

... , DNI con domicilio a efectos de notificación en comparece para presentar las siguiente **ALEGACIONES al Documento de Aprobación Provisional del Plan General de Ordenación Urbanística de Guillena**, aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de fecha 4 de marzo de 2011 y conforme a la información pública anunciada en el BOP 67, de 23 de marzo de 2011.

CONSIDERACIONES GENERALES:

Por la trascendencia que tiene para Guillena el Plan General de Ordenación Urbanística (en adelante PGOU), entendemos que su elaboración debería haber sido objeto de un debate profundo para establecer un modelo urbano y unos objetivos consensuados, tanto con los grupos municipales como con la ciudadanía en general. Sin embargo, esto no ha sido así, ni en los documentos anteriores ni tampoco en este Documento de Aprobación Provisional, que, al igual que los anteriores documentos, carece de una metodología participativa, tanto en el plano de la política municipal como en el de la sociedad civil.

También hemos de tener en cuenta la compleja y grave situación en que se encuentra el planeamiento municipal, golpeado por sentencias que le ha hecho retroceder en su tramitación y cuyo Plan de 1996 aún ahora está pendiente de una próxima sentencia del Supremo que podría incluso anularlo y retrotraer el planeamiento municipal a la Delimitación del Suelo Urbano de 1993. Por esta razón, el planeamiento aprobado debería contar con el máximo consenso social y el máximo rigor técnico en sus contenidos, de modo que se garantizara una Aprobación Definitiva próxima y jurídicamente sólida. Pero, desafortunadamente, consideramos que este Documento de Aprobación Provisional carece de estas garantías.

En los últimos años se han producido notables cambios, tanto en el plano de la ordenación territorial (POTA y POTAUS) como en la coyuntura socioeconómica general. Todo ello debe ser tenido en cuenta por el PGOU que no puede seguir basándose en un modelo de urbano y en unas previsiones de crecimiento que han quedado totalmente desfasadas.

En la coyuntura actual Guillena necesita diseñar una nueva estrategia urbana para cada unos de sus núcleos, bajo el criterio de evitar las conurbaciones y recupera el modelo de urbanístico mediterráneo, compacto y sostenible, con identidad propia y rasgos diferenciadores dentro del Área Metropolitana de Sevilla.

Para materializar esta estrategia el PGOU tiene una responsabilidad fundamental. Por ello, el papel de ciudad dormitorio al que pretende conducir este PGOU no es el modelo urbano y el papel territorial que deseamos para Guillena en su contexto territorial, ni nosotros ni, estamos seguros, tampoco la gran mayoría de sus ciudadanos.

Guillena ha tenido en los últimos años unos crecimientos urbanísticos discontinuos y excesivos para la demanda real del Municipio, sin que la supuesta demanda metropolitana haya sido capaz de cubrir la extensa oferta creada, tanto en los nuevos suelos residenciales como en suelos industriales. Además, estos desarrollos se han producido en los tiempos y formas que más han interesado a los promotores privados, con ausencia de una política urbanística dirigida desde lo público para favorecer el interés general. Esto queda palpable si evaluamos objetivamente la ejecución alcanzada por el planeamiento general vigente, caracterizada por estos rasgos, insuficientemente analizados por este PGOU:

- Se han desarrollado grandes sectores que están sólo a medio consolidar por la urbanización y aún menos por la edificación y la ocupación real de las viviendas. Además, estos desarrollos han quedado prácticamente detenidos en los últimos años. En cambio, no se han desarrollado algunos de los sectores de suelo urbano no consolidado, más pequeños y ligados a los núcleos urbanos consolidados, cuyo desarrollo debería haber sido prioritario para evitar las discontinuidades urbanas y reducir las necesidades de movilidad motorizada. El PGOU no analiza esta situación y no especifica pormenorizadamente el estado de desarrollo en que se encuentran las distintas áreas y sectores previstos por el planeamiento vigente, para justificar si estos han culminado o no su desarrollo urbano.
- Las tipologías edificatorias y el propio diseño de los espacios urbanos son extraños y están descontextualizados frente a la identidad urbana de los núcleos tradicionales.
- Tampoco se ha intervenido desde la política urbanística municipal sobre el suelo urbano consolidado para favorecer la edificación de los solares, la rehabilitación de las edificaciones en mal estado y la mejora de las actividades y usos del suelo urbano consolidado.
- Las condiciones de la movilidad urbana son aún peores que hace unos años y la movilidad interurbana se basa, todavía más, en el uso del vehículo privado, puesto que Guillena queda al margen de los planes metropolitanos de transporte colectivo. Sin embargo el PGOU carece de un Estudio de Movilidad que analice esta situación y proponga soluciones sostenibles, tanto para la ciudad existente como para los grandes crecimientos propuestos.
- En el suelo no urbanizable han aumentado las edificaciones y actividades irregulares y han crecido los problemas ambientales, sin que la Memoria de Información y el Estudio de Impacto Ambiental expresen estas problemáticas.

Partiendo del análisis expuesto, las presentes Alegaciones tienen un carácter constructivo, pues, aunque inevitablemente han de manifestar las ilegalidades y defectos formales que apreciamos en el PGOU, expresan el modelo urbano y territorial que consideramos más conveniente para Guillena, con el interés puesto en disponer, lo antes posible, de un instrumento en planeamiento general adecuado a las necesidades municipales y sin que por ello renunciar a los nuevos modelos sostenibles de planeamiento urbanístico y territoriales, que nos permitirán generar en la próxima década unos núcleos más compactos y con identidad propia, en un contexto territorial que evite los desarrollos urbanísticos innecesarios y preserve sus recursos naturales, culturales y económicos.

En coherencia con las consideraciones expuestas, presentamos las siguientes **ALEGACIONES al Documento de Aprobación Provisional del Plan General de Ordenación Urbanística de Guillena:**

1. ALEGACIONES referente al Modelo de Ciudad y Territorio.

CONSIDERACIONES 1.1. Sobre el modelo urbano de Guillena y la LOUA.

La Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía de 2007 (en adelante LOUA) enumera en su **Exposición de Motivos** sus objetivos fundamentales, entre los que se encuentran:

- o El desarrollo sostenible y la mejora de la ciudad existente, con frases como esta:
"El urbanismo del siglo XXI tiene, pues, como principal reto atender a la conservación, rehabilitación y recualificación de la ciudad existente, frente a la imperiosa demanda de más suelo para urbanizar que ha sido su rasgo más característico a lo largo del siglo XX"
- o La intervención Pública en el mercado del suelo, en desarrollo de los principios expresados por el art. 47 de la Constitución Española 1978, de primacía del interés general, impedir la especulación y participación de la comunidad en las plusvalías.

El modelo de ciudad y territorio propuesto por el Documento de Aprobación Provisional del PGOU de Guillena es contrario a los principios de desarrollo sostenible y mejora de la ciudad existente, dado que sin una justificación adecuada plantea grandes crecimientos residenciales y productivos que generan un modelo urbano insostenible y disperso. En contraste con ello, son totalmente insuficientes las medidas incluidas para mejorar la ciudad existente, por lo que el PGOU renuncia a promover su conservación y rehabilitación.

También incumple este PGOU los principios referentes al compromiso de intervención pública en el mercado del suelo, en desarrollo de los principios constitucionales de primacía del interés general para impedir la especulación y garantizar la participación de la comunidad en las plusvalías, dado que no introduce determinaciones que favorezcan esta intervención pública y, además, confía la gestión urbanística, en gran medida, a la iniciativa privada, incluso en ámbitos donde esta se ha mostrado incapaz durante los últimos años.

