.

CAPÍTULO 7.- EL PROBLEMA AERONAUTICO

El rascacielos Cajasol , que por su altura supera no sólo a todos los edificios de Sevilla, sino a la misma cornisa del Aljarafe, puede suponer un riesgo para la seguridad aérea. Se sitúa en la aproximación desde Poniente al Aeropuerto de Sevilla.

Dentro de la política de hechos consumados que ha caracterizado el proceso de autorización del rascacielos, al Ayuntamiento de Sevilla no consultó previamente, como era preceptivo, con al Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), ni tampoco le remitió el expediente, a pesar de que el Decreto 584/72, modificado con el Real Decreto 1541/2003 así lo exige al tener el edificio una altura superior a 100 metros.

AESA ha abierto un expediente informativo al rascacielos con el número 09-319 , al considerar que podría afectar a la seguridad aérea, a pesar de que ni Cajasol ni el Ayuntamiento pidieron, en su momento información o autorización a este organismo dependiente del Ministerio de Fomento.



Aproximación visual al Aeropuerto. El rascacielos está dentro del cono de aproximación

El Decreto 584/1972 considera *«obstáculos»* a efectos aeronáuticos aquéllas construcciones que se elevan a una altura superior a los cien metros. *«Deberán considerarse como obstáculos los que se eleven a una altura superior a los cien metros sobre planicies o partes prominentes del terreno o nivel del mar dentro de aguas jurisdiccionales»,* según recoge el Decreto, norma que establece que las construcciones que sobrepasen tal altura serán comunicadas al Gobierno para que adopte las medidas oportunas a fin de garantizar la seguridad de la navegación aérea.

Finalmente, AESA dictará una resolución sobre el rascacielos, ya sea autorizando la altura del rascacielos (185 metros de altura), prohibiéndola o rebajándola. Fomento ya obligó ya a rebajar la altura de las torres previstas en los antiguos suelos de Repsol en Málaga, así como en los cuatro rascacielos proyectados en la Térmica de esa ciudad.

Para que AESA elabore su informe utilizará la documentación que le envíe el Ayuntamiento de Sevilla, así como informes técnicos de AENA (Aeropuertos Españoles y Navegación Aérea). AENA puede realizar tres informes: uno sobre servidumbre radioeléctrica, otro sobre servidumbre de operaciones y un tercero sobre servidumbre de aeródromo.

El informe sobre servidumbres radioeléctricas determinará si el rascacielos afectará en los sistemas de ayuda a la navegación, es decir, en la recepción de señales de los aviones. El informe sobre servidumbre de operaciones establecerá si la torre interfiere en los márgenes de seguridad necesarios para las maniobras operativas del avión para aterrizar, despegar y sobrevolar. El último de los informes, el de servidumbre del aeródromo, deberá concluir si la altura del rascacielos supera determinados planos inclinados respecto a las pistas, unos planos necesarios para proteger los aterrizajes y despegues de los aviones.

A todo esto hay que unir también la cercanía del Helipuerto de la Cartuja, a menos de 100 metros de la Torre. Junto a los inconvenientes para el tráfico aéreo que suponga la inmediatez del rascacielos, hay que unir también las molestias que, para los trabajadores de la Torre supongan los continuos despegues y aterrizajes de estas aeronaves tan cercanas. No consta que estas circunstancias hayan sido tenidas en cuenta en ningún momento.

Estos desatendidos aspectos de la seguridad aérea suponen el colofón de una actuación marcada por la irresponsabilidad, la ocultación y la prepotencia que han caracterizado todo el proceso que ha llevado a la construcción del rascacielos Cajasol.

CAPÍTULO 8.- LAS LICENCIAS DE OBRAS.

Hablamos en plural, pues son dos las Licencias de Obra que se han concedido para la construcción de la Torre Pelli. La primera de ellas, que es la que ahora se está ejecutando, consiste exclusivamente en el *"Movimiento de tierras y ejecución de pantallas en el perímetro de la parcela."* Esto es, lo que ahora se realiza es simplemente la extracción de las tierras de unos futuros sótanos y la construcción de unos muros de contención perimetrales que eviten el desmoronamiento de las tierras colindantes. O sea, la autorización para crear una gigantesca *"alberca"* de 40.000 m2 de superficie equivalente a cuatro campos de fútbol. Esta gran piscina no forma parte de la estructura propiamente dicha de la Torre, ni tampoco de su sistema de cimentación porque, entre otras cosas, éste aún no aparece definido en la documentación de la Licencia municipal y sin la documentación técnica no se puede construir. El objeto del conjunto pantallas-excavación de tierras es, básicamente, habilitar unos espacios de trabajo a una cierta profundidad, libres de las aguas subterráneas, dada la proximidad del río, como paso previo a la construcción de la Torre y los edificios anexos.

La primera Licencia, correspondiente a la realización de esta *"alberca"* se solicita el 17 de abril de 2007, cuando aún no se ha aprobado de forma definitiva el Plan Especial de Puerto Triana que lo *"viabilizará",* con un proyecto Básico y de Ejecución firmado por el arquitecto de Ayesa Miguel Pontijas Calderón.

El 16 de julio de 2007 informó la Subjefe del Servicio de Licencias Urbanísticas, sra. Barrial Chamizo, que "**no se dan los requisitos necesarios para que la Licencia pudiera resolverse favorablemente".** El informe va dirigido a la Comisión Ejecutiva de la Gerencia de Urbanismo, que es el órgano municipal que concede o deniega las Licencias de Obras, y se basa en los incumplimientos legales observados, tanto del artículo 104 del Reglamento de Gestión Urbanística, como del artículo 13.1.11 del Plan General de Ordenación Urbana de Sevilla.

Sorprendentemente, el mismo día 16 de julio, y pese a este informe **negativo** de la subjefe del Servicio de Licencias, el Gerente de Urbanismo sr. Marchena Gómez, sin esperar a la reunión semanal del órgano colegiado , la Comisión Ejecutiva, **concede la Licencia de Obras.** Por cierto en esta Resolución del Gerente no se menciona el citado informe negativo. La Comisión Ejecutiva del 25 de julio se dio por *"enterada"* de esta irregular actuación.

La segunda Licencia corresponde a los edificios que componen lo que popularmente se denomina Torre Pelli. Se presenta solamente un Proyecto Básico, claramente insuficiente para construirlos, ya que para ello se requiere un Proyecto de Ejecución en el que se detalle la obra al completo. Según dice la Memoria de este Proyecto Básico:

> "*El proyecto se encarga a AYESA, como sociedad proyectista y se hacen cargo del proyecto los siguientes técnicos redactores: Miguel A. Pontijas Calderón, Daniel Herrera Calle, Joaquín G. Salas Álvarez y Manuel Osuna Llinares.*
>
> *El proyecto* ***se basa en los diseños realizados en colaboración con el estudio de Pelli Clarke Pelli Architects."***

Aquí y en unos párrafos descriptivos del edificio, terminan las alusiones al sr. Pelli en el proyecto y, muy posiblemente, esa sea también toda su intervención en esta polémica iniciativa . Después de esto, y sin llegar a calificarlo como un fraude a la opinión pública, creo que debemos cambiar el nombre a la torre por otro más adecuado: Torre Ayesa o Torre Pontijas y Otros.

Tras unos primeros informes de los servicios técnicos de la Gerencia en los que se formulan numerosas objeciones y la correspondiente presentación de nuevos documentos, se informa favorablemente, si bien haciendo la salvedad de que las obras no podrán iniciarse hasta que no se aporte una extensa serie de documentos técnicos, empezando por el Proyecto de Ejecución. Del mayor interés es conocer la documentación exigida por el Servicio de Protección contra Incendios por afectar a la seguridad de los futuros usuarios. Entre otras cuestiones se solicita:

- Una descripción detallada del comportamiento de la estructura ante el fuego.
- Un estudio detallado de la evacuación del edificio
- Las condiciones de ventilación de las escaleras.

Con estos condicionantes, y a pesar de no haberse aportado la documentación solicitada, se concede la Licencia de Obras por la Comisión Ejecutiva de la Gerencia de Urbanismo el 17 de septiembre de 2007.

La Licencia de Obras tiene una vigencia de seis meses para el comienzo, ampliable como máximo en seis meses más. Ha transcurrido sobradamente ese plazo sin que se haya aportado esa documentación y, por tanto sin iniciarse los trabajos de nueva planta, por lo que ha de entenderse que la Licencia de la Torre Pelli ha caducado.

Así pues la situación es la siguiente: de las dos Licencias de Obra, la primera se concedió en las condiciones irregulares que antes indicamos y está básicamente realizada. La segunda debe considerarse caducada por haber transcurrido con creces los plazos máximos sin aportar la documentación requerida ni comenzar las obras de la Torre.

CAPITULO 9.- RELACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL Y DEL PLAN ESPECIAL ARI-DT-10 INCUMPLIDAS EN LAS LICENCIAS DE OBRAS CONCEDIDAS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE LA TORRE CAJASOL.

9.1.- ARTICULADO DEL PLAN GENERAL DE SEVILLA

En este Apartado vamos a referirnos a todos los artículos del Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla que, de una u otra forma, se incumplen en las licencias de obras concedidas.

Recordemos en primer lugar que *"El Plan delimita las facultades urbanísticas propias* ***del derecho de propiedad del suelo****, y especifica los deberes* ***que condicionan la efectividad y ejercicio legítimo de dichas facultades"*** (artículo 1.1.3.Naturaleza del Plan de Ordenación Urbanística).

Esto es, el Plan no sólo concede el "**derecho de propiedad"**, sino que también **"condiciona su efectividad".** Por tanto ese **"derecho"** (por ejemplo, a la edificabilidad) viene **"condicionado"** por las restantes determinaciones del Plan.

Artículo 1.1.4. Finalidades y Principios Rectores de la ordenación urbanística.

Señalamos aquí algunos de estos Principios rectores que no se han tenido en cuenta en las licencias recurridas:

> *"a. La promoción de un desarrollo sostenible y cohesionado de la Ciudad y de su territorio en términos sociales, culturales, económicos y ambientales, con el objetivo fundamental de mantener y mejorar las condiciones de vida de sus habitantes"…….*
>
> *d. La subordinación de los usos del suelo y de las edificaciones, sea cual fuera su titularidad, al interés general definido por la ordenación urbanística del presente Plan****, evitando todo intento de especulación****, y a tal fin,* ***delimita el contenido del derecho de propiedad conforme a su función social y utilidad pública".***

Hacemos hincapié en que el Plan General es quien **concede** y **delimita** el derecho de propiedad y que, por tanto este no puede alterarse o manipularse mediante mecanismos jurídico-técnicos de dudosa legalidad, con intenciones claramente especulativas como aquí hemos visto, y que le ha permitido pasar desde los 68.000 m2 que le otorga el Plan, hasta los **90.000 m2** que, finalmente materializa, excediéndose en más de un **30 %** sobre lo permitido.

Artículo 1.2.2.-Determinaciones y su interpretación.

