

**Sra. Consejera**  
**Consejería de Obras Públicas y Transportes.**  
**JUNTA DE ANDALUCÍA.**  
**Avda. Diego Martínez Barrio nº 10.**  
**41013 SEVILLA.**

En El Aljarafe, a 15 de enero de 2007.

La **Asociación en Defensa del Territorio del Aljarafe (ADTA)**, asociación registrada ante la Consejería de Justicia y Administraciones Públicas y domiciliada en Palomares del Río (Sevilla), calle Cruz del Sur número 8, ante la reciente exposición al público del documento de Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla (en adelante POTAUS), **EXPONE lo siguiente:**

1º. La Asociación de Defensa del Territorio del Aljarafe (ADTA) es una asociación entre cuyas finalidades está la participación, a través de los canales establecidos en la legislación sectorial, territorial y urbanística, en los procesos de redacción de los planes, con el fin de velar porque en las propuestas de dichos Planes se tenga en cuenta el carácter global e interrelacionado de los problemas sectoriales, territoriales y urbanísticos de la comarca del Aljarafe, predomine la visión a largo plazo y los intereses colectivos por encima de la visión a corto plazo y los intereses particulares, y se sitúen dentro de la filosofía del desarrollo sostenible adoptada por la mayoría de organismos europeos e internacionales y que cada vez más se revela como la única que puede asegurar un futuro viable para nuestras ciudades y pueblos.

2º. El tiempo disponible, dos meses y medio, para hacer alegaciones a un documento de la complejidad que se expone, en cuya elaboración la Junta de Andalucía ha tardado nadamás ni nadaménos que trece años y medio desde su primera formulación, ha sido a todas luces insuficiente incluso para asociaciones como ADTA que tiene cierta experiencia en este tipo de trabajos. Por ello, hay aspectos que no hemos podido abordar y otros que no han sido abordados con la suficiente profundidad. Pero esta insuficiencia esconde otro indeseable efecto. Se ha dado un margen muy estrecho al debate del documento entre los ciudadanos. Dificultad que se ve reforzada por el hecho de no haberse realizado durante este periodo actividad alguna de apoyo al debate y estímulo a la participación ciudadana, promovida desde la autoridad pública competente en la materia. Y recordemos el Título Preliminar, artículo 9 apartado 2 de la Constitución Española : *“Corresponde a los poderes públicos promover las condiciones para que la libertad y la igualdad del individuo y de los grupos en que se integra sean reales y efectivas; **remover los obstáculos que impidan o dificulten su plenitud y facilitar la participación de todos los ciudadanos en la vida política, económica, cultural y social**”*.

3º. A la vista de las propuestas, y de acuerdo con los objetivos de la Asociación antes expuestos, hacemos **las consideraciones, sugerencias y alegaciones** que se exponen en los cuatro apartados siguientes. El primero se dedica a aspectos puntuales variados, el segundo al suelo urbano y urbanizable, el tercero al Espacio Libre y el cuarto a las Áreas de Oportunidad.

## **A.- ASPECTOS PUNTUALES VARIOS.**

### **A.1.- Aspectos generales.**

**CONSIDERACIÓN A.1.1-** La complejidad del Plan y la trascendencia para las condiciones de vida de las poblaciones implicadas hacen muy necesario contar con un proceso de participación ciudadana que genere dinámicas de comprensión, asunción, enriquecimiento, y acuerdos en el tejido social. Esta dimensión participativa no ha ocurrido durante la génesis del documento (que, recordemos, ha durado algo más de trece años). Por tanto sólo cabe impulsarla en esta fase de su tramitación, previa a la aprobación dedicando no sólo más tiempo que dos meses y medio (aproximadamente un 1,5% del tiempo de elaboración) sino también medios y condiciones adecuados para facilitar la participación ciudadana. No hacerlo implica limitar las posibilidades de respaldo de la ciudadanía y las entidades sociales.