En consecuencia, el modelo urbano propuesto por este PGOU contradice los fines específicos de la actividad urbanística establecidos por el **artículo 3** de la LOUA:

- a) *Conseguir un desarrollo sostenible y cohesionado de las ciudades y del territorio en términos sociales, culturales, económicos y ambientales, con el objetivo fundamental de mantener y mejorar las condiciones de calidad de vida en Andalucía.*
- b) *Vincular los usos del suelo a la utilización racional y sostenible de los recursos naturales.*
- c) *Subordinar los usos del suelo y de las construcciones, edificaciones e instalaciones, sea cual fuere su titularidad, al interés general definido por esta Ley y, en su virtud, por la ordenación urbanística.*
- d) *Delimitar el contenido del derecho de propiedad del suelo, usos y formas de aprovechamiento, conforme a su función social y utilidad pública.*
- e) *Garantizar la disponibilidad de suelo para usos urbanísticos, la adecuada dotación y equipamiento urbanos y el acceso a una vivienda digna a todos los residentes en Andalucía, evitando la especulación del suelo.*
- f) *Garantizar una justa distribución de beneficios y cargas entre quienes intervengan en la actividad transformadora y edificatoria del suelo.*
- g) *Asegurar y articular la adecuada participación de la comunidad en las plusvalías que se generen por la acción urbanística.*

Igualmente, incumple este PGOU las determinaciones del **artículo 9** de la LOUA, respecto su deber de:

- A. *Optar por el modelo y soluciones de ordenación que mejor aseguren:*
- a) *Su adecuada integración en la ordenación dispuesta por los Planes de Ordenación del Territorio.*
 - b) *La correcta funcionalidad y puesta en valor de la ciudad ya existente atendiendo a su conservación, cualificación, reequipamiento y, en su caso, remodelación.*
 - c) *La adecuada conservación, protección y mejora del centro histórico, así como su adecuada inserción en la estructura urbana del municipio.*
 - d) *La integración de los nuevos desarrollos urbanísticos con la ciudad ya consolidada, evitando su innecesaria dispersión y mejorando y completando su ordenación estructural. Los nuevos desarrollos que, por su uso industrial, turístico, segunda residencia u otras características, no deban localizarse en el entorno del núcleo ya consolidado por las razones que habrán de motivarse, se ubicarán de forma coherente con la ordenación estructural, asegurando, entre otros, los objetivos señalados en el apartado g).*
 - e) *La funcionalidad, economía y eficacia en las redes de infraestructuras para la prestación de los servicios urbanos de vialidad, transporte, abastecimiento de agua, evacuación de agua, alumbrado público, suministro de energía eléctrica y comunicaciones de todo tipo.*
 - f) *...*
 - g) *La preservación del proceso de urbanización para el desarrollo urbano de los siguientes terrenos: los colindantes con el dominio público natural precisos para asegurar su integridad; los excluidos de dicho proceso por algún instrumento de ordenación del territorio; aquellos en los que concurren valores naturales, históricos, culturales, paisajísticos, o cualesquiera otros valores que, conforme a esta Ley y por razón de la ordenación urbanística, merezcan ser tutelados; aquellos en los que se hagan presentes riesgos naturales o derivados de usos o actividades cuya actualización deba ser prevenida, y aquellos donde se localicen infraestructuras o equipamientos cuya funcionalidad deba ser asegurada.*
- ...
- 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.*
 - C. *Atender las demandas de vivienda social y otros usos de interés público de acuerdo con las características del municipio y las necesidades de la población.*
 - D. *Garantizar la correspondencia y proporcionalidad entre los usos lucrativos y las dotaciones y los servicios públicos previstos, manteniendo la relación ya existente o, en su caso, mejorándola.*
 - E. *Procurar la coherencia, funcionalidad y accesibilidad de las dotaciones y equipamientos, así como su equilibrada distribución entre las distintas partes del municipio o, en su caso, de cada uno de sus núcleos. La ubicación de las dotaciones y equipamientos deberá establecerse de forma que se fomente su adecuada articulación y vertebración y se atienda a la integración y cohesión social en la ciudad. Asimismo, se localizarán en edificios o espacios con características apropiadas a su destino y contribuirán a su protección y conservación en los casos que posean interés arquitectónico o histórico.*
 - F. *Propiciar la mejora de la red de tráfico, aparcamientos y el sistema de transportes, dando preferencia a los medios públicos y colectivos, así como a reducir o evitar el incremento de las necesidades de transporte.*
 - G. *Evitar procesos innecesarios de especialización de usos en los nuevos desarrollos urbanísticos de la ciudad.*

ALEGACIÓN 1.1.- Sobre el modelo urbano de Guillena en relación a la LOUA

Cualitativamente, por las razones expuestas, el modelo urbano y territorial propuesto por **el PGOU contradice los principios descritos en la Exposición de Motivos y gran parte de las determinaciones de los artículos 3 y 9 de la LOUA.**

CONSIDERACIONES 1.2. Sobre el modelo urbano de Guillena y el POTA

Por su parte, en desarrollo de la Ley de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía de 1994, el **Plan de Ordenación de Territorio de Andalucía** de 2006 (en adelante POTA) secunda los mismos principios de sostenibilidad y modelo urbano compacto, según expresan diversos puntos y particularmente en su **Norma 45**:

[45] Modelo de ciudad [Norma]

1. *El planeamiento urbanístico y territorial favorecerá la consolidación de modelos de ciudad que contribuyan a los objetivos definidos y a su integración ambiental y territorial en el marco del Modelo Territorial de Andalucía. Por ello, el Plan considera necesaria la defensa de un sistema y un modelo de ciudad en su conjunto de acuerdo a la tradición mediterránea, como depositarias activas de nuestra cultura en toda su diversidad, así como factor de dinamismo y competitividad en España, Europa y en el Mundo.*
2. *De acuerdo con las previsiones de la legislación urbanística y territorial, el planeamiento tendrá entre sus objetivos la consecución de un modelo de ciudad compacta, funcional y económicamente diversificada, evitando procesos de expansión indiscriminada y de consumo innecesario de recursos naturales y de suelo. Este modelo de ciudad compacta es la versión física de la ciudad mediterránea, permeable y diversificada en su totalidad y en cada una de sus partes, y que evita en lo posible la excesiva especialización funcional y de usos para reducir desplazamientos obligados, así como la segregación social del espacio urbano. El desarrollo urbano debe sustentarse en un modelo basado en la creación de ciudad que genere proximidad y una movilidad asegurada por altos niveles de dotaciones de infraestructuras, equipamientos y servicios de transportes públicos.*
3. *Esta orientación debe adaptarse a las condiciones particulares que presentan los diferentes territorios y redes del Sistema de Ciudades.*
 - a) *En los Centros Regionales,...*
 - b) *En las áreas turísticas,...*
 - c) *En las Ciudades Medias, la ciudad compacta debe ser un modelo preservado, evitando la reproducción de modelos expansivos propios de las grandes ciudades y manteniendo las características y valores propios de este tipo de ciudades, a la vez que se las dota de infraestructuras capaces de sustentar su desarrollo urbano y su competitividad económica. Las dimensiones y características propias de la ciudad media la hacen especialmente apta para estrategias de desarrollo urbano capaces de garantizar un elevado nivel de calidad de vida y, a su vez, de favorecer formas de desarrollo económico y social que no han de implicar consumos excesivos de suelo, ni la pérdida de su personalidad e implantación territorial característica. La protección de la imagen paisajística de la ciudad media en el territorio en que se inserta ha de ser una de las orientaciones a considerar en las estrategias de desarrollo urbano.*
 - d) *Los asentamientos rurales deben considerar que en sus operaciones de expansión se garantice su adecuada integración en el medio, así como promover su patrimonio construido para las nuevas funciones residenciales y turísticas, procurando en todo momento el respeto a la trama de ocupación histórica del territorio.*
4. *Como norma y criterio general, serán criterios básicos para el análisis y evaluación de la incidencia y coherencia de los Planes Generales de Ordenación Urbanística con el modelo de ciudad establecido en este Plan los siguientes:*
 - a) *La dimensión del crecimiento propuesto, en función de parámetros objetivos (demográfico, del parque de viviendas, de los usos productivos y de la ocupación de nuevos suelos por la urbanización), y su relación con la tendencia seguida para dichos parámetros en los últimos diez años, debiendo justificarse adecuadamente una alteración sustancial de los mismos. Con carácter general no se admitirán los crecimientos que supongan incrementos de suelo urbanizable superiores al 40% del suelo urbano existente ni los crecimientos que supongan incrementos de población*

superiores al 30% en ocho años. Los planes de ordenación del territorio de ámbito subregional determinarán criterios específicos para cada ámbito.

- b) El grado de ejecución alcanzado en el desarrollo de las previsiones del planeamiento anterior, dando prioridad a la culminación de dichos desarrollos y a la intervención sobre la ciudad consolidada sobre los nuevos crecimientos.
- c) La no alteración del modelo de asentamiento, resultando excepcional los desarrollos urbanos desvinculados de los núcleos que en todo caso deberán cumplir las condiciones exigidas por la legislación urbanística, en especial su integración en la ordenación estructural, la no afección a los suelos preservados del desarrollo urbano y la justificación de la capacidad de los sistemas generales, existentes o previstos, para satisfacer la demanda prevista.
- d) Un desarrollo urbanístico eficiente que permita adecuar el ritmo de crecimiento a la efectiva implantación de las dotaciones y equipamientos básicos (educativos, sanitarios, asistenciales, deportivos, culturales), los sistemas generales de espacios libres y el transporte público.
- e) La disponibilidad y suficiencia de los recursos hídricos y energéticos adecuados a las previsiones del desarrollo urbanístico establecido.