Antes de pasar a la relación pormenorizada de las Normas Urbanísticas del Plan General que estimamos se han incumplido, recordemos las reglas que, para su interpretación establece el propio Plan en este artículo. En su apartado **f** concreta:

> *"De no ser posible salvar las contradicciones que se apreciasen conforme a las reglas establecidas en los apartados anteriores, se estará a la interpretación que mejor se acomode a la función social del derecho de propiedad y al sometimiento de éste al interés público general, concretado en el logro de un desarrollo cohesionado y sostenible de la ciudad y en una utilización racional de los recursos naturales.* ***Por ello, en estos casos prevalecerán los siguientes criterios para disipar las dudas interpretativas que pudieran presentarse: la***

menor edificabilidad, los mayores espacios públicos, el mayor grado de protección y conservación del patrimonio cultural, el menor impacto ambiental y paisajístico y la menor transformación en los usos y prácticas tradicionales.”.

A lo largo de toda la presente argumentación creemos haber dejado claro que las posibles dudas de interpretación, que pudieran haberse producido, tanto por parte de la promotora como del Ayuntamiento, ambas se han decidido por lo contrario de lo antes expuesto: ni se ha buscado el interés público general, ni el desarrollo cohesionado y sostenible de la ciudad sino, por el contrario, se ha procurado **la mayor edificabilidad y el mayor impacto ambiental y paisajístico.**

Artículo 1.2.3.- Determinaciones del Plan General. El carácter de las mismas.

Detengámonos *en* algunos de sus apartados:

> *“5.- Todos los terrenos y parcelas particularizadas del término municipal, en cualquiera de las clases de suelos anteriores, vienen calificados expresamente mediante alguno de los usos globales o pormenorizados que se señalan en los planos respectivos del Plan General, con la zonificación general de uso y destino del suelo y de la edificación.”*

Y más adelante:

> “*La calificación del suelo y de la edificación mediante los usos tiene como objetivos:*
>
> *a) Organizar equilibradamente las actividades en el espacio, en tanto que generadoras de movimientos de la población.*
> *b) Regular sus relaciones de compatibilidad según su ubicación en el espacio, su contigüidad y molestias, en tanto que actividades competitivas, afines o contrarias, y generadoras de rentas económicas diferenciales.*
> *c) Determinar la intensidad de utilización del suelo y edificación correspondiente a cada uso, en tanto que gradación de las concentraciones de actividades.*
> *d) Determinar el contenido normal de la propiedad completando, junto con la edificación, el aprovechamiento urbanístico de los terrenos.*

Si antes nos referimos al incremento irregular del aprovechamiento urbanístico, ahora lo haremos sobre la alteración de los usos establecidos por el Plan General. En la Ficha Urbanística se fijan 68.000 m2 de Servicios Terciarios de los que 48.000 m2, se reservan para Gran Superficie Comercial.

En el proyecto al que se ha concedido licencia este uso pormenorizado no aparece identificado como tal. Por el contrario se prevén **80.480,69** m2 de Oficinas **y solamente 9.310,33 m2** de locales comerciales, además en un sótano. Es evidente que se han alterado los usos previstos en el Plan, minimizando alguno de los establecidos, introduciendo otros pormenorizados nuevos, que son “*generadores de rentas económicas diferenciales”*, modificando la *“gradación de las concentraciones de actividades”,* alterando con ello el *“aprovechamiento urbanístico de los terrenos”.* Se ha cambiado con ello la filosofía y las determinaciones del Plan General que, donde preveía una zona eminentemente comercial, se ha implantado otra muy distinta, casi exclusivamente de oficinas.

El artículo concluye:

“9.- Cualquier otra pretensión de alteración de la clasificación del suelo determinada por el Plan, o cuyos efectos virtuales urbanísticos constituyan o pretendan una modificación de la clasificación del

suelo del mismo……***requerirán una alteración del planeamiento general por el procedimiento legalmente establecido o serán reputadas de ilegales.".***

Evidentemente, nos encontramos en este último supuesto.

Artículo 1.2.5. Determinaciones de la ordenación pormenorizada preceptiva.

Aclaremos antes estos conceptos:

Hay dos tipos de Ordenaciones Pormenorizada: la Preceptiva (art.1.2.5), y la Potestativa (art.1.2.6).

- en la Potestativa, las determinaciones del PGOU de soluciones de volúmenes, trazados viarios, tienen carácter indicativo, de recomendaciones.
- En la Preceptiva no, y han de respetarse los Criterios y Directrices, los usos, densidades y edificabilidades de la Ficha Urbanística que son vinculantes

La Ficha Urbanística de la ARI-DT-10 establece que la misma dispone de una "Ordenación Pormenorizada Preceptiva" y por tanto ha de atenerse a los usos, aprovechamientos, objetivos y criterios expresados en ella, siendo preceptivo:

> "*c) en el suelo urbano no consolidado, los criterios y directrices para la ordenación detallada de los distintos sectores definidos en esta clase de suelo que precisen planeamiento de desarrollo, así como las previsiones de programación y gestión."*

Esto es, que la ordenación establecida en la Ficha Urbanística es **preceptiva y vinculante.**

La Ficha concreta que hay un Uso Global (terciario) con una edificabilidad total de 68.000 m2. y, dentro de este uso global, un único Uso Pormenorizado (Gran Superficie Comercial) con una edificabilidad autorizable de 48.000 m2. Quedan por tanto 20.000 m2 para cualquiera de los otros usos admisibles en el Uso Global Terciario (hotelero, oficinas, pequeño comercio, recreativos, espectáculos, etc). Observemos cómo el Plan General reserva el **70,58%** de la edificabilidad lucrativa a la superficie comercial.

La razón de esta proporción hay que buscarla en los Objetivos y Criterios del PGOU en esta zona: en una Isla como la de Cartuja casi absolutamente monopolizada por las oficinas, tanto públicas como privadas, el Plan General propone:

> *"la regeneración del área a través de la convivencia adecuada entre los usos de oficinas, comerciales, hoteleros, servicios privados y equipamientos, confiando en la mezcla, en la fusión, como elementos de valor en la configuración de la ciudad moderna"*

Por eso, como las oficinas son ya suficientes, por no decir demasiadas, reserva la mayor proporción de edificabilidad para los usos comerciales, estableciendo además este uso como el único Uso Pormenorizado.

Si, por las razones que fueran, se optara por otros usos pormenorizados, sería obligada una **Modificación del Plan General "*por el procedimiento legalmente establecido, o serían reputadas de ilegales*".**

El Proyecto al que se ha concedido licencia altera sensiblemente estas determinaciones del PGOU:

- reduce la superficie comercial a **9.310,33 m2,** y además la ubica en sótano, lo que no es autorizable.

- introduce el uso de oficinas por un total de **80.480,69 m2.**

Con independencia del ilegal incremento de edificabilidad que más adelante detallaremos, hay que recordar que el uso de oficinas (juntos con los restantes usos globales: hoteles, servicios, equipos, etc), no podía exceder de 20.000 m2.

Artículo 2.2.4.-Concreción de los aprovechamientos resultantes por los instrumentos encargados de la ordenación detallada y regularización de los excesos y defectos.

"En ningún caso se admitirá que del ejercicio de la potestad atribuida a los Planes Parciales, Especiales o Estudios de Detalle para distribuir, dentro de unos límites, en unos usos y tipologías determinados por el presente Plan la total edificabilidad asignada por este Plan al ámbito de ordenación, pueda derivarse un perjuicio para la Administración, representado en un resultado final que origine en unos menores excesos o en unos mayores defectos de aprovechamientos objetivos que los previstos en el presente Plan General para cada uno de los sectores o áreas."

Al reducirse en gran medida, por parte del Plan Especial ARI-DT-10, la calificación de Gran Centro Comercial prevista en el PGOU, que cuenta con el Coeficiente de Uso Pormenorizado más alto de los existentes en él (**1,3**) y sustituirlo por otros usos Terciarios,(como el de oficinas) con coeficiente de **1,0**, se altera el cálculo de aprovechamiento de esta Unidad y, con ello se desequilibra totalmente el cálculo global de excesos y defectos de aprovechamientos objetivos de todo el Plan General. Lo que nos llevaría de nuevo a la necesidad ineludible de recurrir a la Modificación Puntual como único procedimiento para legitimar estos cambios. Y es que un Plan General es un todo cohesionado y equilibrado y al modificar arbitraria e unilateralmente algunos de sus supuestos, se afecta irremediablemente a la totalidad.

Artículo 2.2.5.- Reservas dotacionales y Criterios de ordenación del planeamiento de desarrollo.

Se enumeran aquí los Criterios de Ordenación que, junto a los establecidos en la respectiva Ficha Urbanística, deben observarse en los Planes Especiales previstos en el PGOU. Destacamos el incumplimiento de uno de ellos:

"Los elementos más significativo del paisaje (modelado del terreno, ***agrupaciones de árboles,*** *elementos morfológicos e hidrológicos, etc.)* ***se conservarán, procurando su integración en el sistema de espacios públicos, especialmente en el caso de masas arbóreas homogéneas de superficie aproximada a una hectárea"***

Nada de esto se ha respetado, ni en el Plan Especial ni en los proyectos a los que se ha concedido licencia. La "masa arbórea" de **461 ejemplares** que han sido **talados**, ni los **199** que se pretenden transplantar no sabemos dónde, no se han protegido, incumpliendo el espíritu y la letra de este artículo. Tampoco se respeta lo exigido por el siguiente.

Artículo 2.2.6.- Condiciones de diseño y condiciones mínimas del viario de la urbanización del planeamiento de desarrollo.

Apartado 5."*Criterios de compatibilidad medioambiental:*

> - *Se respetará al máximo técnicamente posible el arbolado existente, de modo que las vías se diseñen a lo largo de sus plantaciones en fila o se bifurquen o se hagan isletas para conservarlo, o incluso se modifiquen sus anchos, alineaciones y trazados para* ***evitar en lo posible la destrucción innecesaria del arbolado existente".***

Contrasta grandemente la sensibilidad del PGOU sobre este aspecto, incluso proponiendo un abanico de soluciones para evitar destrucciones innecesarias del arbolado, con el bárbaro e insensible desprecio que han mostrado al respecto, tanto por parte de un Plan Especial de iniciativa municipal como del proyecto de una entidad de *"finalidad social*".

Artículo 2.2.8.-Los Planes Especiales.

Se definen aquí los objetivos y criterios que han de regir en la elaboración de los Planes Especiales.

Apartado 3:

> *"Los Planes Especiales, según su especificidad sectorial o ámbito que traten, contendrán las determinaciones y particularidades apropiadas a su finalidad y las demás limitaciones que le impusiera, en su caso, el Plan o Norma de los cuales sean derivados. Cuando viniesen* ***expresamente delimitados en el presente Plan, se atendrán a las determinaciones estructurales y preceptivas que éste señale,*** *sin perjuicio de las demás que les correspondan por su naturaleza, según la Ley y los Reglamentos"*

Como ya indicamos al analizar los artículos 1.2.3 y 1.2.5, la Ficha Urbanística del Plan General, fijaba un Uso Pormenorizado Preceptivo (Gran Superficie Comercial) con una edificabilidad de 48.000 m2, quedando un resto de 20.000 m2 para otros usos admisibles dentro del global Terciario.