**SUGERENCIA A.1.1-** **Suspender la tramitación conducente a la aprobación final del Plan, para intercalar en el proceso un periodo de participación ciudadana impulsado por medidas públicas y proactivas de difusión, explicación, debate y búsqueda de acuerdos sociales en torno al Plan, en el tejido social y ciudadano de la aglomeración urbana de Sevilla.**

**CONSIDERACIÓN A.1.2-** En diferentes partes de la Memoria de Ordenación se encuentran contenidos que dan respuesta a uno de los principales retos del POTAUS: abordar la situación urbanística actual reconduciendo situaciones y procesos que vienen operando en sentido contrario a los principios y objetivos fijados por el POTAUS. Sin embargo el Decreto de formulación del Plan estableció siete objetivos entre los que no figura uno específico en este sentido.

**SUGERENCIA A.1.2-** **Debería incorporarse en el punto 4 una alusión expresa al reto que supone abordar la situación urbanística actual reconduciendo situaciones y procesos que vienen operando en sentido contrario a los principios y objetivos fijados por el POTAUS.**

### **A.2.- Aspectos concretos.**

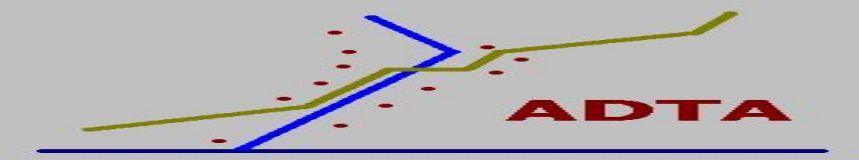
**CONSIDERACIÓN A.2.1.-** En el punto 1.(página 5) se dice que *“El área metropolitana de Sevilla ha alcanzado un nivel de madurez en su integración funcional que la ha llevado a constituir un sistema unitario de trabajo, movilidad, vivienda y servicios”*.

Calificar como *“madurez”* a la manera en que se ha producido el proceso, así como denominar *“integración funcional”* al resultado alcanzado hacen pensar en algo bien diferente a lo que realmente ha ocurrido. Esto vuelve a aparecer en otros apartados del documento como por ejemplo en el punto 6 (página 14). Es ciertamente necesario hacerse eco de las transformaciones ocurridas y de las situaciones generadas, pero hacerlo así puede distorsionar la argumentación.

**SUGERENCIA A.2.1.-** **Se debería precisar mejor la redacción del primer párrafo del punto 1 para que no induzca a error de interpretación.**

**CONSIDERACIÓN A.2.2.-** En el punto 6. dentro de la línea estratégica de protección del espacio libre se apunta el valor de los espacios aún libres como *“oportunidad de futuro en orden a permitir que el soporte natural sobre el que se asienta el área mantenga su funcionalidad basada en los flujos de recursos naturales”*. Esta formulación del valor del espacio libre presenta dos importantes deficiencias:

- Restringir el alcance territorial del soporte natural al territorio propio del POTAUS; cuando el soporte natural de la aglomeración urbana va mucho más allá de dicha delimitación, tal como se ilustra al hablar de huella ecológica.



- Limitar la funcionalidad de los espacios libres al flujo de recursos naturales; cuando su funcionalidad también cubre algo mucho más amplio como son los procesos ecológicos.

**SUGERENCIA A.2.2.- Modificar la redacción del punto 6 (página 15) relativo a la valoración de los espacios aún libres reconociendo su funcionalidad como soporte a procesos ecológicos; y reconociendo que el soporte natural de la aglomeración urbana se extiende mucho más allá de los límites del ámbito territorial del Plan.**

**CONSIDERACIÓN A.2.3.-** En el punto 7.2.1. apunta tres criterios de ordenación entre los que no figura uno que sin embargo sí aparece en otros lugares del Plan.

**SUGERENCIA A.2.3.- Se debería incluir en el punto 7.2.1 un cuarto criterio de ordenación: Evitar la conurbación.**

**CONSIDERACIÓN A.2.4.-** En el punto 10.1.5. se prevén ocho puntos limpios en construcción o proyecto. Para la comarca del Aljarafe sólo se aproxima el de Puebla del Río, que se añade a los tres en servicio o contruidos (Camas, Espartinas y Bollullos). Esto significa dejar a toda la primera corona, que es la más poblada, sin instalaciones en su interior, siendo este tipo de instalación algo cuya accesibilidad debe ser creciente, dado el crecimiento de residuos que han de entregarse en ellas por no haber recogida selectiva próxima a los domicilios. Sería deseable la construcción de un punto limpio por municipio ó al menos uno por cada 12.000 habitantes.