Este PGOU es del todo incoherente con estos criterios cualitativos establecidos por el POT A y, sin una justificación sólida, genera un modelo urbano con crecimientos injustificados que responde a tipologías urbanísticas desarrollistas, del todo ajenas al modelo local y a las demandas reales actuales. De este modo se generaría una ciudad depredadora del territorio circundante, dispersa, y segregada funcional y sociológicamente.

ALEGACIÓN 1.2.- Sobre el modelo urbano de Guillena y el POT A

Cualitativamente, por las razones expuestas, el modelo urbano y territorial propuesto por el PGOU de Guillena **es contrario a diversas normas, directrices y recomendaciones del POT A y particularmente a la Norma 45.**

CONSIDERACIONES 1.3.- Sobre el modelo urbano de Guillena y el POT AUS

El **Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla** de 2009 (en adelante POT AUS), sitúa a Guillena en el llamado Sector E- Vía de la Plata, junto a Gerena y Aznalcollar, y le asigna un papel basado en actividades primarias, compatible con una "maduración metropolitana" realizada con criterios de "racionalidad y medida".

Todo ello dentro de unas líneas estratégicas basadas en los criterios generales tales como:

- o *Protección del espacio libre de urbanización,*
- o *Sostenibilidad de suelos y crecimientos urbanos,*
- o *Adaptación del planeamiento a la singularidad ecológica y paisajística del territorio,*
- o *Potenciando el modelo de ciudad compacta y diversa en su disposición de usos,*
- o *Potenciar el uso del transporte público frente al privado y vincular los nuevos desarrollos urbanos a la implementación de la red de transporte público, justificando esto en un estudio de movilidad del que debe disponer el planeamiento general municipal.*

Cualitativamente el modelo de ordenación urbana y territorial establecido por el PGOU de Guillena contradice estos criterios y ello queda demostrado por el incumplimiento específico de numerosas determinaciones establecidas por la Normativa del **POT AUS**, entre las cuales destacamos las siguientes:

- **Artículos 12, 13 y 14**, en lo que se refiere a la sostenibilidad del planeamiento urbanístico,
- **Artículos 19 y 29**, en lo referente a la movilidad sostenible y a los estudios municipales de movilidad. Si bien es cierto que el PGOU incluye un estudio de movilidad, este pone de manifiesto la insostenibilidad del modelo de movilidad imperante en el municipio, basado en el uso del vehículo privado, con unos transportes públicos muy precarios. Ello se ve agravado por unos crecimientos extensos y dispersos, sin apoyo alguno en infraestructuras de transporte público potentes, de las que carece el municipio. Las principales infraestructura viarias propuestas por el PGOU se refieren a desdoblamiento de vías existentes o a creación de nuevos viales de gran capacidad, incidiendo aún más en el modelo de movilidad insostenible basado en el transporte privado, que no será paliado por la creación puntual de algunos carriles bici paralelos a estos viales rodados de alta capacidad.
- **Artículos 48 y 49**, en lo que se refiere a las condiciones generales de la ordenación de usos y crecimientos.
- **Artículo 50**, en lo que se refiere al suelo residencial y la necesidad de disponer de estudios sobre la demanda de vivienda de su población, basados en parámetros oficiales, contrastados, realistas y adaptados a la trayectoria de la última década. El PGOU carece de estos estudios.
- **Artículo 51**, sobre la necesaria coordinación de las políticas de vivienda y suelo, basadas en los Planes Municipales de Vivienda y Suelo y en la acción del Consorcio Metropolitano de Vivienda. Este PGOU no justifica en modo alguno la correspondencia de su planificación con las demandas reales municipales y metropolitanas. Además, el PGOU tampoco dispone actuaciones destinadas a favorecer estrategias concretas sobre la vivienda vacía y los solares sin edificar para su incorporación al mercado, con objeto de contribuir a la revitalización de los cascos urbanos y para reducir las necesidades de consumo de suelo y optimizar el uso del patrimonio edificado, tal como requiere esta directriz del POT AUS.
- **Artículo 52**, sobre usos productivos que exige al planeamiento urbanístico general dimensionar sus previsiones de suelos productivos en el contexto de la economía metropolitana y local. Además, exige que los nuevos suelos productivos se localicen próximos a los nuevos desarrollos urbanos para evitar la especialización funcional y reducir la movilidad obligada, separándolos de las viviendas mediante sistemas generales viarios y granjas verdes arboladas, y, en general, recomienda evitar la ubicación los suelos industriales en situación aislada y desconectada físicamente de los cascos urbanos existentes. También establece que la clasificación de nuevos suelos productivos ha de basarse en la disponibilidad de infraestructuras urbanas adecuadas, incluido el transporte público de viajeros. Ninguna de estas directrices y recomendaciones son respetadas por este PGOU, por el contrario se incide de una manera desafortunada sobre el actual modelos de sectores productivos aislados de la población y carentes de diversidad funcional y accesibilidad en transporte público.
- **Artículo 53**, sobre los usos terciarios regula que sus localizaciones deben valorar su impacto sobre el modelo de ciudad, el medio ambiente, la ordenación de la movilidad, la capacidad de carga de las infraestructuras y servicios de transporte,

y su integración urbana y paisajística. Sin embargo, las actuaciones terciarias más significativas del PGOU incumplen esta directriz.

- **Artículo 54**, referente la ordenación de las Áreas de Oportunidad, exige al planeamiento general municipal su integración en el sistema urbano y su incorporación requiere estudios de movilidad, conformes al Plan de Transportes Metropolitanos, llegando a condicionarse la oportunidad de su desarrollo a la ejecución de las actuaciones necesarias para garantizar el acceso a las mismas mediante transporte público y transporte no motorizado, teniendo en cuenta, además en estos estudios, la incidencia sobre la A-66 y SE-40 y su efecto acumulativo con las restantes áreas de oportunidad. Además establece para estas áreas unas condiciones exigentes de calidad urbana y altos niveles de dotaciones. Respecto las dos áreas de oportunidad propuestas por el POTAUS para Guillena (R12 y E13), su incorporación no reúne las condiciones de integración y coherencia con el sistema urbano que le son exigibles. Además el estudio de movilidad no justifica que estos sectores tengan acceso a las redes metropolitanas de movilidad sostenible previstas por el Plan de Transportes Metropolitano, pues se limita a justificar su capacidad de conexión con las redes de carreteras, confiando la accesibilidad a estos sectores, fundamentalmente al transporte privado.
- **Artículo 70**, referente a las cautelas aplicables a las zonas inundables. Entre la documentación del PGOU publicada en este periodo de información pública, no se aporta ningún Estudio de Inundabilidad. El PGOU tiene que contar necesariamente con un Estudio de Inundabilidad general del municipio que analice la red hidrológica y concrete el riesgo de inundabilidad de los asentamientos urbanos existentes y sus distintos sectores de crecimiento, así como la posibilidad y viabilidad de las medidas correctoras que fueran precisas.
- **Artículo 79**, sobre yacimientos arqueológicos que obliga al planeamiento general a calificar de especial protección los yacimientos identificados, procediendo a su delimitación o estableciendo área de protección cautelar. Previamente a la redacción del Plan debe disponerse de un informe arqueológico para la totalidad del Término Municipal. Sin embargo el PGOU no aporta el informe arqueológico que fundamenta su catalogación de yacimientos y tampoco se han observado medidas específicas para la delimitación de los yacimientos o bien el establecimiento de ámbitos de protección de un tamaño tal que garantice su conservación.
- **Artículo 81, 82 y 83**, referentes a la protección e integración del paisaje, que exigen al Plan General establecer la ordenación del paisaje y justificar las propuestas adoptadas para su mejora, requiriendo medidas específicas para regular los usos en los bordes periurbanos, de modo que se garantice la integración de estos bordes urbanos con el medio rural circundante, presentando siempre límites claros y evitando las traseras. Igualmente debe alcanzarse una adecuada integración paisajística del viario y del resto de infraestructuras. El PGOU no dispone de unos contenidos suficientes para atender estas demandas de protección del paisaje ante sus amenazas y frente a la incidencia de las actuaciones urbanísticas previstas, algunas de las cuales agraden de forma evidente paisajes sensibles.