El Plan Especial del ARI-DT-10 no reconoce esta especificidad del Uso Pormenorizado (Gran Superficie Comercial) establecida por el Plan General, como **es preceptivo.** Ni tampoco su propia edificabilidad especificada. Por el contrario, lo engloba dentro de un conjunto de nuevos usos pormenorizados **no incluidos por el PGOU: servicios terciarios, oficinas, hotelero, recreativos, etc.**

Con esta modificación intenta eliminar el carácter de **preceptivo** que tiene el Uso Pormenorizado definido por el Plan General y, sobre todo su **dominancia.** Esta posición de "dominancia" la ocupa ahora el nuevo uso pormenorizado que se ha incluido: el de oficinas, "traicionando" con ello las determinaciones, criterios y objetivos del Plan General.

En su apartado 5, 2º párrafo de las Normas Urbanísticas de PGOU, sin embargo, se explicita:

> "*A tal efecto se consideran determinaciones de* ***carácter obligatorio y vinculante para cada uno de los Planes Especiales previstos en el presente Plan General para las áreas de reforma interior las decisiones pertenecientes a la ordenación estructural o pormenorizadas preceptivas:*** *tales como su adscripción al Área de Reparto, su aprovechamiento medio , la edificabilidad máxima, la densidad y los usos globales……..,(salvo mínimas adaptaciones*

físicas de detalle al terreno que constituyan una mejora de sus efectos ambientales, costes menores o mayor racionalidad de diseño y función y que no afecten a terceros), ***y los criterios y directrices*** *para la ordenación detallada, y que podrán referirse a las tipologías admisibles,* ***usos dominantes,*** *alturas máximas, red viaria primaria…..*

Para mayor aclaración de estos conceptos, en su tercer párrafo añade:

"Se aplicarán a los Planes Especiales de Reforma Interior de redacción obligatoria previstos en este Plan General para los ámbitos de áreas de reforma interior del suelo urbano no consolidado(como en este caso)*, la regulación contenida en el apartado 8 del artículo anterior"*(el 2.2.7, que transcribimos en sus determinaciones esenciales, obviando las referentes al uso residencial)

Apartado 8 del Artículo 2.2.7. El Plan Parcial de Ordenación

"El Plan Parcial deberá ajustarse a la distribución entre los diversos usos pormenorizados que de la edificabilidad global se realiza en la ficha de cada ámbito de planeamiento en el Anexo I de las Normas Urbanísticas. No obstante, el Plan Parcial podrá ***ajustar dentro de los siguientes límites esa concreta distribución de edificabilidad entre los usos pormenorizados:***

A) En ningún caso podrá suponer aumento de la edificabilidad total asignada al ámbito.

Esta exigencia ha sido incumplida, tanto en el Plan especial como en las licencias concedidas, al no contabilizarse superficies que el PGOU **sí** establece que han de contabilizarse. Lo que supone en la práctica un aumento de la edificabilidad asignada por el Plan General.

Tras dos apartados dedicados a la vivienda protegida, el cuarto fija:

"*d) La alteración de la edificabilidad que el Plan Parcial establezca para cada uso pormenorizado, no podrá suponer una variación (en más o en menos)* ***del 15% de la cuantía asignada por este Plan*** *para dicho uso en la correspondiente Ficha, ni suponer* ***una desviación en más de 5 puntos con respecto al porcentaje asignado en la ficha a dicho uso*** *con respecto a la edificabilidad total del sector. No obstante, cuando en la ficha se establezca para el sector un único uso pormenorizado*(como en este caso con la Gran Superficie Comercial)*, podrán admitirse otros usos pormenorizados pertenecientes al uso global asignado como estructural* (terciario)***, siempre que se garantice la dominancia del pormenorizado específico identificado en la ficha.***"

Aquí podemos comprobar cómo el PGOU concede unos márgenes de flexibilidad en el desarrollo posterior de los planes parciales y especiales, pero márgenes muy acotados, para evitar la desnaturalización de sus criterios y objetivos, y siempre manteniendo la proporción predominante entre unos usos preestablecidos y otros que puedan añadirse .

Aplicando estos límites al caso que nos ocupa:

El Plan General establece que

-La edificabilidad total es de 68.000 m2.

-El Uso Global es: Terciario.

-Sólo existe un Uso Pormenorizado: Gran Superficie Comercial, con una edificabilidad máxima de 48.000 m2.

-Esta puede variar, en más o en menos del 15%, lo que quiere decir que podría oscilar entre **55.200 y 40.800 m2.**

Tampoco puede desviarse el Uso Pormenorizado en más de 5 puntos del porcentaje existente de este Uso señalado respecto el total. Si ahora mismo su porcentaje es del 70,58%, la oscilación, en términos porcentuales iría de 65,58% (**44.594,40 m2),** hasta 75,58%(**51.394,40 m2).** Este último intervalo sería, por tanto, el de aplicación por ser el más restrictivo.

Luego el mínimo admisible para el Uso Pormenorizado establecido por el Plan General (Gran Superficie Comercial), sería de **44.594,40 m2.**

Se podrían admitir otros usos (locales comerciales, oficinas, hoteles, etc.) pero no podrían superar en su conjunto los **23.405,60 m2** restantes.

Y siempre respetando la ***"dominancia del pormenorizado específico identificado en la ficha"*** que, nos guste o no, sea rentable económicamente o no, es la Gran Superficie Comercial.

El proyecto de **"Centro de Servicios Terciarios en la parcela CT1. del PERI. ARI-DT-10",** con licencia de 17 de septiembre de 2008, incumple significativamente también este artículo: reduce el Uso Pormenorizado Específico de **48.000 m2 a 9.310,33 m2.**, en beneficio de otros no previstos, sin respetar la dominancia que el específico ha de tener sobre los otros no previstos.

Artículo 3.1.2.- Régimen del subsuelo.

> *"1.- El uso urbanístico del subsuelo se acomodará a las previsiones de este Plan, quedando en todo caso su aprovechamiento subordinado a las exigencias del interés público y de implantación de instalaciones, equipamiento, servicios de todo tipo."*

Esto es, el uso del subsuelo será siempre "subordinado a las exigencias del interés público", y para la implantación de instalaciones, equipamientos, etc. No es por tanto una planta más con los mismos usos de las plantas superiores, sean éstas oficinas o comercios. Sólo en aquellos casos (instalaciones, equipamientos, servicios, etc.) se podrán admitir y aplicar, por tanto, el coeficiente reductor del 50% que recoge el apartado 4 de este mismo artículo. Por poner algunos ejemplos: si en planta baja hay un local comercial, en el sótano pueden estar sus almacenes; o si hay un restaurante arriba, abajo pueden estar sus cámaras frigoríficas. Y siempre que estén indisolublemente ligados y conectados.

Pero en modo alguno podemos englobar en estos conceptos los usos recogidos en el primer sótano del proyecto de referencia:

- Deportivo 4.113,29 m2
- Mecánico Deportivo 334,88 "
- Centro de Negocios Este 568,84 "
- Comercial y Restaurantes Este 5.632,75 "

- Centro de Negocios Oeste 1.135,88 “
- Comercial y Restaurantes Oeste 3.677,58 “
-

Que suman un total de **15.483,22 m2**

Esos metros cuadrados se pretenden contabilizar además sólo al 50%, cuando estos usos no son autorizables en sótano por salirse del concepto de instalaciones o equipamientos. Comercios, restaurantes, gimnasios o centros de negocios no son admisibles en el subsuelo. Y menos aún contar con un régimen preferente de deducciones.

Hay por tanto aquí 2 incumplimientos:

- estos usos no pueden estar en este primer sótano
- aunque pudieran ubicarse ahí, no pueden contabilizarse al 50%

El siguiente artículo aclara cualquier duda.

Artículo 6.2.3.- Usos en los sótanos.

“*En los sótanos sólo podrán establecerse:*

a). Las instalaciones al servicio de la edificación.

b). Aparcamientos y garajes en cualquier planta del sótano.

c). Se podrá compatibilizar la ***extensión de cualquier uso a la primera planta sótano,*** *cuando las condiciones de evacuación, ventilación, etc. así lo permitan y no exista una norma específica que lo prohíba”.*

En este caso **sí** existe esa norma específica porque la Ficha Urbanística señala que el subsuelo será *“con destino exclusivo a aparcamientos y servicios complementarios de la instalación y actividades principales”*, y los comercios, restaurantes, gimnasios, etc entendemos que no están incluidos en tales conceptos.

Fuera del ámbito de los edificios emergentes, y bajo un espacio libre, se proyecta un denominado “Centro de Congresos”, de **3.842,74 m2 ubicados en el segundo sótano.** Entendemos que **no** puede aceptarse como tal extensión, no sólo por estar más abajo de lo permitido, ni por no figurar su uso entre los permitidos, sino porque **no es la extensión** de ningún edificio superior, dado que se encuentra aislado y bajo un espacio libre. Edificio que, por su uso y magnitud debería haberse situado en superficie y exento, aunque sólo fuera por razones de imagen y de seguridad. Realmente no parece existir ninguna otra razón para colocar este uso en un sótano y a esta profundidad, salvo para intentar **no contabilizar su superficie construida** como le corresponde según Normas.

Reiterados ejemplos todos ellos de una **“ingeniería aritmética”** concebida para eludir las Normas Urbanísticas, incrementando exageradamente el aprovechamiento urbanístico y, con ello, la **rentabilidad económica de la operación.**

Por otra parte, si alguien discrepase de nuestras interpretaciones de las Normas, podemos recurrir a lo dispuesto en el Artículo 1.2.2., antes citado.

Artículo 4.7.8. Plazos de vigencia de las licencias.

> *"1.- Las licencias caducarán y quedarán sin efecto, sin derecho a indemnización, cuando las obras mayores de edificación, instalación o uso, no se hubieran iniciado y proseguido a ritmo normal en el plazo establecido en la correspondiente licencia,* ***que en ningún caso excederá de seis meses".***

La licencia de obras correspondiente a la Torre y los edificios comerciales contiguos, se concedió por la Comisión Ejecutiva de la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Sevilla en su sesión de **17 de septiembre de 2008.** En la misma se hacía advertencia de la Caducidad de las Licencias "*cuando concurran alguno de los siguientes supuestos:*

> *a) Si no se aportara la documentación necesaria para el inicio de las obras en el plazo máximo de seis meses.*
> *b) Si no se comenzaran las obras o actividades autorizadas en el plazo de seis (6) meses a contar desde la fecha de notificación de su otorgamiento, o de la del correspondiente permiso de inicio. Por causa justificada y por una sola vez, podrá solicitarse la prórroga de una licencia en vigor para un nuevo período de seis (6) meses"*

Cuando los autores de este Informe han tenido vista del correspondiente expediente (días 20 y 25 de noviembre de 2009), sobradamente sobrepasados los plazos de seis, y doce (seis más seis) meses desde la concesión, no han advertido en el mismo, ni que se haya aportado la "documentación necesaria para el inicio de las obras" (el proyecto de ejecución), ni la solicitud de prórroga de su vigencia ni, por supuesto se han iniciado los trabajos cuya licencia se solicitó por lo que, entendemos que se dan los supuestos para la declaración de su caducidad.