**SUGERENCIA A.2.4.- Prever la construcción un punto limpio por municipio ó al menos uno por cada 12.000 habitantes. Y en todo caso dos puntos limpios más en los siguientes lugares:**

- Uno en la parte norte de la primera corona del Aljarafe.
- Otro en la parte sur de la primera corona del Aljarafe.

**CONSIDERACIÓN A.2.5.-** En el punto 11.1.9. (página 79) se menciona escuetamente el enclave “*los dólmenes de Valencina*”, refiriéndose a algo que, por lo conocido hasta ahora, es un yacimiento del calcolítico de los más importantes de Europa, ocupando al menos los términos municipales de Valencina y de Castilleja de Guzmán.

**SUGERENCIA A.2.5.- Cambiar el punto 11.1.9. la mención al enclave “*los dólmenes de Valencina*” por “*el yacimiento calcolítico del Aljarafe Norte*”**

## **B.- EL SUELO URBANO Y URBANIZABLE. EL DESMESURADO CRECIMIENTO.**

### **Las Cifras.**

De la memoria de información hemos extraído los siguientes datos:

#### **Resumen Cifras Documento de POTAUS 2007**

Habitantes 2006	1.421.000habitantes
Crecimiento	15.000hab/año
Viviendas 2001 (el 22,84% están desocupadas)	553.388viviendas
Crecimiento 1991-2001	131.139
Crecimiento 1999-2002	14.180

Sup Total Área 491.204,89hectáreas

Hectáreas Incrementos

#### **Situación antes del POTAUS**

Urbano	15.145,35
Urbano No consolidado	4.402,78
Total Suelo Urbano	19.548,13

Uso Productivo. (25% sin ocupar; Pág 30 M.Ordenación)	2.500,00
Uso Residencial	17.000,00

Urbanizable	11.179,98
Urbanizable No Sectorizado	1.473,40
Total Suelo Urbanizable	12.653,38

Uso Productivo Urbanizable Actual(Pág 30 M.Ordenación)	3.000,00	120% Sobre el suelo urbano productivo
Uso Residencial Urbanizable Actual	9.000,00	53% Sobre el suelo urbano residencial

Capacidad Residencial (supuesto 30 viv/hectárea)

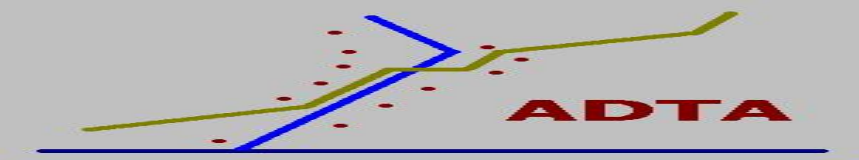
Viviendas:	9.000 hectáreas * 30 viv/hectáreas	270.000 Viviendas
Capacidad	* 2,7 habitantes/viv	729.000 Habitantes
Crecimiento anual	15.000 habitantes / año	48,60 Años
Crecimiento sobre poblacion actual	1.421.000 hab	51,30 %

Capacidad Residencial (supuesto 40 viv/hectárea)

Viviendas:	9.000 hectáreas * 40 viv/hectáreas	360.000 Viviendas
Capacidad	* 2,7 habitantes/viv	972.000 Habitantes
Crecimiento anual	15.000 habitantes / año	64,80 Años
Crecimiento sobre poblacion actual	1.421.000 hab	68,40 %

#### **Areas Oportunidad en suelo No Urbanizable**

Uso Productivo	1.837,00	193% Acumulado sobre el suelo urbano productivo
Uso Residencial	606,00	57% Acumulado sobre el suelo urbano residencial



## El suelo urbano y urbanizable actual.

De esas cifras se deduce que el actual suelo urbanizable asciende a 12.000 hectáreas un 60% de la suma de suelo urbano y suelo urbano NO consolidado.