ALEGACIÓN 1.3.- Sobre el modelo urbano de Guillena y el POTAUS

Este PGOU **incumple numerosas disposiciones del POT AUS** y específicamente los artículos relacionados en las consideraciones que preceden a esta alegación.

CONSIDERACIONES 1.4.- Sobre las áreas de oportunidad previstas por el POT AUS en Guillena

El **Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla** de 2009, tal como se ha expuesto establece dos áreas de oportunidad en el Término municipal de Guillena:

- Residencial R12- El Molinillo, sobre 32 has. y para 1.250 viviendas.
- Empresarial E13- El Esparragal (ampliación), sobre 200 has.

Este PGOU, en el caso del R12 opta por disponer un ámbito de suelo urbanizable no sectorizado, algo que consideramos lógico, pues debemos recordar que a nivel metropolitano, es muy dudoso que las 22 áreas de oportunidad residencial previstas por el POT AUS, con 49.050 viviendas, puedan ser desarrolladas en la próxima década, si tenemos en cuenta la situación actual del mercado inmobiliario y el volumen de viviendas nuevas y usadas vacías que hay en el Área Metropolitana de Sevilla (se estiman existen del orden de 100.000 viviendas vacías en el AMS).

Respecto a la E-13, sin embargo, el PGOU si considera oportuno clasificarlo como suelo urbanizable sectorizado, ya de entrada y a pesar de constatar que el actual Polígono Esparragal se encuentra aún con un índice de ocupación bajísimo. Una postura que, naturalmente no podemos compartir y cuyo único argumento es que esta actuación venga a financiar algunos de los sistemas generales que el PGOU considera más necesarios como el nuevo vial que enlazaría la A66 con la zona central de Guillena. Sin embargo, este argumento se cae por si mismo, pues la falta de demanda real de más suelo industrial en esta zona sólo hará que el sistema general adscrito a este sector no llegue a ejecutarse nunca.

Entendemos que el Ayuntamiento debería solicitar a la COPyV un informe sobre la demanda real actual apreciable en el contexto metropolitano para estas dos áreas de oportunidad, sobre cuya base el PGOU podría fundamentar sus actuaciones.

Desde nuestro punto de vista, en la situación actual, en el ámbito metropolitano no existe ninguna demanda a corto y medio plazo que pueda justificar la clasificación de estos suelos, tanto en el caso del residencial R12 como en el empresarial E13.

ALEGACIÓN 1.4- Sobre áreas de oportunidad previstas por el POT AUS en Guillena

Sobre la fundamentación expuesta en estos considerandos, se estima necesario que la Consejería de Obras Públicas y Vivienda informe sobre la demanda apreciable en este momento en el ámbito metropolitano de Sevilla para justificar la clasificación de las dos grandes bolsas de suelo residencial y empresarial planteadas por el POT AUS.

Sólo en caso de que este informe justifique su oportunidad, deberán clasificarse estos suelos como urbanizables sectorizados.

2. ALEGACIÓN referente al Crecimiento Urbano.

CONSIDERACIONES 2.- Sobre el Crecimiento Urbano de Guillena

El primer lugar recordemos la redacción del **apartado 4 de la Norma 45 del POT**, referente al Modelo de Ciudad y **los límites de su crecimiento**, a los que deberá someterse el planeamiento urbanístico general:

[45] Modelo de ciudad [Norma]

...

4. Como norma y criterio general, serán criterios básicos para el análisis y evaluación de la incidencia y coherencia de los Planes Generales de Ordenación Urbanística con el modelo de ciudad establecido en este Plan los siguientes:
 - a) La dimensión del crecimiento propuesto, en función de parámetros objetivos (demográfico, del parque de viviendas, de los usos productivos y de la ocupación de nuevos suelos por la urbanización), y su relación con la tendencia seguida para dichos parámetros en los últimos diez años, debiendo justificarse adecuadamente una alteración sustancial de los mismos. **Con carácter general no se admitirán los crecimientos que supongan incrementos de suelo urbanizable superiores al 40% del suelo urbano existente ni los crecimientos que supongan incrementos de población superiores al 30% en ocho años.** Los planes de ordenación del territorio de ámbito subregional determinarán criterios específicos para cada ámbito.
 - b) El grado de ejecución alcanzado en el desarrollo de las previsiones del planeamiento anterior, dando prioridad a la culminación de dichos desarrollos y a la intervención sobre la ciudad consolidada sobre los nuevos crecimientos.
 - c) La no alteración del modelo de asentamiento, resultando excepcional los desarrollos urbanos desvinculados de los núcleos que en todo caso deberán cumplir las condiciones exigidas por la legislación urbanística, en especial su integración en la ordenación estructural, la no afección a los suelos preservados del desarrollo urbano y la justificación de la capacidad de los sistemas generales, existentes o previstos, para satisfacer la demanda prevista.
 - d) Un desarrollo urbanístico eficiente que permita adecuar el ritmo de crecimiento a la efectiva implantación de las dotaciones y equipamientos básicos (educativos, sanitarios, asistenciales, deportivos, culturales), los sistemas generales de espacios libres y el transporte público.
 - e) La disponibilidad y suficiencia de los recursos hídricos y energéticos adecuados a las previsiones del desarrollo urbanístico establecido

Según el propio PGOU, la población de Guillena en noviembre de 2010 era de 11.928 habitantes, cifra que marca el límite de crecimiento de población en su 30%, que suponen un máximo de 3.578 hab., equivalentes a un **límite de crecimiento residencial** correspondientes a **1.491 viviendas**, a razón de 2,4 hab./Viv.

Sin embargo, cuando en la página 56 de la Memoria de Ordenación se cuantifican los crecimientos residenciales previstos en el PGOU, estos suman:

Suelo urbano no consolidado	815
Suelo urbanizable ordenado	427
Suelo urbanizable sectorizado	977
Total	2.219 vivienda

Es decir, sumando estas cifras, **el crecimiento poblacional del PGOU es del 44'65% de la población actual, por lo que se incumple la Norma 45 del POT.**

Sin embargo el PGOU afirma que no supera estos límites de crecimiento, ya que sólo computa los crecimientos en Suelo Urbanizable ordenado y sectorizado que suman 1.404 viviendas. Pero este no es el criterio interpretativo que viene aplicando la Dirección General de Urbanismo que, acertadamente desde nuestra opinión, también considera crecimientos la capacidad residencial de las áreas de suelo urbano no consolidado, en coherencia a la equiparación que hace la LOUA entre los suelos urbanizables sectorizado y los urbanos no consolidados.

A lo anterior hay que añadir que hemos observado que este PGOU clasifica, de forma indebida, como suelos urbanos consolidados diversas áreas de suelo urbano procedentes de actuaciones previstas en el PGMO de 2006 que aún no han culminado su desarrollo urbanístico. Es decir, son áreas que aún contando con un planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente, no han culminado sus procesos de reparcelación y/o urbanización, por lo que objetivamente carecen de la condición de solar, conforme al artículo 45 de la LOUA, y por ello les correspondería mantener la clasificación de suelos urbanizables en unos casos y en otros de suelo urbano no consolidado.

Por tanto, el PGOU está obligado a justificar objetivamente cuales de los numerosos sectores ó áreas residenciales planificados, que en total suman 3.858 viviendas, han culminado efectivamente su desarrollo urbanístico y en que estado se encuentran los que no han alcanzado aún la condición de solar. Por lo pronto en la página 73 de la Memoria de Ordenación del PGOU se reconoce que además de las seis Áreas de reforma Interior, en Suelo Urbano No Consolidado descritas se localizan cuatro Áreas de Planeamiento Incorporado, provenientes del Plan Anterior, que se encuentran aún en fase de desarrollo, sin relacionarlas y sin categorizarlas como suelo urbano no consolidado (Una de ellas es la UE-G3).

Sin la relación pormenorizada demandada en el párrafo anterior y la clasificación adecuada de estos suelos, no podemos cuantificar las viviendas que en total componen el crecimiento residencial contenido en el PGOU, pero sin duda van a superar notablemente las 2.219 reconocidas por el PGOU (44'65% de la población actual). Queda pues demostrado que este PGOU supera en mucho el límite cuantitativo de crecimiento poblacional establecido por el POTA.