Tampoco hemos advertido que se hayan cumplimentado los requisitos técnicos demandados por el Servicio de Licencias Urbanísticas, en su Informe de **16 de julio de 2008,** así como tampoco los correspondientes del Gabinete Técnico de Protección contra Incendios, de **14 de julio de 2008.** Éstos últimos de gran importancia por afectar a la seguridad de los futuros usuarios del edificio.

Artículo 7.3.17.- Superficie edificada por planta, superficie edificada total, superficie útil, superficie edificable y coeficiente de edificabilidad neta.

> *"1.- Superficie edificada por planta es la superficie comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de edificación.*
>
> *2.- Superficie edificada total es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.*
>
> *3.- Superficie útil es la superficie comprendida en el interior de sus paramentos verticales, que es de directa utilización para el uso a que se destine. Es superficie útil de una planta o del edificio la suma de las superficies útiles de los locales que lo integran.*
>
> *4.- Superficie edificable es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela."*

El proyecto de torre al que se ha concedido licencia no contabiliza como superficie edificada las escaleras, los ascensores, los espacios para instalaciones y similares. Esta deducción en un edificio en altura como éste, en que las comunicaciones verticales y las instalaciones tienen gran importancia

espacial, supone en la práctica un incremento de la superficie útil y, por tanto de la Superficie Edificable, de un mínimo del 30% más de lo establecido por el Plan General como máximo.

Se basa para ello en el artículo 9 (apartado Intensidades de uso, párrafo 4º) del Plan Especial ARI-DT-10 que, en el Capítulo correspondiente del presente Informe ya calificamos como ilegal, por contrario a las determinaciones del PGOU, y que transcribimos:

> *"Para posibilitar la construcción de edificación en altura, de acuerdo con la posibilidad que ofrecen estas ordenanzas para esta zona, entendiendo como tales edificaciones en altura aquellas cuya altura sea superior a cien metros (100 m.), en estos edificios los espacios destinados a instalaciones, como por ejemplo plantas técnicas, y los espacios destinados a vías de evacuación vertical no serán computables a efectos de edificabilidad"*

Creemos que en vez de "posibilitar" el artículo debería decir "promover", "impulsar" o, mejor "rentabilizar", porque lo realmente se hace es "regalar" una edificabilidad extra a quien se anime a levantar un rascacielos en esta parcela. Que, evidentemente sólo puede ser su propietario.

De admitir tal pretensión sería esta la única parcela de todo el término municipal de Sevilla con esta prerrogativa, burlando la normativa del Plan General y sobrepasando además la edificabilidad máxima, fijada por éste.

No se pueden cambiar las reglas del juego en medio del partido. Y menos aún para uno solo de los jugadores.

En el proyecto de referencia **no se han contabilizado 15.898,66 m2. por aquellos conceptos, de los 51.494,45 m2 totales de la Torre, lo que supone el 30,87% de su superficie.**

En la práctica la aplicación de ese artículo del Plan Especial supone un beneficio económico extra para la entidad propietaria de 15.898,66 m2 de oficinas en el sector más demandado de ellas, en el año de redacción del Plan Especial(2006), en plena "burbuja" inmobiliaria y que, a los precios que entonces se valoraban, supondrían una cantidad muy considerable, aproximadamente un tercio del importe total de la obra valorada en 300 millones de euros.

El artículo siguiente termina por aclarar cualquier duda sobre su legalidad.

Artículo 7.3.18.-Cómputo de la superficie edificada.

En su apartado 2 concretan definitivamente estos extremos:

*2.- Computarán **íntegramente** los cuartos de caldera, basuras, contadores y otros análogos, así como las edificaciones auxiliares.*

No creemos necesario recurrir a las Normas de Interpretación.

Artículo 7.4.19.- Protección del arbolado.

> *"1.- La tala de árboles quedará sometida al requisito de previa licencia urbanística, sin perjuicio de las autorizaciones administrativas que sea necesario obtener de la autoridad competente en razón de la materia".*

No consta que se haya solicitado licencia urbanística alguna para la **tala de los 461 árboles** que ya se ha llevado a cabo.

> *"2.- El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado como zona verde, deberá ser* ***protegido y conservado.*** *Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por* ***causa de fuerza mayor imponderable****, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte".*

La ordenación urbanística que se ha implantado en esta parcela no es ninguna "*causa de fuerza mayor imponderable".* Perfectamente se podría haber ocupado con la edificación, sólo un 20 o un 25% de la totalidad del solar respetándose con ello la mayor parte del arbolado.

> *"5.- Los patios o espacios libres existentes en la actualidad, públicos o particulares, que se encuentren ajardinados, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte".*

Gran parte del terreno afectado por estas construcciones se encontraba como espacio libre dotado de vegetación y arbolado.

> *"6.- Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente, señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten. En estos casos, se exigirá y garantizará que durante el transcurso de las obras, se dotará a los troncos del arbolado y hasta una altura mínima de ciento ochenta (180) centímetros, de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro."*

Cuando no solamente han sido "lesionados" los árboles, sino **TALADOS,** todas estas disposiciones protectoras resultan descorazonadoras. ¿Para qué incluir estas normas en el Plan si no hay intención de hacerlas cumplir?¿O sólo se le exigen al "pez chico"? Si ni siquiera se ha pedido licencia para talarlos ¿cómo se pretende que se reflejen en los planos?

2. INCUMPLIMIENTOS DEL PLAN ESPECIAL ARI-DT-10 EN LAS LICENCIAS DE OBRAS DE CONSTRUCCIÓN DE LA TORRE CAJASOL.

Aunque pueda resultar sorprendente, las licencias de la torre no solamente incumplen las Normas Urbanísticas del Plan General como antes hemos argumentado, sino que también lo hacen con el Plan Especial especialmente redactado para *viabilizar* su construcción. Y es que, en el momento que el Plan Especial intenta concretar algún tipo de ordenación, el proyecto se empeña en contradecirlo.

En el Capítulo de este Informe correspondiente al Plan Especial, explicábamos la indefinición y la poca concreción del mismo que, prácticamente, hacía posible cualquier organización volumétrica y espacial. Pero en cuanto se fija una mínima exigencia, el proyecto intentará *"saltársela*". El Plan Especial lo intenta en su artículo 9 *"Condiciones de la manzana de Centro Terciario CT.1",* párrafo sexto:

"El proyecto arquitectónico que se desarrolle deberá garantizar la permeabilidad visual entre las calles Inca Garcilaso y Camino de los Descubrimientos, al menos en un punto y de forma que se eviten frentes continuos de una longitud superior a 250 metros."

La tentación de incumplirlo parece demasiado fuerte para resistirse:

El proyecto plantea entonces dos edificios lineales, con frentes continuos de longitudes superior a los 250 metros: 319 metros la fachada fluvial del Edificio Oeste, y 260 metros la que mira al Aljarafe del Edificio Este.

Los dos edificios se extienden linealmente en dirección Norte-Sur, creando sendas barreras edificadas entre las dos calles citadas y que dificultan al máximo la *"permeabilidad visual"* que se pretendía en el Plan.

La contradicción con el espíritu y con la letra del Plan Especial, que se redactó por el Ayuntamiento con el fin exclusivo de construir un rascacielos, es evidente.

Finalmente hemos vuelto al error inicial: aunque la Ficha del PGOU exigía que el Plan Especial se redactase "*sobre la base de una propuesta arquitectónica de calidad"*, no se quiso hacer así, se realizó el Plan sin esa base, esperando que la calidad *"brotara*" espontáneamente de sus ordenanzas. Y ahora ¿qué hemos conseguido? Un proyecto de calidad más que discutible y que, no solo contradice el Plan General, sino que además incumple *"su propio"* Plan Especial.

Se incluye a continuación como Anexo los datos de superficies edificadas del proyecto presentado.

Mediciones tomadas a partir de los planos 04-DIS-03, 04-DIS-04, 04-DIS-05 y 01-GEN-05 del PROYECTO BÁSICO CENTRO SERVICIOS TERCIARIOS en la Parcela CT1 PERI ARI-DT-10, así como de las páginas 163 a 178 de su Memoria.

Las mediciones se han realizado de acuerdo con las Normas del Plan General de Sevilla y, en concreto de los artículos 3.1.2; 6.2.3.; 7.3.17 y 7.3.18.

Edificio soterrado

2º Sótano: Centro de Congresos (Oficinas)	3.886,19 m2.

Edificios Podio

1º Sótano: Centro de Negocios (Oficinas)	6.172,89 m2
Comercial y restaurantes	9.310,33 m2
Planta Baja Edificios Podio (Oficinas)	9.498,53 m2
1ª Planta " " "	6.545,07 m2
2ª Planta " " "	2.883,56 m2
Total superficie construida Edificios soterrado y Podio	**38.296,57 m2**

De los que sólo **9.310,33 m2 son Comerciales,** situados además en el primer sótano, **y 28.986,24 m2 son Oficinas.**

Torre.

1º Sótano	1.470,06 m2
Planta Baja	1.052,15 m2
18 siguientes plantas: 1.383,65 x 18 =	24.905,70 m2
Plantas 19 y 20: 1.320,35 x 2 =	2.640,70 m2
15 plantas siguientes: 1.247,58 x 15=	18.713,70 m2
Plantas Restaurante y Mirador	2.712,14 m2
Total superficie construida Torre	**51.494,45 m2**
Total superficie construida en la parcela	**89.791,02 m2**
De los que son Comerciales	**9.310,33 m2**
Y de Oficinas	**80.480,69 m2**

La superficie total de los núcleos de comunicación vertical e instalaciones de la Torre, y que en el proyecto no se contabilizaba, es **15.898,66 m2, lo que supone el 30,87 % de la superficie construida de la torre.**

El porcentaje del Uso Pormenorizado (Gran Superficie Comercial) proyectado **es el 10,36 %** respecto la superficie construida proyectada, y el **13,69 %** de la edificabilidad admisible según el PGOU, (68.000 m2.)

CONCLUSIONES

Las Conclusiones Finales de este Informe han de consistir, por una parte en una recapitulación de todas las irregularidades y otras circunstancias suficientemente detalladas a lo largo del mismo; y, por otra el planteamiento de una serie de interrogantes e incógnitas hacia el pasado, presente y futuro de esta intervención urbanística.

Respecto al primer aspecto, se ha argumentado y demostrado suficientemente que el Rascacielos Cajasol:

- Incumple el "espíritu" del Plan General de Sevilla, especialmente en lo referente al respeto a la ciudad consolidada, a sus tipologías y a su paisaje

- Igualmente incumple lo establecido por el Plan General en su Memoria sobre la Sostenibilidad y Movilidad.

- Incumple la literalidad del Plan General, especialmente en los artículos relativos a la altura máxima permitida, a la armonización con el entorno , la definición de las tipologías previstas por él, la distribución de usos y la superficie máxima edificable.