De esas 12.000 hectáreas, 9.000 hectáreas quedarían para uso residencial, un 53% de la suma del suelo urbano consolidado y del suelo urbano NO consolidado. Tomando una densidad de 30-40 viviendas por hectáreas, el actual planeamiento tendría capacidad para 270.000-360.000 viviendas. A razón de 2,7 habitantes por viviendas, esto supondría 729.000-972.000 habitantes más. Es decir un crecimiento del 51-68% de la población existente. O lo que es lo mismo, a razón de un crecimiento global del área de 15.000 habitantes/año, que es el crecimiento de los últimos años como se cita en el propio documento de POTAUS, podríamos crecer durante 49-65 años, sin clasificar más suelo.

Pero las cifras son aún más relevantes si tenemos en cuenta los siguientes aspectos:

- a) El 23% de las viviendas están vacías.
- b) El suelo urbano NO consolidado supone casi el 25% del suelo urbano, con una importante capacidad.
- c) Si se considerase la tasa de habitante/vivienda aceptada hasta hace bien poco, de 3,5 habitantes/vivienda los márgenes de crecimiento antes apuntados se verían incrementados en casi un 25%.

Por otra parte el suelo productivo planificado (3.000 hectáreas) supone el 120% del existente (2.500 hectáreas). Y además, el 25% de éste último suelo (el ya urbano) está desocupado. Es decir, si sumamos el planificado y el desocupado, el suelo productivo disponible ascendería al 144% del existente.

Como se puede observar, esas cifras superan muy ampliamente los límites máximos de crecimiento establecidos por el **Plan de Ordenación del Territorio del Aljarafe (en adelante POTA)**, del 40% del suelo y del 30% de de población. Pero si se tiene en cuenta la tendencia del crecimiento de los últimos años y lo establecido en el POTA respecto a los criterios de crecimiento, esos límites deberían ser muy inferiores. Dicho de otra forma, aplicando estrictamente el POTA, el POTAUS debería impedir el incremento neto del suelo urbanizable en el área.

Recordemos lo establecido en el POTA :

### ***“[46] Ordenación y mejora de los procesos de urbanización [D].***

*1. De acuerdo con los instrumentos previstos en la legislación urbanística, los órganos responsables de la política urbanística autonómica establecerán directrices y criterios relativos al tratamiento territorial y urbanístico de los procesos de urbanización característicos de Andalucía, en particular sobre todas o algunas las siguientes cuestiones:...*

*h) Criterios para favorecer el diseño de políticas de desarrollos urbanos basados en la recualificación de la ciudad existente, y el aprovechamiento del suelo y el parque edificatorio”.*

### ***[58] Medidas y criterios para la sostenibilidad del sistema urbano [D].***

*1. Para la mejora de la sostenibilidad de los sistemas urbanos, el planeamiento deberá incluir una serie de criterios o estrategias de actuación que deberán informar todas las decisiones que en este ámbito se produzcan, tanto en el diseño del modelo urbano como en la gestión del sistema respecto al planeamiento. Entre estas estrategias o principios deberán incorporarse las siguientes:....*

*c) En cuanto al modelo urbano, deberán considerarse:*

*– La introducción del concepto de sostenibilidad en los desarrollos urbanos. En este sentido, se primará la recualificación de lo ya existente frente al desarrollo de nuevos crecimientos, haciendo especial hincapié en la importancia fundamental de los desarrollos cualitativos en oposición a los cuantitativos.”*

Sin embargo, a la vista de esa situación, el POTAUS no establece límites añadidos a los establecidos por el POTA para corregir y equilibrar esa situación. Antes bien, se centra y dedica una parte importante de sus esfuerzos a los desarrollos urbanísticos que implican nuevas ocupaciones de suelo.