No debemos olvidar que, además, este límite del 30% es un máximo al que no debe llegarse si antes no se ha justificado, con argumentos objetivos, la necesidad de alcanzarlo. Siempre después de priorizar los crecimientos interiores en el suelo urbano consolidado y evaluar la capacidad de crecimiento interior de la ciudad consolidada, que debe activarse al poner en carga los solares disponibles y el parque de viviendas vacías mediante los instrumentos de intervención en el mercado de suelo previstos por la legislación. Por supuesto este PGOU no cuantifica esta capacidad de crecimiento interior del suelo urbano consolidado y tampoco prevé el empleo de los instrumentos de intervención pública sobre el mercado inmobiliario.

Llegamos a estas cifras de crecimiento poblacional excesivas aún sin computar la enorme capacidad de crecimiento latente que acumulan los enormes sectores de suelo urbanizable no sectorizados previstos por el PGOU:

- Área de Oportunidad POTAUS R-12- El Molinillo (SUNS-01), con 46'38 has. y 1.250 Viv.
- Otros 12 sectores de SUNS, en Guillena, Pajanosas y Torre de la Reina, con 387'97 has. que podrían albergar un número incierto de nuevas viviendas, hasta 15.000.
- La segunda fase de Lagos del Serrano (SUNS-16), con 177'84 has. y un número incierto de viviendas unifamiliares aisladas, tal vez más de 1.000.

En conclusión, sumando los ámbitos no sectorizados a los crecimientos residenciales cuantificables conforme al POTA, tenemos un horizonte de crecimiento total de 20.000 Viv. (48.000 hab.), llevando a Guillena a una población total de 60.000 hab. Este es el disparatado modelo urbanístico propuesto por el nuevo PGOU de Guillena, en el actual contexto municipal y metropolitano, para un horizonte temporal de ocho años.

Por último, en cuanto al **límite de crecimiento superficial**, establecido por el POTA en el 40% del suelo urbano actual, el PGOU se limita a decir que el Suelo Urbano existente en el Municipio suma 763'75 has. y, por tanto su límite del 40% está en 305'50 has.

No encontramos en el PGOU un desglose que justifique esta cifra total de suelo urbano actual, pero nos parece excesiva y consideramos que debe tratarse de un error. No obstante, es de suponer que no se superan este amplio límite superficial, dado que sólo se clasifican 27,23 has. de suelo urbanizable residencial y otras 7,73 has. de usos terciarios, en total 34'96 has. de suelo urbanizable. Esto sin contar el suelo urbanizable industrial (Disposición Adicional Segunda del Dto. 11/2008) y los ámbitos de suelo urbanizable no sectorizado. Es evidente que el suelo urbano actual, excluido el industrial, tiene más de 87,4 has.

Pero, a pesar de la imposición de no computar **los crecimientos industriales**, no podemos pasar por alto los enormes crecimientos industriales propuestos por el PGOU en suelo urbanizable sectorizado:

Suelos industriales:	Sup. Actual	PGOU - DA Prov.	crecimiento	Total
Guillena – El Cerro	255.475,67	651.885,07	255 %	907.360,74
A-66 – El Esparragal	876.777,90	1.835.960,80	209 %	2.712.738,70
Pajanosas	0,00	34.132,11	-	34.132,11
Torre de la Reina	17.199,82	188.564,84	1096 %	205.764,66
Total	1.149.453,38	2.710.542,85	236 %	3.859.996,23

A ello hay que añadir otras 1.229.885 m2. en suelo el SUNS-14 en la zona del Esparragal. Es decir, este PGOU está clasificando un total de **394 has.**, lo que supone un **horizonte de crecimiento industrial del 343 %**. Se trata de un verdadero disparate si, además, tenemos en cuenta que, de las actuales 115 has. de suelo urbano industrial, sólo está edificado del orden al 30% de su capacidad, especialmente debido a la bajísima ocupación del Esparragal. Y a pesar de ello el PGOU propone multiplicar por 3'5 veces la superficie industrial de este ámbito de la A-66.

ALEGACIÓN 2. Sobre el crecimiento urbano de Guillena

Este PGOU incumple los límites cuantitativos de crecimiento establecidos en el apartado 4 de la Norma 45 del POTA, en cuanto al incremento de población, por ser este superior al 44'65%, a falta de más información y sin tener en cuenta los disparatados crecimientos previstos para suelos industriales y residenciales no sectorizados. Por tanto, podemos afirmar que **este PGOU no se adecua en absoluto al modelo de ciudad establecido por el POTA**, todo ello, con independencia de que, además, estos crecimientos carecen de cualquier justificación objetiva tal como se ha expuesto también en las Alegaciones 1.1, 1.2 y 1.3. Por esto, **se solicita la revisión general del modelo de ciudad del PGOU**, lo que supondrá un **cambio sustancial** que, por ello requerirá una nueva aprobación provisional y la reapertura del periodo de información pública.

3. ALEGACIONES referentes al núcleo urbanos de Guillena.

CONSIDERACIONES 3.1.- Sobre el Recinto Ferial

No se entiende justificado el traslado del Recinto Ferial para su sustitución por viviendas. El actual recinto Ferial, por su localización céntrica, hace funciones de equipamiento socio-cultural en sus casetas estables y, además, sirve de aparcamiento al servicio del Casco Antiguo. Ciertamente admite mejoras en su ordenación para potenciar estos usos dotacionales, particularmente beneficiosos para la revitalización del Casco Antiguo, y ello invita a prever un Plan Especial para desarrollar dicha ordenación pormenorizada.

ALEGACIÓN 3.1.- Sobre el Recinto Ferial

Debe mantenerse el Recinto Ferial en su localización actual, si bien mejorando su ordenación pormenorizada para optimizar su capacidad de usos dotacionales permanentes vinculados al servicio del Casco Histórico. Esto implica mantener la clasificación de suelo no urbanizable sobre los terrenos en donde se había provisto su traslado.

CONSIDERACIONES 3.2.- Sobre la Plaza de Toros

La Plaza de Toros es uno de los edificios de mayor valor histórico y simbólico para Guillena. Sin embargo, en la actualidad se encuentra infrautilizado en relación a su potencial para usos culturales y recreativos. Además, por ocupar el recinto del Castillo, una campaña de excavaciones y la posterior integración de sus resultados, podría mejorar su conocimiento y la puesta en valor del patrimonio histórico que encierra. Además, el propio edificio actual admite usos compatibles culturales y hosteleros para los que debe ser acondicionado, tal como han hecho otras plazas de toros de nuestro entorno (Granada, Almadén, Antequera, etc.). Parece deseable que estas actuaciones sean objeto de un Plan Especial que podría extender su ámbito al entorno inmediato de la Plaza de Toros.

ALEGACIÓN 3.2.- Sobre la Plaza de Toros

Debe preverse un Plan Especial de Protección para la Plaza de Toros y su entorno, destinado a potenciar las intervenciones de investigación, conservación y reforma interior que permitan su recuperación como recurso cultural y lúdico de primer orden para Guillena.

CONSIDERACIONES 3.3.- La cualificación del espacio urbano del casco antiguo

El Casco Antiguo de Guillena, a pesar del alto grado de sustitución de sus edificios históricos, conserva aún un callejero y un parcelario que merecen una protección específica y una mejora en su calidad urbana. Ello debe ser objeto de las determinaciones específicas de protección y ordenación, bien a incluir en el PGOU a bien a desarrollar en un posterior Plan Especial de Protección y Reforma Interior, que

debe regular las determinaciones precisas para mejorar las condiciones de sus edificios la protección de su parcelario y de sus restos arqueológicos, así como la mejora del espacio público, reduciendo la presencia del coche, revitalizando sus actividades, promoviendo la descontaminación visual y la mejora del mobiliario y arbolado, etc.

ALEGACIÓN 3.3.- La cualificación del espacio urbano del casco antiguo

El PGOU debe mejorar sus contenidos de protección y reforma interior para el Casco Antiguo de Guillena mediante la inclusión de las determinaciones oportunas o estableciendo la redacción de un Plan Especial de Protección y Reforma Interior.

CONSIDERACIONES 3.4.- La mejora de la movilidad sostenible en Guillena.