La Licencia de Obras concedida se fundamenta en un Plan Especial, el ARI-DT-10.Puerto Triana, *"maliciosamente confuso y engañoso*" , porque

- Su figura urbanística (el PERI) es manifiestamente inadecuada para lo que se está pretendiendo

- Contradice al Plan General respecto los aspectos siguientes:

    * los usos previstos en el PGOU

    * las tipologías edificatorias

    * las Zonas de Ordenanzas

    * la distribución de usos respecto a la ficha de características

    * el respeto al entorno con la tala indiscriminada de arbolado

    *la propia redacción del Plan Especial

    * las alturas

    * los límites del propio Plan Especial

    * la edificabilidad máxima fijada en el PGOU

- Es un documento muy incompleto técnicamente por sus:

    * carencias documentales

    * inexistencia de una Propuesta de Ordenación

* la indefinición del Emplazamiento

* carencias normativas

- Su tramitación ha sido incorrecta y "*engañosa"* por su:

* Falta de Transparencia

* El silencio de las Administraciones competentes

Todas estas circunstancias sorprendentes nos lleva a plantearnos una serie de interrogantes:

-¿Por qué, si el Plan Especial se refiere fundamentalmente a ordenar una parcela de una propiedad, con reconocida capacidad técnica y económica, no lo ha redactado ella sino la Gerencia de Urbanismo?

-¿Por qué da la impresión de que el Rascacielos tiene más defensores dentro del Ayuntamiento que dentro de la propia Cajasol?

-¿Por qué se tramita el Plan Especial a la vez que el Plan General si son tan distintos?¿y si no lo eran, por qué no se incluyó aquel en éste?

-¿Por qué se le aumenta graciablemente la edificabilidad a Cajasol si construye una torre de más de 100 metros?

-¿De quién salió la idea de hacer un rascacielos?

-¿Por qué el Ayuntamiento redacta un Plan Especial en el que se disimula reiteradamente la construcción de la Torre?

-¿Por qué ni en la Propuesta municipal al Pleno, ni en el Anuncio en prensa ni en los Boletines Oficiales se hace referencia a la Torre si esto es lo más significativo del Plan Especial?

-¿Por qué el Ayuntamiento redacta un Plan Especial tan incompleto antes de tener una "propuesta de calidad?

-¿Por qué el Plan Especial no incluye el Estudio de Impacto exigido por la Ley y el PGOU?

-¿Por qué el Ayuntamiento se apresura a ofrecerse a ocupar buena parte de la Torre con la Gerencia de Urbanismo?

-¿Por qué la Gerencia está dispuesta a cambiar el desarrollo en "horizontal" de sus oficinas, por otro en "vertical" mucho más ineficaz, costoso y menos sostenible?

-¿Por qué el Ayuntamiento se apresuró a aprobar **definitivamente SU** Plan Especial sin esperar los informes preceptivos de la Dirección General de Costas, ni el de la Consejería de Obras Públicas de la Junta de Andalucía? ¿temía algo de estos informes?

-¿Por qué la Delegación de Cultura de la Junta de Andalucía en su informe favorable del Plan Especial, no hace mención alguna a un elemento tan desacostumbrado y singular como la Torre, *"metida con calzador"* entre 3 BICs?

-¿Por qué no se pidió informe a AENA sobre las posibles afecciones al tráfico aéreo?

- ¿Por qué el mismo día que se informa negativamente la licencia el Gerente se apresura a concederla?

-¿Por qué el Ayuntamiento autoriza comercios y oficinas en primer y segundo sótano prohibidos en el Plan General?

- ¿ Por qué no se pidió licencia para talar 461 árboles?

- ¿Por qué se oculta que se han eliminados más de 600 árboles?

-¿Por qué el Ayuntamiento incumplió compromisos internacionales y no remitió el proyecto a la UNESCO?

-¿Por qué el Ayuntamiento y la Junta se niegan a dar cumplimiento a lo exigido por la UNESCO en su reunión en Sevilla, y no paralizan cautelarmente como se les ha exigido?

-¿Por qué el Ayuntamiento nombra como su representante en la Comisión Estatal que estudia el tema, a un técnico ligado a la promoción "Puerto Triana" desde sus inicios?

-¿Por qué, en un artículo reciente publicado en prensa por parte del Director del Equipo Redactor del PGOU, Manuel Ángel González Fustegueras sobre Tablada, éste habla de:

> *"Un planteamiento que intenta salvar a toda costa los intereses de unos pocos, derrochando un patrimonio de todos. Lo que casi siempre intentan los poderosos y sus adláteres"?* ¿Habla sólo de Tablada?

-¿Hay alguna relación entre la construcción de la Torre y la inesperada oferta de negociación con los actuales propietarios de Tablada, antes propiedad de Cajasol?

Demasiadas interrogantes por despejar.

CONSIDERACIÓN FINAL.

A lo largo de este Informe hemos destacado las irregularidades e incumplimientos tanto de leyes como de Disposiciones Comunitarias más graves del rascacielos Cajasol. No hemos entrado en la espinosa cuestión de la propiedad del suelo y porqué la Gerencia de Urbanismo redactó un Plan Especial sobre unos suelos privados. Tampoco hemos querido realizar una valoración *"estética"* o *"arquitectónica"* del edificio, porque todos los aspectos que hemos tratado son **PREVIOS** a estos temas de *"gusto".* **El rascacielos Cajasol es ilegal sea *"feo"* o *"bonito".*** No es una cuestión de gustos. Tampoco es un problema de algunos"*románticos nostálgicos"* que intentan conservar el paisaje de Sevilla. **ESTAMOS HABLANDO DE UN CÚMULO DE IRREGULARIDADES E ILEGALIDADES IMPROPIO DE UN ESTADO DE DERECHO INTEGRADO EN LA UNION EUROPEA.**

Si las autoridades competentes y los Tribunales de Justicia siguen "*mirando hacia otro lado*" y el rascacielos se construye, se invalidará TODA LA NORMATIVA LEGAL URBANÍSTICA, PATRIMONIAL Y DE PROTECCIÓN DE LOS PAISAJES ESPAÑOLES. El rascacielos Cajasol o Torre Pelli se transformará en un símbolo de la BARBARIE, PREPOTENCIA Y DESPRECIO DE LAS LEYES DE ESPAÑA Y ANDALUCIA , ASÍ COMO DE LOS CONVENIOS INTERNACIONALES FIRMADOS POR EL ESTADO ESPAÑOL."

"La dependencia de la inversión inmobiliaria
es la principal causa de la corrupción política"
Manuel Castells, catedrático de Sociología y Urbanismo de la Universidad de Berkeley.

Plataforma contra la construcción del rascacielos Cajasol. Sevilla. Enero de 2010.

Han participado en la redacción de este Informe:

José García-Tapial, Arquitecto

Fernando Mendoza, Arquitecto

Francisco Morilla, Arquitecto

Víctor Fernández, Geógrafo

ANEXO 1. PROPUESTA AL PLENO DEL AYUNTAMIENTO DE SEVILLA DE APROBACIÓN INICIAL DEL PERI"ARI-DT-10.PUERTO TRIANA.

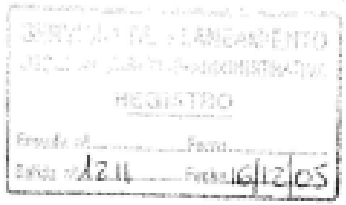
NO DO

AYUNTAMIENTO DE SEVILLA

Gerencia de Urbanismo

SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTION URBANISTICA

Expte: 27/05 PTO.
LC/PGM



La Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla en sesión celebrada el 7 de diciembre de 2005, aprobó una propuesta del Sr. Teniente de Alcalde, Delegado de Urbanismo, cuyo tenor literal es el siguiente:

"El Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística ha redactado el Plan Especial de Reforma Interior del ámbito denominado en la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla ARI-DT-10 "Puerto Triana", con objeto de desarrollar las determinaciones del planeamiento general, que actualmente cuenta con aprobación provisional.- Este Plan Especial de Reforma Interior instrumenta la ejecución de las determinaciones estructurales y preceptivas del Plan General, y de acuerdo con lo recogido en la normativa urbanística del Plan General, determina la ordenación potestativa establecida en la ficha urbanística del sector.- La ordenación contenida en el presente instrumento de planeamiento supondrá: la obtención de unos amplios espacios libres públicos para la recuperación del espacio de la ribera, que permitirán la posterior ejecución de las obras de configuración de una de las nuevas puertas de la Isla de la Cartuja hacia la ciudad, y la construcción de una pasarela sobre el río que conecte la Plaza de Puerta Triana con la antigua Puerta Real, al inicio del Paseo de Torneo; garantizará el acceso público a la margen del río en una zona donde éste actualmente se encuentra restringido; permitirá la materialización de la prolongación de los viales existentes que aún no han sido desarrollados, mejorando la accesibidlidad de la Isla en su conjunto; supondrá la entrada en carga del edificio del Pabellón de la Navegación como equipamiento público y el desarrollo simultáneo del espacio económico y de oportunidad que contempla el Plan General, y donde se localizan parte de los usos óptimos que se han incorporado en la Isla de la Cartuja para su integración con el resto de la ciudad, necesaria para cualificar y poner en valor los espacios libres obtenidos y contribuir al carácter del área de centralidad de la Isla de la Cartuja.- El estado urbanístico actual de los terrenos que constituyen el ámbito del Plan Especial provoca, tal y como se justifica en el Plan General, que permanezcan inactivos y muy desconectados del resto de la ciudad, impidiendo la integración urbana de la Isla de la Cartuja en su zona sur. Se justifica así la urgencia de desarrollar la ordenación establecida en el nuevo Plan General.- Con este objeto se tramita simultáneamente el Plan Especial de Reforma Interior y el nuevo Plan General que cuenta ya con aprobación provisional, haciéndose expresa constancia que la aprobación definitiva del planeamiento de desarrollo queda condicionada a la del planeamiento general.- En cuanto al contenido específico, el Plan Especial abarca un ámbito de 180.588 m^2 de superficie, siendo 136.703 m^2 con derecho a aprovechamiento y 43.855 m^2 de suelo