Y todo ello a pesar de lo establecido en el POTA:

**“[45] Modelo de ciudad [N].....**

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

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

Tampoco incide de forma apreciable, en los mecanismos de intervención en los suelos urbanos y urbanizables ya existentes, que como ha quedado demostrado arriba serían suficientes para muchos años. Sin duda, con mecanismos y actuaciones adecuados en suelo urbano y urbanizable existente, así como sobre el uso de las viviendas vacías, podría atenderse con creces la demanda existente.

La **Ley de Ordenación Uurbanística de Andalucía (en adelante LOUA)** proclama en su preámbulo: “*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.*”. Y el POTAUS asume ese principio, explícitamente en una breve directriz (artículo 23) e implícitamente en el principio de Desarrollo Sostenible adoptado por el POTAUS, en aplicación del POTA. Pero sin añadir nada más. Frente a ello, la atención prestada a los nuevos desarrollos (incluyendo Áreas de Oportunidad) es infinitamente superior. Si la administración quiere ir por la senda que marcan esos principios, debería tomárselos con más empeño.

En nuestra opinión debería abordarse con seriedad el asunto con mecanismos de intervención más activos. ¿Porqué no centrar una parte sustantiva de la actividad del Consorcio Metropolitano de la Vivienda en estas actividades, haciendolo un organismo que actúe como auténtico “reciclador de suelo”? ¿Porqué no se abordan grandes operaciones públicas para la “*conservación, rehabilitación y recualificación de la ciudad existente*”, además de las encomiables actuaciones en zonas especialmente degradadas? La iniciativa privada no abordará la solución eficiente a este problema, porque sólo lo puede hacer donde hay un beneficio claro, alto e inmediato, y actuará en estos asuntos como actividad complementaria y subsidiaria de la actividad pública, como en el caso de la educación, la sanidad, etc... El problema de la vivienda debe abordarse desde la administración pública aplicando los criterios de sostenibilidad consagrados en las leyes (Ley del Suelo, Estatutos de Andalucía, LOUA, POTA, etc...), que incluyen la racionalización del uso del suelo.

Ni siquiera se establecen mecanismos y actuaciones adecuados en aquellos casos donde la responsabilidad de la administración es obvia, y por tanto debería adquirir compromisos más serios, como es el caso de las parcelaciones ilegales, que se despacha en el POTAUS con una directriz que nada añade a lo ya establecido por la legislación vigente:

**“Artículo 16. Procedimiento de incorporación al sistema de asentamientos. (D)**

*1. Los instrumentos de planeamiento urbanístico general deberán incorporar de forma controlada al proceso urbanístico aquellas parcelaciones ubicadas en suelo no urbanizable, siempre que este suelo no forme parte del Sistema de Protección Territorial de este Plan o se encuentren protegidos*

*por legislación sectorial, se asegure la disponibilidad de las infraestructuras urbanas, equipamientos y servicios públicos y se constituyan las Entidades Urbanísticas de Conservación.*

*2. Las parcelaciones urbanísticas ubicadas en suelo no urbanizable especialmente protegido, y las que por su implantación no formen parte de la estructura de la ciudad de acuerdo con el crecimiento previsto en el planeamiento urbanístico general, deberán quedar en situación de fuera de ordenación, sin perjuicio de las posibles actuaciones disciplinarias, sancionadoras, de protección de la legalidad y restitución de la realidad física alterada que contra las mismas se acordaran”.*

Y ello a pesar de que el POTA considera necesario establecer recomendaciones y medidas respecto a ese asunto:

***“[55] Control de los procesos de parcelación urbanística en suelo no urbanizable [D].***

*1. La ocupación por parcelaciones urbanísticas del suelo no urbanizable es un fenómeno contemporáneo que ha alcanzado dimensiones importantes en determinados ámbitos de Andalucía, principalmente en el entorno de los Centros Regionales, en las áreas litorales y prelitorales y en determinados espacios forestales. Estas actuaciones provocan importantes alteraciones del orden territorial de estos espacios y frecuentes impactos sobre los recursos naturales y el paisaje. Por otro lado, la complejidad de las situaciones de hecho creadas por estas parcelaciones dificulta notablemente la acción pública, lo que lleva, a menudo, a implementar soluciones de carácter local y parcial, sin una suficiente coherencia regional, a lo que, sin duda, constituye una cuestión de alcance regional.*