El Casco Urbano de Guillena padece un creciente problema de movilidad motorizada, debido al uso excesivo del vehículo privado, pero también a precariedad de su estructura viaria, aún basada en la travesía, al exceso de tráfico de paso y a la escasez de aparcamientos y de actuaciones de peatonalización. A ello se añade la precariedad del sistema de transporte público interurbano y urbano, así como la ausencia de una mínima red de carriles bici. Aunque el PGOU cuenta con un Estudio de Movilidad, consideramos que su análisis es generalista y no ha profundizado en las circunstancias particulares de la movilidad de Guillena y, aún meno, ha avanzado en la elaboración de una estrategia de movilidad sostenible basada en lo posible y no en grandes infraestructuras cuya ejecución real se presenta muy incierta y lejana.

ALEGACIÓN 3.4.- Sobre la mejora de la movilidad sostenible en Guillena.

El PGOU debe revisar su estudio de movilidad para convertirlo en un verdadero Estudio de Movilidad Sostenible que, además de un análisis y diagnóstico específicos ajustados a la situación actual de Guillena, proponga actuaciones inmediatas y eficaces para transformar los aspectos físicos y culturales de la movilidad local, así como sus conexiones metropolitanas.

CONSIDERACIONES 3.5.- Sobre el Parque Urbano SGEL-G1.

Como consecuencia de la necesidad de disponer de un parque urbano con el tamaño y la calidad adecuada para paliar el déficit de este tipo de equipamiento que apreciamos en Guillena, se considera que el SGEL-G1 es una dotación prioritaria que no debe quedar relegada al segundo cuatrienio y cuya gestión es tan incierta que su ficha urbanística plantea simultáneamente su gestión por expropiación y por adscripción a los cuatro sectores urbanizables de suelo industrial del Cerro, sectores cuyo desarrollo temporal no es previsible a corto plazo y menos aún en su totalidad dada la extensión de sus ámbitos.

ALEGACIÓN 3.5.- Sobre el Parque Urbano SGEL-G1.

El PGOU deberá adelantar la programación y buscar una fórmula de gestión más adecuada a la necesidad de disponer, en el menor plazo posible, de esta

dotación general de espacio libre que completa el único parque urbano de Guillena.

CONSIDERACIONES 3.6.- Los corredores verdes con el Área Metropolitana.

El POT AUS prevé dos corredores verdes que conectan Guillena con el Área Metropolitana. Uno es la Ruta del Agua que viene desde Camas a través de Gerena y para adentrarse en la Sierra; es una vía muy utilizada por deportistas, especialmente de la bicicleta.

La segunda es la que recorre la Rivera de Huelva hasta llegar al Parque del Gergal procedente del cauce del Guadalquivir. Esta última supone además una oportunidad de registrar el borde de la Rivera en la proximidad de Guillena, un espacio insuficientemente relacionado con nuestra ciudad, a pesar de sus notables valores paisajísticos y lúdicos. Esta segunda ruta, además en su tramo por el Término de Guillena y desde Santiponce, coincide, sensiblemente, con el recorrido del Camino de Santiago, por lo que también tiene una utilización creciente.

Sin embargo, el PGOU, más allá de definir estos trazados en su plano de movilidad, no plantea actuaciones específicas destinadas a la mejora del sus trazados, señalización y promoción en el ámbito metropolitano.

ALEGACIÓN 3.6.- Sobre los corredores verdes con el Área Metropolitana.

El PGOU debería incluir sendas actuación de Sistema General Viario Metropolitano destinado al la mejora y promoción de los recorridos de la Ruta del Agua y el Camino de Santiago en sus tramos por el Término Municipal de Guillena. Estas actuaciones deberían estar coordinadas con actuaciones similares en los municipios vecinos por los que discurren estas rutas.

4. ALEGACIONES referentes al núcleo urbano de Torre de la Reina.

CONSIDERACIONES 4.1.- Sobre el suelo residencial urbanizable.

Sorprende que en Torre de la Reina no exista ni una sola actuación prevista en suelo urbano no consolidado ni en suelo urbanizable sectorizado, de modo que a corto plazo no es posible disponer de ningún suelo de crecimiento. Ello contrasta con la gran cantidad de suelo urbanizables no sectorizados, 304.428 m² (una capacidad aproximada para 1.200 viviendas, unos 3000 habitantes) una de cuyas actuaciones SUNS-13 se define como prioritaria (es la única que hace una indicación sobre su prioridad). ¿Necesita Torre de la Reina una extensión tal de suelo urbanizable no sectorizado? Desde nuestro punto de vista esta reserva de crecimientos residenciales no sectorizados es del todo excesiva.

ALEGACIÓN 4.1.- Sobre el suelo residencial urbanizable.

El PGOU debería prever un sector de Suelo Urbanizable Sectorizado, el la posición mejor conectada con el núcleo urbano de Torre de la Reina, con un tamaño ajustado a sus necesidades previsibles de crecimiento en la coyuntura actual y en el horizonte de 8 años. El resto del suelo urbanizable no sectorizado debería desclasificarse o, en todo caso quedar reducido a una reserva mínima e inmediata al suelo urbano.

CONSIDERACIONES 4.2.- Sobre el suelo industrial urbanizable.

En contraste con el tratamiento que da al suelo urbanizable residencial, el PGOU abusa de la clasificación de suelo urbanizable sectorizado industrial, pasando de los actuales 17.200 m² a prever un crecimiento de 188.565 m², es decir un crecimiento inaudito del 1.100%, que generaría un polígono de la extensión del actual Polígono El Cerro. Algo que todos podemos entender como desproporcionado para las demandas de Torre de la Reina.

ALEGACIÓN 4.2.- Sobre el suelo industrial urbanizable.

El PGOU debe reducir el suelo clasificado como urbanizable sectorizado industrial en la Torre de la Reina, hasta ajustarlo a la demanda real previsible en la actual coyuntura económica y en el horizonte de 8 años. Este sector de crecimiento debería disponerse entre el actual polígono y el núcleo urbano, de modo que mejore su conexión con el suelo residencial, en cumplimiento de los criterios de la legislación urbanística y del planeamiento territorial.

5. ALEGACIONES referentes a las parcelaciones de Lagos del Serrano (Fases I y II), El Cucadero, Entremontes y Las Nieves.

CONSIDERACIONES 5.1.- Sobre la Fase I de Lagos del Serrano, El Cucadero, Entremontes y Las Nieves.

En el Término de Guillena existen parcelaciones urbanísticas que podríamos denominar históricas, sobre las cuales el PGOU propone su clasificación directa como suelos urbanos consolidados. Son:

- Lagos del Serrano Fase I.- con 95'92 has, donde se prevé un Plan Especial de Mejora Urbana, PEMU-02
- Entremontes y Las Nieves.- con 39'68 has, donde se prevé un Plan Especial de Mejora Urbana, PEMU-01
- El Cucadero.- 9'58 has, donde se prevé la "Actuación Urbanizadora no Integrada", AUNI-01.

En todos estos casos, las fichas urbanísticas de dichas actuaciones y la propia Memoria de Ordenación del PGOU reconocen que existen "graves y urgentes deficiencias de infraestructuras y dotaciones básicas". Además, estas fichas prevén desarrollar estas obras de urbanización mediante Proyectos de Obras de Urbanización (se supone que se harán Proyectos de Obras Ordinarias, no Proyectos de Urbanización) y estas obras serán gestionadas sin necesidad de establecer un sistema de actuación, es decir, son actuaciones asistemáticas, a desarrollar por iniciativa privada y a costa de sus propietarios, dentro del primer cuatrienio.

Para valorar este planteamiento urbanístico propuesto por el PGOU, debemos recordar el apartado 2.B) del artículo 45 de la LOUA, donde se define el concepto de suelo urbano no consolidado consecuencia de carecer de urbanización consolidada:

B) Suelo urbano no consolidado, que comprende los terrenos que adscriba a esta clase de suelo por concurrir alguna de las siguientes circunstancias:

a) Carecer de urbanización consolidada por:

- 1) No comprender la urbanización existente todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos precisos, o unos u otras no tengan la proporción o las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.
- 2) Precisar la urbanización existente de renovación, mejora o rehabilitación que deba ser realizada mediante actuaciones integradas de reforma interior, incluidas las dirigidas al establecimiento de dotaciones.

Queda claro pues que, conforme a este apartado del artículo 45 de la LOUA, estas parcelaciones, por presentar "graves y urgentes deficiencias de infraestructuras y dotaciones básicas" tendrían condiciones de suelos urbanos no consolidados, es decir, no podrían nunca ser categorizados como suelos urbanos consolidados, tal como hace indebidamente este PGOU.