público asociado. El suelo destinado a espacios libres y equipamiento es de 84.064 m^2 y para SIPS de 12.592 m^2. La parcela destinada a Servicios Terciarios posee una edificabilidad máxima de 68.000 m^2t, pudiéndose destinar como máximo hasta 48.000 m^2t para uso de Gran Superficie Comercial.- A este espacio se le dota en el subsuelo con un uso exclusivo para aparcamientos con un máximo de 4.000 plazas de las que, el 75% deberán estar vinculadas a las actividades lucrativas, pudiendo el 25% restante destinarse a aparcamiento rotatorio.- La aprobación inicial será otorgada por la Junta de Gobierno de la Ciudad de Sevilla, conforme a lo previsto en el art. 31.1.B.c) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y en el art. 127.1.c) de la Ley 57/2003, de 16 de diciembre de medidas para la modernización del gobierno local.- El documento aprobado inicialmente habrá de ser sometido a exposición pública por plazo de un mes, mediante inserción de anuncios en el Boletín Oficial de la Provincia, en uno de los diarios de mayor difusión provincial y en los tablones de anuncios del municipio, todo ello de acuerdo con lo dispuesto en el art. 32 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, cuyo apartado 2º prescribe, además, la citación personal a este trámite a cuantos propietarios de terrenos existan en el ámbito del Plan Especial de Reforma Interior.- Asimismo la aprobación inicial conllevará el requerimiento de los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados previstos legalmente como preceptivos.- En consecuencia, habrá de solicitarse informe de la Consejería de Cultura, de conformidad con lo establecido en el art. 31 de la Ley 1/91 de 3 de julio, de Patrimonio Histórico-Artístico de Andalucía, así como de la Dirección General de Costas, según dispone el art. 117 de la Ley de Costas. Este último precepto exige que "en la tramitación de todo planeamiento territorial y urbanístico que ordene el litoral, el órgano competente para su aprobación inicial deberá enviar, con anterioridad a dicha aprobación el contenido del proyecto correspondiente a la Administración del Estado para que ésta emita, en el plazo de un mes, informe comprensivo de las sugerencias y observaciones que estime convenientes. Concluida la tramitación del plan o normas de que se trate e inmediatamente antes de la aprobación definitiva, la Administración competente dará traslado a la del Estado del contenido de aquel para que en el plazo de dos meses se pronuncie sobre el mismo. En caso de que el informe no sea favorable en aspectos de su competencia, se abrirá un período de consultas, a fin de llegar a un acuerdo. Si como resultado de este acuerdo se modificará sustancialmente el contenido del plan o normas, deberá someterse nuevamente a información pública y audiencia de los organismos que hubieran intervenido preceptivamente en la elaboración.- En virtud de cuanto ha sido expuesto el Teniente de Alcalde que suscribe tiene a bien proponer la adopción de los siguientes:- **A C U E R D O S.- PRIMERO:** Aprobar inicialmente el Plan Especial de Reforma Interior del ámbito denominado ARI-DT-10 "Puerto Triana", redactado por la Gerencia de Urbanismo.- **SEGUNDO:** Someter el documento a información pública por plazo de un mes, mediante inserción de anuncios en el Boletín Oficial de la Provincia, en uno de los diarios de mayor difusión provisional, y en los tablones de anuncios del municipio, según lo dispuesto en el art.

32.1.2ª de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.- **TERCERO:** Citar a los propietarios de suelo incluidos dentro del ámbito de actuación del Plan Especial al trámite de exposición pública, conforme a lo establecido en el art. 32.1.2ª de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.- **CUARTO:** Solicitar informe de la Dirección General de Bienes Culturales conforme a lo exigido en el art. 31 de la Ley 1/91 de 3 de julio, de Patrimonio Histórico de Andalucía.- **QUINTO:** Solicitar informe de la Dirección General de Costas, según lo dispuesto en el art. 117 de la Ley 22/88 de julio, de Costas.- No obstante esa Junta de Gobierno resolverá lo que considere más acertado.- Sevilla, 29 de noviembre de 2005.- EL TENIENTE DE ALCALDE DELEGADO DE URBANISMO.- Fdo.: Emilio Carrillo Benito."

Lo que le comunico para su conocimiento y efectos oportunos.

Sevilla, 13 de diciembre de 2005
EL SECRETARIO GENERAL
P.D.

Fdo.: Concepción Requerey Naranjo.

ANEXO 2. ACUERDO PLENARIO MUNICIPAL DE APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PERI "ARI-DT-10.PUERTO TRIANA".

SEVILLA

Gerencia de Urbanismo

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 19 de abril de 2007, aprobó una propuesta del Sr. Teniente de Alcalde, Delegado de Urbanismo, cuyo tenor literal es el siguiente:

«La Junta de Gobierno de la ciudad de Sevilla, en sesión celebrada el 7 de diciembre de 2005, aprobó inicialmente el Plan Especial de Reforma Interior del ámbito denominado ARI-DT-10 «Puerto Triana», redactado por la Gerencia de Urbanismo. En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 32 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, el documento fue sometido a exposición pública, a la cual se citó personalmente a los propietarios afectados, sin que se presentaran alegaciones al respecto. Conforme a lo dispuesto en la Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía y en la Ley de Costas, se remitieron sendos ejemplares a la Dirección General de Bienes Culturales y a la Dirección General de Costas solicitando la emisión de los informes sectoriales legalmente previstos. La Dirección General de Bienes Culturales emitió informe favorable. La Dirección General de Costas exigió determinadas correcciones en el documento relativas, entre otras, a la necesidad de reflejar en las Ordenanzas Urbanísticas del Plan Especial las exigencias contenidas en la Ley de Costas aplicables en este ámbito; la ordenación de las parcelas exteriores al borde litoral deberá garantizar el cumplimiento del artículo 28 de la Ley de Costas en lo relativo a los accesos peatonales. La eventual construcción de una nueva pasarela peatonal precisará de la autorización y del correspondiente título habilitante de dicha Administración. Corregido el documento para dar cumplimiento a las exigencias del referido informe sectorial, éste fue aprobado provisionalmente por la Junta de Gobierno en sesión celebrada el 23 de noviembre de 2006. En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 32.1.4.ª de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, el documento fue remitido nuevamente a la Dirección General de Costas, donde tuvo entrada el 5 de diciembre de 2006. El 5 de enero, recibimos escrito de dicho organismo solicitando nueva remisión del documento porque la diligencia del enviado, decían, carecía de la firma del Sr. Secretario. El 11 de enero, volvió a remitirse un ejemplar del Plan Especial de Reforma Interior. Hasta la fecha no ha sido informado por la Dirección General de Costas. Ya que el artículo 32.1.4.ª de la LOUA establece para la emisión de este informe el plazo de un mes, el 14 de febrero, entendiendo cumplido el trámite referido, se envió un ejemplar del Plan Especial a la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, conforme a lo exigido en el artículo 32.1.c) de la LOUA. Asimismo, ha transcurrido el plazo legal sin que se haya emitido informe, por lo que procede continuar la tramitación del procedimiento en orden a la aprobación definitiva del mismo. En consecuencia procede la aprobación definitiva del documento, la cual habrá de ser otorgada por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, según lo dispuesto en el artículo 31 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y artículo 123 de la Ley 57/2003, de 16 de diciembre. El acuerdo de aprobación definitiva y el texto íntegro de las ordenanzas urbanísticas se publicarán en el «Boletín Oficial» de la provincia, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 41 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía. Con carácter previo a esta publicación y como condición para ella deberá enviarse a la Consejería de Obras Públicas y Transportes la documentación exigida en el artículo 19 del Decreto 2/2004, de 7 de enero, con objeto de obtener la certificación registral establecida en los artículos 20 y siguientes del citado Decreto. Asimismo, el documento se depositará en el Registro Municipal de Instrumentos Urbanísticos, donde será debidamente inscrito.- El Consejo de Gobierno de la Gerencia de Urbanismo, en sesión celebrada el 11 de abril de 2007, acordó proponer al Excmo. Ayuntamiento Pleno la aprobación definitiva de Plan Especial de Reforma Interior del Ámbito Denominado ARI-DT-10 «Puerto Triana», en virtud de lo cual el Teniente de Alcalde que suscribe tiene a bien proponer a V.E. la adopción de los siguientes acuerdos.

Primero: Aprobar definitivamente el Plan Especial de Reforma Interior del Ámbito Denominado ARI-DT-10 «Puerto Triana», redactado por la Gerencia de Urbanismo.

Segundo: Reiterar que de conformidad con lo establecido en el artículo 3.3.14 de la Normativa del Plan General vigente será obligatorio para el ámbito denominado ARI-DT-10 «Puerto Triana», la constitución de una Entidad Urbanística de Conservación por parte de los propietarios del citado ámbito, al objeto de conservación de la urbanización del área.

Tercero: Remitir a la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes la documentación exigida en el artículo 19 del Decreto 2/2004, de 7 de enero, solicitando la emisión de la certificación registral a que aluden los artículos 20 y siguientes del mismo, a efectos de su posterior publicación en el «Boletín Oficial» de la provincia.

Cuarto: Depositar e inscribir en el Registro Municipal de Instrumentos Urbanísticos el Plan Especial de Reforma Interior del Ambito Denominado ARI-DT-10 «Puerto Triana». No obstante V.E. resolverá lo que considere más acertado.

Sevilla a 12 de abril de 2007.—El Teniente de Alcalde Delegado de Urbanismo, Emilio Carrillo Benito».

Contra el acto anteriormente expresado, definitivo en vía administrativa, podrá interponer en el plazo de un mes contado a partir del día siguiente al de la publicación del presente edicto en el «Boletín Oficial» de la provincia, recurso de reposición ante el Excmo. Ayuntamiento Pleno, conforme a lo dispuesto en el artículo 116 de la Ley 30/92, de 26 de noviembre, modificado por la Ley 4/99, de 13 de enero. Asimismo, puede interponer directamente recurso contencioso–administrativo ante la Sala de lo Contencioso–Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en el plazo de dos meses, contados a partir del día siguiente al de la presente publicación, según lo previsto en el artículo 109.c de la Ley 30/92, de 26 de noviembre, modificado por Ley 4/99, de 13 de enero, y artículo 46 de la Ley 29/98, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contenciosa–Administrativa.

También podrá utilizar, no obstante, otros recursos si lo estimase oportuno.

Conforme a lo establecido en el artículo 41.2 de la Ley 7/02, de 17 de diciembre, y el Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se regulan los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, y se cree el Registro Autonómico, se hace expresa constancia del depósito del Plan Especial de Reforma Interior del Ambito Denominado ARI-DT-10 «Puerto Triana» en el Registro del Ayuntamiento con el número 8, de Registro, fecha 2 de mayo de 2007.

Con fecha 15 de mayo de 2007, se remitió a la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes certificado del acuerdo de aprobación definitiva del Plan Especial de Reforma Interior del Ambito Denominado ARI-DT-10 «Puerto Triana», así como un ejemplar del mismo debidamente diligenciado, en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 19 y 22 del Decreto 2/2004, de 7 de enero. Transcurrido el plazo de diez días establecido en el artículo 20 del citado Decreto sin que se haya emitido la correspondiente certificación, se considera depositado en el Registro Autonómico de Instrumento de Planeamiento a efectos de su publicación.

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 70 de la Ley 7/85, de 2 de abril, modificado por la Ley 57/2003, de 16 de diciembre, a continuación se hacen públicas las disposiciones que constituyen sus normas urbanísticas.

Ordenanzas

Disposiciones generales

Artículo 1. *Subrogación.*

En el ámbito de este Plan Especial serán de aplicación las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación de Sevi-

ANEXO 3. INFORME DEL DELEGADO PROVINCIAL DE LA CONSEJERIA DE CULTURA SOBRE EL DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR ARI-DT-10 , PUERTO TRIANA, SEVILLA.

JUNTA DE ANDALUCIA

CONSEJERÍA DE CULTURA
Delegación Provincial de Sevilla

INFORME DEL DELEGADO PROVINCIAL DE LA CONSEJERIA DE CULTURA SOBRE EL DOCUMENTO DE APROBACION INICIAL DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR ARI-DT-10 PUERTO DE TRIANA. SEVILLA

La Comisión Provincial de Patrimonio Histórico en sesión celebrada el día 8 de febrero del 2006 examinó el documento de aprobación inicial del Plan Especial de Reforma Interior ARI-DT-10 "Punto Triana", acordando lo siguiente:

"Analizada la documentación incorporada al expediente así como el informe del Departamento de Protección de la Delegación Provincial de Cultura, esta Comisión Provincial de Patrimonio Histórico informa favorablemente el Plan Especial de Reforma Interior ARI-DT-10 Puerto de Triana . El contenido del precitado informe es del siguiente tenor:

Con fecha 22 de diciembre de 2005 tiene entrada en la Delegación Provincial para su informe el ejemplar del Plan Especial de Reforma Interior de la ARI-DT-10 Puerto Triana, remitido por la Dirección General de Bienes Culturales de la Consejería de Cultura. Este ejemplar fue enviado por la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Sevilla a la citada Dirección General solicitando emisión de informe a los efectos previstos en el articulo 31 de la Ley 1/1991 de 3 de julio de Patrimonio Histórico de Andalucía.