*2. El Plan establece la necesidad de implantar, mediante la correspondiente normativa urbanística, instrumentos regionales de control y regulación de las parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable que se desarrollan en las siguientes medidas:*

***a) Recomendaciones preventivas a incorporar en los planes urbanísticos para evitar los procesos de parcelación urbanística en este tipo de suelo.***

***b) Recomendaciones dirigidas a la reconversión urbanística de las parcelaciones para su adecuación a la legalidad vigente.***

***c) Medidas para evitar, en su caso, la consolidación de los asentamientos ilegales.***

*...”*

En nuestra opinión este problema debería desarrollarse mucho más en el POTAUS, en base a los principios establecidos por las leyes y otros criterios, entre los cuales sugerimos los siguientes:

- A) Adquirir el compromiso de abordar de forma obligatoria la legalización de aquellas parcelaciones donde se cumpla los niveles de consolidación establecidos por la LOUA ó ya se haya clasificado como urbano (sometido a determinaciones), en base a las responsabilidades adquiridas por la administración (por dejación de funciones, inoperancia ó incluso connivencia)..
- B) El sistema de actuación sería obligatoriamente el Sistema de Compensación. Para ello, el municipio establecería las oportunas ordenanzas fiscales que contemplasen las tasas correspondientes. Los propietarios afectados deberían contribuir a sufragar los gastos de urbanización, equipamientos y tasas de gestión municipales, conforme al principio de equidistribución establecido por la ley. La gestión y ejecución podrían abordarse por organismos supramunicipales como el Consorcio de la Vivienda , el OPAEF, ... De esa manera se asegura la ejecución y se alejan expectativas especuladoras. Tampoco se deberían permitir, como se ha propuesto en algún caso, establecer la ejecución, no en unidades de ejecución sino de forma asistemática, técnica no contemplada por la LOUA.
- C) La determinaciones contemplarían el mantenimiento del aprovechamiento adquirido y de la superficie ocupada global, rechazando la aspiración de muchos propietarios de pagar los compromisos con la venta de nuevos aprovechamientos, y menos aún si implican la ocupación de más suelo. Y mucho menos si se trata de suelo especialmente



protegido, como el de las vías pecuarias, como viene ocurriendo (casos de la Cañada Real en Bormujos y en Almensilla) en una vergonzosa claudicación de los poderes públicos ante la osadía y la falta de escrúpulos de algunos propietarios, apoyados por la connivencia de algunos alcaldes.

- D) Los niveles de equipamientos podrían adaptarse a la peculiar estructura urbana de muchas de esas parcelaciones, donde abundan las grandes parcelas. Podría introducirse un principio de compensación medioambiental por el que los espacios libres podrían materializarse en forma de suelos rústicos adyacentes, que asegurasen el aislamiento y la no extensión de la parcelación; esos suelos tendrían como destino su explotación agrícola ó forestal por la administración, con el compromiso de su NO clasificación como urbanizable.
- E) La conexión de estas parcelaciones con el sistema general viario, cuando se apoyen en vías pecuarias, debería establecerse a través de caminos adecuados, sellando el acceso del tráfico motorizado a dichas vías pecuarias.
- F) Sobre las urbanizaciones NO legalizables, se establecería un sistema regional que asegurase el cumplimiento de las determinaciones y la progresiva reversión, a largo plazo, de las actuaciones.
- G) Sobre las parcelaciones legalizables, se establecerá de forma obligatoria el derecho de tanteo y retracto, por parte de la administración, que tendría por objetivos los siguientes:
  - a. Afianzar la posición de la administración en el proceso de legalización.
  - b. Facilitar la adecuación de las determinaciones a los intereses públicos.
  - c. Incrementar el patrimonio de vivienda con destino a alquiler y los equipamientos.
- H) Sobre las parcelaciones NO legalizables, se establecerá de forma obligatoria el derecho de tanteo y retracto, por parte de la administración, que tendría por objetivo el cumplimiento de las determinaciones que se establezcan.