Por otra parte, sorprende que obras de esta envergadura y que deben vincular a muchos propietarios sean acometidas desde la iniciativa privada, sin contar con proyectos de urbanización y sin disponer de alguno de los sistemas de gestión previstos en la legislación urbanística. ¿Cómo van a ser gestionadas entonces? Desde nuestro punto de vista, el planteamiento de gestión propuesto por el PGOU resulta inviable.

Tras este sorprendente planteamiento urbanístico, apreciamos un esfuerzo imposible por parte de este PGOU en no reconocer la condición de suelos urbanos no consolidados que recae sobre estas parcelaciones, obviando con ello todas las consecuencias urbanísticas que ello supone, en ámbitos que suman más de 145 has. y con más de 1.000 parcelas.

ALEGACIÓN 5.1.- Sobre la Fase I de Lagos del Serrano, El Cucadero, Entremontes y Las Nieves

El PGOU debe revisar la categorización de estas tres parcelaciones de suelo urbano, reconociendo que en ellas concurren condiciones de suelo urbano no consolidado conforme al artículo 45.2.B) de la LOUA.

Además el PGOU deberá establecer los planeamientos de desarrollo, los sistemas de actuación y proyectos de urbanización precisos para garantizar la ejecución de dichas infraestructuras precisas para que estas parcelaciones puedan culminar su desarrollo urbanístico.

CONSIDERACIONES 5.2.- Sobre la Fase II de Lagos del Serrano

En el caso de la parcelación urbanística denominada Lagos del Serrano Fase II, este PGOU la clasifica como suelo urbanizable no sectorizado, definiendo un ámbito de 177'84 has., donde tienen cabida del orden de 1.400 viviendas. Se trata de un ámbito muy extenso y topográficamente accidentado, donde el grado de consolidación total es muy bajo y muy disperso. Además, el ámbito físico delimitado como urbanizable por el PGOU, según sus propios planos de información es un suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial (Plano 3 POT AUS), denominado área forestal y además es atravesado por una vía pecuaria.

En estas circunstancias y teniendo en cuenta el apartado 4 del artículo 14 del POT AUS que impone en los suelos de especial protección la no clasificación del suelo y el régimen de fuera de ordenación de las edificaciones y construcciones existentes, no alcanzamos a entender las razones por las que este PGOU clasifica este ámbito como suelo urbanizable no sectorizado.

ALEGACIÓN 5.2.- Sobre la Fase II de Lagos del Serrano

En consecuencia a lo expuesto en las consideraciones anteriores, parece oportuno que el PGOU revise la clasificación urbanística propuesta, manteniendo la clasificación de suelo no urbanizable de especial protección impuesta por la planificación territorial, todo ello con independencia de la regulación del régimen procedente de fuera de ordenación y de las medidas disciplina urbanística y judiciales que pudieran emprenderse en este ámbito.

6. ALEGACIÓN referente a parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable.

CONSIDERACIONES 6. Sobre las parcelaciones urbanísticas existentes en suelo no urbanizable en las inmediaciones al núcleo de Guillena.

La LOUA dedica contiene determinaciones específicas destinadas a definir las parcelaciones urbanísticas, prevenir su creación y contener sus crecimientos, así como a establecer las condiciones específicas en que puede hacerse su legalización o normalización desde el planeamiento urbanístico municipal.

Por su parte, el POT AUS en su artículo 14.3, impone a los planeamientos municipales la *"identificación de los ámbitos que contengan urbanizaciones y edificaciones llevadas a cabo irregularmente en suelo no urbanizable, para su posible incorporación a proceso urbanístico, con los condicionantes y limitaciones establecidos en este Plan y la normativa urbanística y sectorial de aplicación y previa incorporación de un estudio de incidencia paisajística que resulta la integración de los nuevos crecimientos en el modelo general del municipio"*, todo ello salvo en suelos de especial protección por el Plan o por cualquier otra legislación específica, en cuyo caso deberán quedar en situación de fuera de ordenación y se procederá a aplicar la medidas disciplinarias procedentes.

Pues bien, este PGOU ha renunciado a cumplir estos preceptos normativos y cubre con el silencio, incluso los suelos que en su propio Documento de Aprobación Inicial de 2006, en parte, fueron clasificados como suelo urbanizable sectorizado. Nos estamos refiriendo a los ámbitos de suelo no urbanizable denominados Cantarranas, El Palmarillo y Los Rubiales, todos ellos situados a la salida de Guillena hacia Burguillos, en las inmediaciones del Polígono Industrial El Cerro, así como otro ámbito menor situado al SO. de Guillena, muy próximo al núcleo urbano en el lugar llamado La Villanera. Algunos de estos ámbitos aunque tienen límites imprecisos, cuentan con un notable grado de consolidación por la edificación, incluso superior al 50%.

No nos sirve el argumento dado en alguno de los informes de respuesta a alegaciones en que se afirma que estas parcelaciones son tratadas como suelo no urbanizable por su difícil acceso a los servicios urbanísticos, pues están situadas junto a las redes y carreteras que dan acceso y servicio al Polígono Industrial El Cerro. Tampoco es justificación el hecho de la proximidad a dicho Polígono, pues el régimen de usos de este y la distancia que les separa es suficiente para admitir su compatibilidad con unas mínimas medidas correctoras. Tampoco sirve de excusa que la legalización de estos sectores detraiga capacidad de crecimiento a otros sectores nuevos, dado que estamos hablando de una densidad baja y el número de viviendas nuevas es poco relevante frente a la capacidad de crecimiento total del PGOU (el criterio de la Consejería OPyV es contabilizar sólo las futuras viviendas, incorporadas al proceso de legalización, no las ya existentes). Además, es inminente la publicación del nuevo Decreto que está preparando la Consejería de OPyV para regular la legalización de estas parcelaciones urbanística, y, sin duda, abrirá vías que faciliten la normalización urbanística y jurídica de estas parcelaciones, sin renunciar al cumplimiento de los deberes que corresponde a cualquier nuevo desarrollo urbanístico.

Por todo ello, el PGOU, necesariamente, debe identificar y delimitar los ámbitos de suelo no urbanizable afectados por el fenómeno de las parcelaciones urbanísticas, analizar su grado de consolidación y servicios urbanísticos, así como las posibilidades de integración urbanística y paisajística de estas parcelaciones, proponiendo, además, las fórmulas de gestión más adecuadas para garantizar su regularización. En

estos casos, dado el tamaño limitado de estas parcelaciones, la proximidad al núcleo urbano de Gerena y su grado de consolidación, no tenemos dudas sobre las posibilidades ciertas de poder alcanzar el objetivo de su regularización, como única salida a la situación actual, consolidada en el tiempo y aún en evolución.

Con estas claves, y sobre la experiencia acumulada en otros municipios, consideramos que sería oportuno clasificar estos suelos como urbanizables sectorizados o bien como urbanos no consolidados para los casos con mayor consolidación, y, además, proponer para su gestión el sistema de Cooperación. Naturalmente, en paralelo a estas iniciativas de planeamiento debe operar la disciplina urbanística y las actuaciones judiciales necesarias para evitar que el proceso se reproduzca indefinidamente.

ALEGACIÓN 6. Sobre las parcelaciones urbanísticas existentes en suelo no urbanizable en las inmediaciones al núcleo de Guillena.

Partiendo de la realidad descrita en las Consideraciones expuestas, es preciso que este PGOU analice las parcelaciones urbanísticas surgidas en suelo no urbanizable, los clasifique como suelo urbanizable sectorizado o bien como urbano no consolidado, en ámbitos ajustados estrictamente a su realidad consolidada y con la disposición de los instrumentos de gestión más eficaces para alcanzar su legalización en el menor plazo posible. Estas clasificaciones de suelos sobre parcelaciones existentes, consideradas no reversibles, deben ser prioritarias frente a la planificación de nuevos crecimientos, aunque ello significara detraiga cuotas de crecimientos que, tal como se ha expuesto antes, resultarán a todas luces excesivos para las necesidades reales del Municipio en el horizonte de ejecución del PGOU.

7. ALEGACIONES referentes a carencias o defectos formales del PGOU.

CONSIDERACIONES 7.1.- Sobre el estudio de las demandas de vivienda protegida.

Según la vigente Ley del Derecho a la Vivienda, los planeamientos urbanísticos deben disponer los suelos y actuaciones urbanísticas precisas para atender las demandas específicas de vivienda existentes en el Municipio. Será el Plan Municipal de Vivienda el responsable de analizar y proponer estas actuaciones urbanísticas.