Consultados los antecedentes que obran en el Archivo de la Delegación, se observa que una parte ubicada al norte del Plan Especial de Reforma Interior afecta al ámbito del sector 15 del Conjunto Histórico La Cartuja. Sobre esa área fue redactado por la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Sevilla Plan Especial de Protección, conjuntamente con el del subsector 27.1 del sector 27 Lámina de Agua. Dicho Plan fue informado favorablemente por la Consejería de Cultura por Resolución del Director General de Bienes Culturales de 25 de mayo de 2004.

Dado que la Cartuja de Santa María de Las Cuevas es Bien de Interés Cultural declarado con fecha 27 de agosto de 1964 y publicado en BOE de 12 de septiembre del mismo año, es necesario el informe favorable de la Consejería de Cultura sobre cualquier actuación que afecte a suelos incluidos en el Sector 15, a través de la comprobación del ajuste de sus determinaciones al Plan Especial ya aprobado. Así, la zona del Plan Especial de Reforma Interior incluida en el Sector 15 del Conjunto Histórico esta contenida integramente en la zona de protección de Espacios Libres AL-2 del Plan Especial de Protección, exigiendo el mantenimiento del carácter vegetal, debiéndose recuperar las especies que aún subsisten del jardín americano, así como las del bosque en galería que transcurre pegado a la lámina. Estas condiciones quedan confirmadas en el Plan Especial de Reforma Interior ARI-DT-10 Puerto Triana, al incluir todo ese suelo dentro del Sistema General de Espacios Libres de dominio y uso público.

En conclusión, se considera que las determinaciones del Plan Especial de Reforma Interior de la ARI-DT-10 "Puerto Triana" en lo que respecta a los terrenos incluidos en el sector 15 "La Cartuja" del Conjunto Histórico de Sevilla, se ajustan a las prescripciones expuestas en el Plan Especial de Protección del citado Sector 15, informado favorablemente por la Consejería de Cultura por Resolución del Director General de Bienes Culturales de 25 de mayo de 2004, y a las del Area de Reforma Interior ARI-DT-10 del Plan General de Ordenación Urbanística informado por Dirección General de Bienes Culturales de 10 de noviembre de 2005."

Y para que conste a los efectos oportunos, firmo el presente certificado en Sevilla, a uno de marzo de dos mil seis.

ANEXO 4. CARTA DEL DIRECTOR GENERAL DE BELLAS ARTES Y BIENES CULTURALES DENEGANDO LA INTERVENCION DEL GOBIERNO DE ESPAÑA EN LA PARALIZACIÓN DE LAS OBRAS DEL RASCACIELOS CAJASOL.

MINISTERIO
DE CULTURA

DIRECCIÓN GENERAL
DE BELLAS ARTES
Y BIENES CULTURALES

MINISTERIO DE CULTURA
SECRETARÍA
19 JUN. 2009
REGISTRO DE SALIDA Nº 13.467

D. Fernando Mendoza Castells
Coordinador Manifiesto contra rascacielos Cajasol
Alhóndiga, 53
41003 Sevilla

Madrid, 18 de junio de 2009

Siguiendo Instrucciones de la Sra. Ministra y en relación al escrito que le dirigió, en el que manifestaba, en nombre del grupo de personas que representa, su preocupación por el proyecto de construcción del rascacielos Cajasol, en primer lugar, quisiera agradecer el interés mostrado por este asunto y tomamos nota de la preocupación comunicada. Me gustaría manifestarle que este Departamento tiene también cierta inquietud sobre este asunto, en la línea de máximo cuidado que nuestro departamento tiene en asuntos de Patrimonio Cultural.

Quisiera ante todo aclarar que, según el reparto competencial entre el Estado y las Comunidades Autónomas en materia de patrimonio histórico, establecido en la Constitución, Estatutos de Autonomía y las leyes, son las administraciones autonómicas las competentes para aplicar el régimen de protección jurídica del Patrimonio Histórico. En este caso, la Junta de Andalucía tendría que tutelar que el contenido de los Planes Generales de Ordenación Urbana en las ciudades históricas andaluzas, como es el caso de Sevilla, deban respetar las normas protectoras o planes especiales de protección de estos conjuntos históricos.

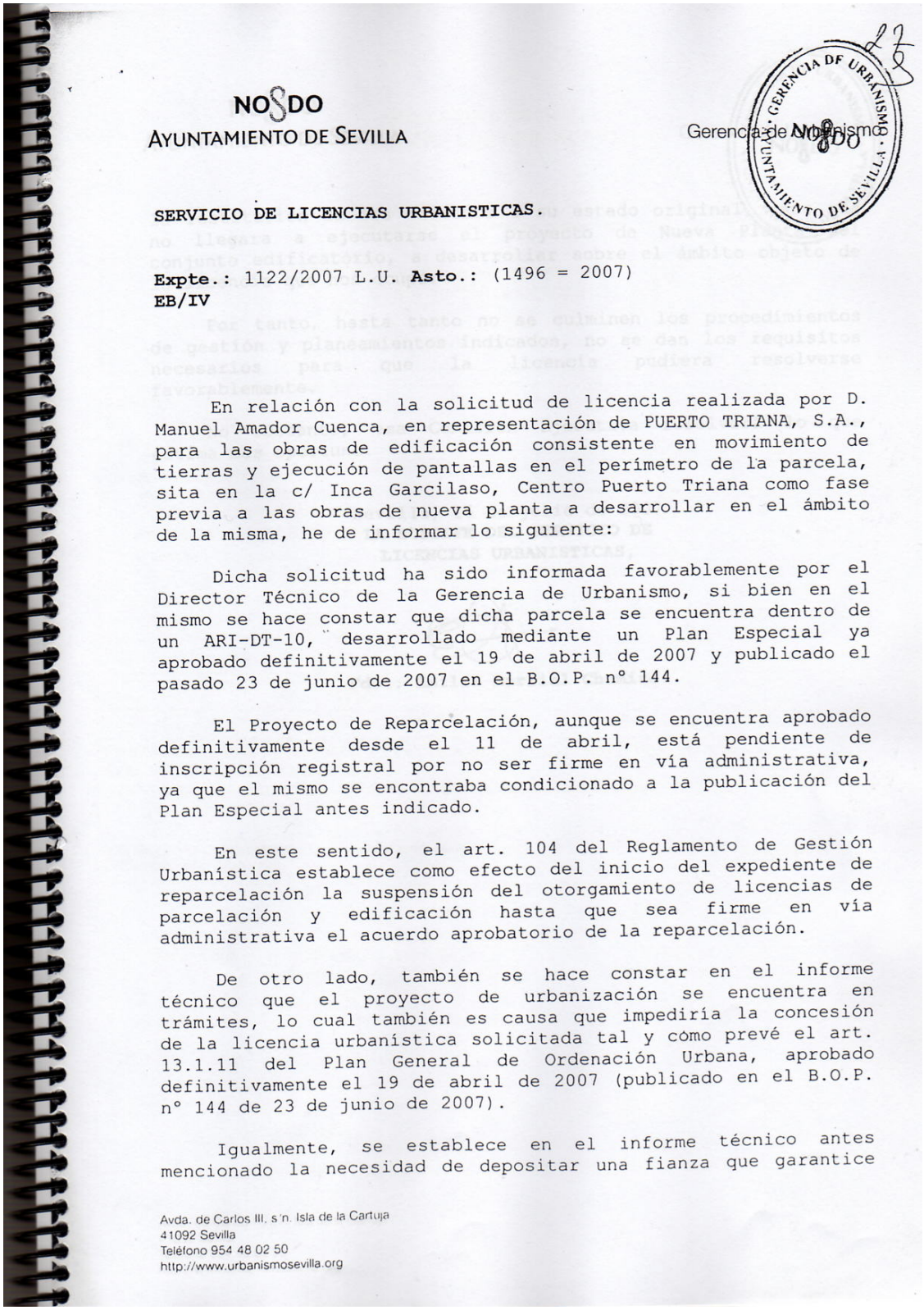
No obstante lo anterior, quiero insistir en el máximo interés que este asunto tiene para nuestro Departamento. En este sentido, a instancias de esta Dirección General, se ha realizado una propuesta aceptada por el Centro de Patrimonio Mundial (UNESCO), Junta de Andalucía y Ayuntamiento de Sevilla, para crear una Comisión de Expertos cuya misión será la de valorar el proyecto **Torre Cajasol** desde el punto de vista patrimonial. Esta Comisión se ha creado ya y tras examinar el proyecto elaborará un informe que deberá ser tenido en cuenta por las Administraciones Públicas implicadas.

Agradeciendo de nuevo su interés, reciba un cordial saludo,

EL DIRECTOR GENERAL DE
BELLAS ARTES Y BIENES CULTURALES

José Jiménez

ANEXO 5. LICENCIA URBANISTICA DE MOVIMIENTO DE TIERRAS Y MUROS PANTALLA. INFORME DENEGATORIO.



NOSDO
AYUNTAMIENTO DE SEVILLA

Gerencia de Urbanismo

GERENCIA DE URBANISMO · AYUNTAMIENTO DE SEVILLA

SERVICIO DE LICENCIAS URBANISTICAS.

Expte.: 1122/2007 L.U. **Asto.:** (1496 = 2007)
EB/IV

En relación con la solicitud de licencia realizada por D. Manuel Amador Cuenca, en representación de PUERTO TRIANA, S.A., para las obras de edificación consistente en movimiento de tierras y ejecución de pantallas en el perímetro de la parcela, sita en la c/ Inca Garcilaso, Centro Puerto Triana como fase previa a las obras de nueva planta a desarrollar en el ámbito de la misma, he de informar lo siguiente:

Dicha solicitud ha sido informada favorablemente por el Director Técnico de la Gerencia de Urbanismo, si bien en el mismo se hace constar que dicha parcela se encuentra dentro de un ARI-DT-10, desarrollado mediante un Plan Especial ya aprobado definitivamente el 19 de abril de 2007 y publicado el pasado 23 de junio de 2007 en el B.O.P. nº 144.

El Proyecto de Reparcelación, aunque se encuentra aprobado definitivamente desde el 11 de abril, está pendiente de inscripción registral por no ser firme en vía administrativa, ya que el mismo se encontraba condicionado a la publicación del Plan Especial antes indicado.

En este sentido, el art. 104 del Reglamento de Gestión Urbanística establece como efecto del inicio del expediente de reparcelación la suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación y edificación hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de la reparcelación.

De otro lado, también se hace constar en el informe técnico que el proyecto de urbanización se encuentra en trámites, lo cual también es causa que impediría la concesión de la licencia urbanística solicitada tal y como prevé el art. 13.1.11 del Plan General de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente el 19 de abril de 2007 (publicado en el B.O.P. nº 144 de 23 de junio de 2007).

Igualmente, se establece en el informe técnico antes mencionado la necesidad de depositar una fianza que garantice

Avda. de Carlos III, s/n. Isla de la Cartuja
41092 Sevilla
Teléfono 954 48 02 50
http://www.urbanismosevilla.org

NOSDO
AYUNTAMIENTO DE SEVILLA

Gerencia de Urbanismo

la restitución de los terrenos a su estado original, caso que no llegara a ejecutarse el proyecto de Nueva Planta del conjunto edificatorio, a desarrollar sobre el ámbito objeto de la licencia que nos ocupa.

Por tanto, hasta tanto no se culminen los procedimientos de gestión y planeamientos indicados, no se dan los requisitos necesarios para que la licencia pudiera resolverse favorablemente.

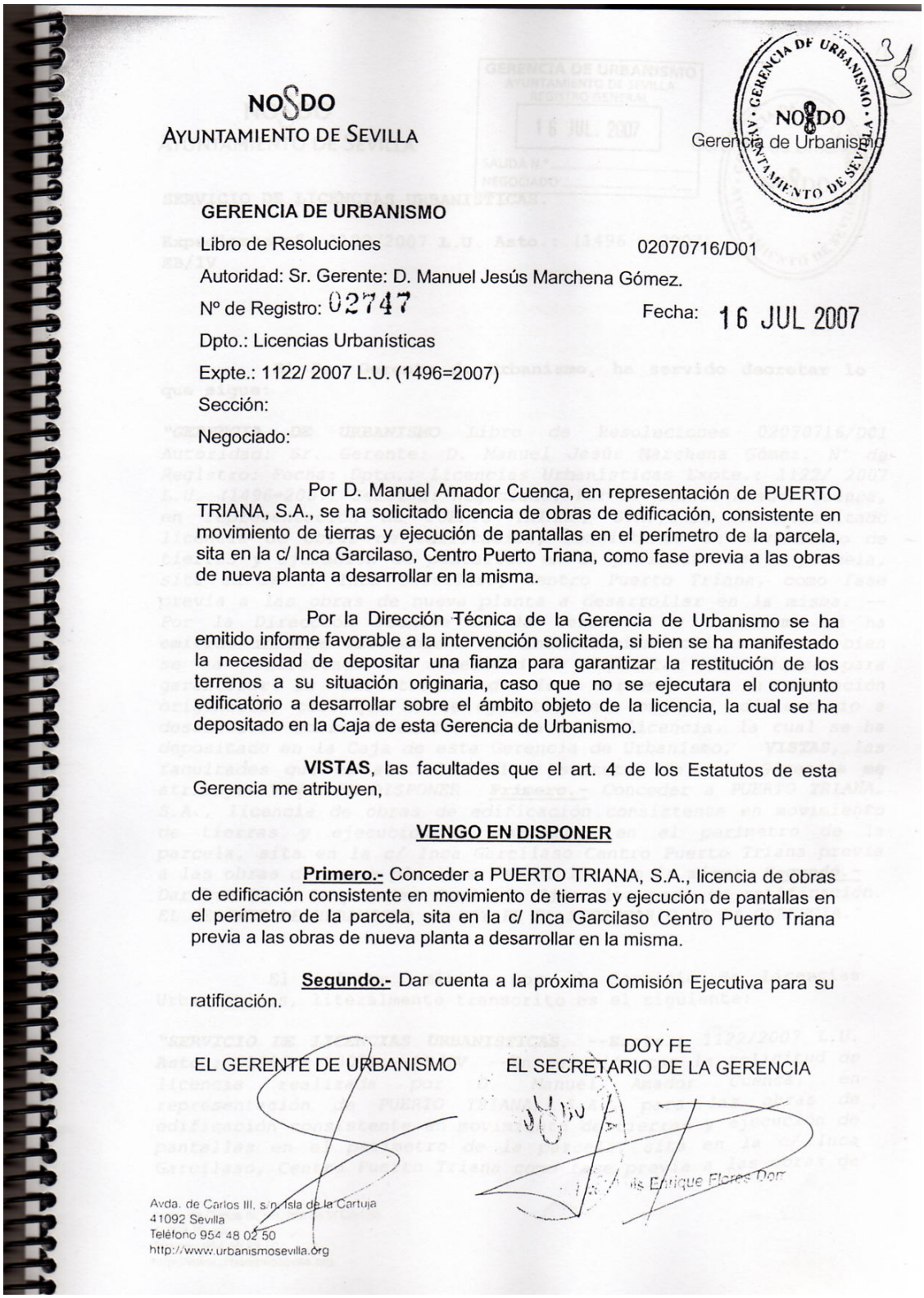
No obstante, esa Comisión Ejecutiva resolverá lo que estima más oportuno.

Sevilla, 16 de julio de 2007
LA SUBJEFE DEL SERVICIO DE LICENCIAS URBANISTICAS,

Fdo.: Emilia Barrial Chamizo.

Avda. de Carlos III, s.n. Isla de la Cartuja
41092 Sevilla
Teléfono 954 48 02 50
http://www.urbanismosevilla.org

ANEXO 6. CONCESIÓN DE LICENCIA A MOVIMIENTO DE TIERRAS.



NO8DO
AYUNTAMIENTO DE SEVILLA

NO8DO
Gerencia de Urbanismo

GERENCIA DE URBANISMO

Libro de Resoluciones 02070716/D01

Autoridad: Sr. Gerente: D. Manuel Jesús Marchena Gómez.

Nº de Registro: 02747 Fecha: 16 JUL 2007

Dpto.: Licencias Urbanísticas

Expte.: 1122/ 2007 L.U. (1496=2007)

Sección:

Negociado:

Por D. Manuel Amador Cuenca, en representación de PUERTO TRIANA, S.A., se ha solicitado licencia de obras de edificación, consistente en movimiento de tierras y ejecución de pantallas en el perímetro de la parcela, sita en la c/ Inca Garcilaso, Centro Puerto Triana, como fase previa a las obras de nueva planta a desarrollar en la misma.

Por la Dirección Técnica de la Gerencia de Urbanismo se ha emitido informe favorable a la intervención solicitada, si bien se ha manifestado la necesidad de depositar una fianza para garantizar la restitución de los terrenos a su situación originaria, caso que no se ejecutara el conjunto edificatorio a desarrollar sobre el ámbito objeto de la licencia, la cual se ha depositado en la Caja de esta Gerencia de Urbanismo.

VISTAS, las facultades que el art. 4 de los Estatutos de esta Gerencia me atribuyen,

VENGO EN DISPONER

Primero.- Conceder a PUERTO TRIANA, S.A., licencia de obras de edificación consistente en movimiento de tierras y ejecución de pantallas en el perímetro de la parcela, sita en la c/ Inca Garcilaso Centro Puerto Triana previa a las obras de nueva planta a desarrollar en la misma.

Segundo.- Dar cuenta a la próxima Comisión Ejecutiva para su ratificación.

EL GERENTE DE URBANISMO

DOY FE
EL SECRETARIO DE LA GERENCIA

Fdo. Enrique Flores Dor

Avda. de Carlos III, s.n. Isla de la Cartuja
41092 Sevilla
Teléfono 954 48 02 50
http://www.urbanismosevilla.org

ANEXO 7. LA SORPRESA DE LAS CAJAS.

(CORREO DE ANDALUCÍA : 09/02/2006).

Las cajas: ¿qué rascacielos?

D.S. / N.J. ■ SEVILLA

Para el alcalde, el rascacielos es un "emblema" de la ciudad. Para las cajas, un proyecto sin definir. El Monte y Caja San Fernando aún no han decidido qué hacer en Puerto Triana, de ahí su asombro por la actitud del ayuntamiento, que ya ha pintado una torre de más de 150 metros de altura como sede de la caja fusionada. Estas entidades aseguran no estar ni a favor ni en contra de la torre, ya que hasta después de la fusión no se plantearán el proyecto, que tiene en contra dos factores. El primero es el coste. Los responsables de las cajas estiman que el rascacielos podría costar entre 200 y 300 millones de euros y aún no se ha decidido si merece la pena la inversión. Además, lo fundamental para las cajas es que el proyecto se pueda rentabilizar pronto y eso, con el tiempo que lleva construir ese gigantesco edificio, se podría alargar demasiado. Hasta que no estén habilitadas las oficinas, las zonas comerciales y de restauración no se podrán alquilar y, por tanto, no habrá ingresos.

Así, el proyecto se antoja muy comprometido, sobre todo porque nació buscando la máxima rentabilidad. Ambas entidades financieras han tenido que provisionar fondos ante el Banco de España para asegurar la operación, dinero que está inmobilizado y les interesa desbloquear cuanto antes.

JAVIER DÍAZ

LOS QUE DECIDEN. *Navarrete y Bueno Lidón.*

Recientemente los presidentes de El Monte y Caja San Fernando y los directores generales de ambas cajas trataron el tema en una reunión y, en ella, coincidieron en mostrar su sorpresa por la actuación del consistorio, que está *vendiendo* un proyecto que aún no ha nacido, ni tiene cara ni presupuesto, el principal escollo.

De hecho, ambas partes aseguran que la sede de la futura nueva caja tomará cuerpo una vez que termine el proceso de fusión, cuyo proyecto se presentará en seis meses. Antes no habrá nada. Por ahora, lo único que han acordado los responsables de las cajas es encargar un informe para definir qué se puede hacer en Puerto Triana. Después, aseguran, se pedirá el proyecto. El ayuntamiento, en cambio, ya ha apuntado que Puerto Triana empezará a andar en el primer semestre de este año y que los promotores privados pedirán la licencia de obras en septiembre u octubre de este año.

Lo que está claro es que todo el debate alrededor del rascacielos es humo, porque sus supuestos dueños aún no saben, ni siquiera, si ésa será la sede de la nueva entidad. De ahí que cuestionen a los verdaderos abanderados del proyecto, los socialistas del gobierno municipal, que se han arrogado la iniciativa y han apostado por algo que no está en sus manos.

"Para el alcalde, el rascacielos es un "emblema" de la ciudad. Para las cajas, un proyecto sin definir. El Monte y la Caja San Fernando aún no han decidido qué hacer en Puerto Triana, de ahí su asombro por la actitud del Ayuntamiento, que ya ha pintado una torre de más de 150 metros de altura como sede de la caja fusionada…….

Recientemente los presidentes de el Monte y Caja San Fernando y los directores generales de ambas cajas trataron el tema en una reunión y, en ella, coincidieron en mostrar su sorpresa por la actuación del Consistorio, que está "vendiendo" un proyecto que aún no ha nacido, ni tiene cara ni presupuesto, el principal escollo……

Lo que está claro es que todo el debate del rascacielos es humo, porque sus supuestos dueños aún no saben, ni siquiera, si esa será la sede de la nueva entidad. De ahí que cuestionen ***a los verdaderos abanderados del proyecto, los socialistas del gobierno municipal****, que se han arrogado la iniciativa y han apostado por algo que no está en sus manos"* (el subrayado es nuestro).