Sin embargo, aunque este PGOU incluye entre sus Memorias un apartado referente a la vivienda, este no cumple los requerimientos que exige la Ley de Vivienda para fundamentar los contenidos del PGOU en esta materia, sobre los que debe desempeñar un papel fundamental los datos obtenidos del Registro Municipal de Demandantes, ya creado en Guillena.

ALEGACIÓN 7.1.- Sobre el estudio de las demandas de vivienda protegida

El PGOU deberá contar con un análisis específico de las demandas de vivienda protegida en el Municipio, que permita dotar al Plan Municipal de Vivienda de los instrumentos urbanísticos necesarios, tal como requiere la nueva Ley del Derecho a la Vivienda.

CONSIDERACIONES 7.2.- Sobre la necesidad de un estudio de inundabilidad.

Tal como requiere el Artículo 70 del POTAU, referente a las cautelas aplicables a las zonas inundables, entre la documentación del PGOU debe contar con un Estudio de Inundabilidad específico para el Municipio, que no se encuentra entre documentación publicada en este periodo de información pública.

ALEGACIÓN 7.2.- Sobre la necesidad de un estudio de inundabilidad

El PGOU tiene que contar necesariamente con un Estudio de Inundabilidad general del Municipio que analice la red hidrológica y concrete el riesgo de inundabilidad de los asentamientos urbanos existentes y sus distintos sectores de crecimiento, así como la posibilidad y viabilidad de las medidas correctoras que fueran precisas.

CONSIDERACIONES 7.3.- Sobre la necesidad de establecer los criterios de sectorización aplicables a los sectores de suelo urbanizable no sectorizado.

El artículo 10.1.A) de la LOUA, en su apartado e), obliga a los planes generales en el suelo urbanizable no sectorizado a establecer, ya sea con carácter general o referido a zonas concretas del mismo, las condiciones para proceder a su sectorización y que aseguren la adecuada inserción de los sectores en la estructura de la ordenación municipal y con ello fundamentar los contenidos la iniciativa de los planes de sectorización, conforme a los regulado por el artículo 12 de la LOUA para.

Este PGOU no regula, ni en sus Normativas ni en sus Fichas Urbanísticas las condiciones que deben concurrir para proceder a su sectorización y que ello asegure la adecuada inserción de los sectores en la estructura de la ordenación municipal de forma coherente con el modelo de crecimiento sostenible requerido por la LOUA y la planificación territorial (POTA y POTAU).

Esto, además de incumplir los requerimientos de la LOUA supone un déficit muy grave para la ordenación urbanística del Municipio, dado la abundancia de ámbitos no sectorizados destinados a usos residenciales.

ALEGACIÓN 7.3.- Sobre la necesidad de establecer los criterios de sectorización aplicables a los sectores de suelo urbanizable no sectorizado

El PGOU ineludiblemente tendrá que establecer en sus Normativas, en sus Fichas Urbanísticas y en su Programación las condiciones que regulen la sectorización ordenada y coherente de los numerosos ámbitos de suelo urbanizable no sectorizado, tal como requiere el artículo 10 de la LOUA para fundamentar la iniciativa de redacción de los planes de sectorización correspondientes, conforme los contenidos que para estos establece el artículo 12 de la LOUA

CONSIDERACIONES 7.4.- Contradicciones sobre la gestión de dotaciones públicas.

Analizando las Fichas Urbanísticas de las dotaciones públicas apreciamos que hay contradicciones y ambigüedades sobre sus contenidos y de estos con respecto la Memoria de Ordenación en lo que se refiere a la fórmula de gestión con que se obtendrán algunas de las dotaciones.

Por ejemplo, en la ficha del sistema general de espacios libres SGEL-01 se dice a la vez que esta dotación se obtendrá por expropiación y que por otro lado la consecución del suelo y la ejecución de obras afecta a los sectores industriales que amplían El Cerro (SUS-05, SUS-06, SUS-07 y SUS-08). Sin embargo, en el punto de la Memoria de Ordenación 4.2.4.- Delimitación de Áreas de Reparto en suelo urbanizable -s se afirma que el área de reparto AR-10, compuesto por estos sectores industriales no tiene ningún sistema general adscrito ni inscrito. En la ficha se dice que este espacio libre no está vinculado a ningún área de reparto y, sin embargo, en el cuadro de la página 102 se dice que el mismo está vinculado al SUS-05 del AR-10. Mientras en la página siguiente de la Memoria se asocia su financiación a cuatro sectores en distinta proporción.

ALEGACIÓN 7.4.- Contradicciones sobre la gestión de dotaciones públicas

El PGOU debe revisar los contenidos de sus fichas urbanísticas y particularmente las referentes a las dotaciones públicas para aclarar de forma inequívoca el sistema de gestión de cada dotación pública (expropiación o adscripción a un área o sector). De igual forma estos contenidos de las fichas deben ser coherentes con lo especificado en el Programa de Gestión y en el Estudio Económico Financiero del PGOU.

8. ALEGACIÓN referente a la Información Pública y la Participación Ciudadana.

CONSIDERACIONES 8.- Sobre las deficiencias apreciadas en el proceso de Información Pública y Participación Ciudadana.

Respecto a la Información Pública y la Participación Ciudadana en el proceso de redacción del PGOU deberos insistir en la idea expuesta en las Consideraciones Generales que encabezan estas Alegaciones, referente a las notables diferencias que existen, cinco años después, entre el Documento de Aprobación Inicial y el presente Documento de Aprobación Provisional, cuya circunstancia nos obliga a plantear cuestiones básicas cuya discusión debería haber tenido lugar con motivo del Documento Inicial y no sobre un documento tan desarrollado como corresponde a una Aprobación Provisional.

El problema fundamental está en que no compartimos, ni nosotros ni muchas otras entidades y ciudadanos, el diseño de la estrategia urbana y su concreción en el modelo de ciudad y de desarrollo que propone este PGOU. Unos contenidos de partida que no han sido objeto de debate y consenso mínimo a nivel de los grupos políticos municipales, y menos aún a nivel de la ciudadanía, tal como merecería el diseño de los fundamentos en cualquier PGOU.

Por tanto, el problema no está en si se han cumplido las tramitaciones, ajustada al plazo mínimo de un mes requeridas por la legislación urbanística. El problema es que el ejercicio democrático diario requiere una participación continua de los ciudadanos en las cosas públicas, también en el proceso de redacción del planeamiento urbanístico, máxime si se trata de un instrumento con la trascendencia de un PGOU. Y ello está establecido así, de un modo general, por La Constitución (art. 23.1), pero, además, en lo que se refiere al planeamiento urbanístico queda establecido de forma explícita en el artículo 6 de la LOUA:

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 periodo 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.

Con independencia de lo anterior, este periodo de información pública ha tenido una gran precariedad, puesto que no se trata sólo de abrir un plazo mínimo y colgar el PGOU en la web municipal (por cierto omitiendo la publicación en el BOP y la ficha de finalización del plazo de alegaciones). Para promover una verdadera participación ciudadana sobre un documento de la complejidad y trascendencia del PGOU el Gobierno Municipal debería haber dispuesto un plazo mayor, en un periodo no preelectoral y apoyado por una campaña de divulgación e información objetiva y accesible sobre los contenidos del PGOU y además ofrecer asesoramiento a los ciudadanos que lo precisen para la interpretación de estos contenidos y la elaboración de sus alegaciones.

Así lo requiere el apartado 3 del artículo 39 de la LOUA, que al describir el proceso de información pública de los instrumentos de planeamiento requiere lo siguiente:

- ...
3. La Administración responsable del procedimiento para la aprobación de un instrumento de planeamiento deberá promover en todo caso, antes y durante el trámite de información pública, las actividades que, en función del tipo, ámbito y objeto del instrumento a aprobar y de las características del municipio o municipios afectados, sean más adecuadas para incentivar y hacer más efectiva la participación ciudadana.

Sin embargo, nada de esto se ha hecho con el rigor que demanda la legislación urbanística y el sentido democrático que debe regir la acción pública.

ALEGACIÓN 8.- Sobre las deficiencias apreciadas en el proceso de Información Pública y Participación Ciudadana.

Por los motivos expuestos en esta Consideraciones previas, en el proceso de redacción e información pública del PGOU se ha incumplido los artículos 6 y 39 de la LOUA.

En Guillena, a 25 de abril de 2011,

Fdo,