## **El crecimiento que propone el POTAUS.**

Frente a lo razonable, el POTAUS propone un enorme número de Áreas de Oportunidad (47), de las que una gran parte vienen a sumarse a las cantidades anteriores y a las que habrá que añadir los suelos que los distintos PGOU municipales clasifiquen dentro de los límites establecidos por el POTA.

El suelo residencial que se propone añadir asciende a unas 600 hectáreas, que se añaden a las 9.000 existentes en la actualidad. De esta manera, el suelo urbanizable residencial se situaría en el 57% del suelo urbano actual, a lo que habría que añadir los incrementos que efectúen los PGOU. Además, esa cifra es en realidad aún mayor teniendo en cuenta los siguientes factores:

- a) El 23% de las viviendas están vacías.
- b) El suelo urbano NO consolidado supone casi el 25% del suelo urbano, con una importante capacidad.
- c) Si se considerase la tasa de habitante/vivienda aceptada hasta hace bien poco, de 3,5 habitantes/vivienda.

Esta asociación, en el documento “*Notas sobre la aprobación definitiva del PGOU de Villanueva del Ariscal*”, publicado en los primeros días de septiembre de 2007, citábamos “...*el número de viviendas NO se basa en encuestas efectuadas al efecto...*”.

En el caso del POTAUS, tampoco se conocen estudios de las necesidades de viviendas en los que se apoyen sus propuestas. El 11 de de septiembre de 2007, la Federación Andaluza de Municipios y Provincias (FAMP), daba a conocer la siguiente nota de prensa:



“El secretario general de la Federación Andaluza de Municipios y Provincias (FAMP), Antonio Nieto, la consejera de Obras Públicas y Transportes, Concepción Gutiérrez del Castillo y el director del Instituto de Estudios Sociales Avanzados de Andalucía (IESA), Manuel Pérez Yruela, han firmado esta mañana, en Sevilla, un convenio de colaboración para la realización de una investigación sobre necesidades de vivienda en los municipios de Andalucía.

*El convenio, que se ha firmado en la sede de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, se concreta en la realización de tres actividades. Una primera para diseñar el trabajo a realizar y que distinguirá entre municipios de más de 20.000 habitantes y de menos de 20.000 habitantes. Una segunda actividad destinada a la aplicación en cada municipio de la investigación sobre necesidades de vivienda y una tercera actividad relacionada con el análisis de datos procedentes de distintas fuentes, como los planes generales de las municipios, censos o empresas municipales de suelo.*

*El convenio firmado tiene en principio una **vigencia de 15 meses** y una financiación a cargo de la Consejería de Obras Públicas de más de 108.000 euros.*

*La firma de este convenio está recogida específicamente en el **Pacto por la Vivienda en Andalucía**, propuesto por el presidente de la Junta de Andalucía en el pasado Debate sobre el Estado de la Comunidad y que tiene como objetivo un triple acuerdo...”*

El Pacto por la Vivienda al que se hace referencia, no existe oficialmente hasta la fecha y su formulación ha sido publicada en el BOJA del 31 de diciembre de 2007.

Es resumen, que **NO EXISTEN datos contrastados de las necesidades reales de viviendas.**

Sólo conocemos un caso debidamente documentado, cuyos resultados contradicen radicalmente las propuestas del POTAUS. Lo exponemos en el apartado de Áreas de Oportunidad Residenciales.

De espectacular podemos calificar la propuesta del suelo productivo, que asciende a más de 1.800 hectáreas que se unen a las 3.000 planificada actualmente. Todo lo cual supone un 193% acumulado de suelo urbanizable sobre el suelo urbano productivo actual. Tampoco existen estudios independientes de los mismos promotores y ayuntamientos que los apadrinan, que avalen la necesidad de esas propuestas.

El mismo nombre “oportunidad” evoca algo singular, extraordinario, excepcional. Pero el enorme número de “Área de Oportunidad” nos dice que eso no es así.

#### **“[11] Principios orientadores del Modelo Territorial de Andalucía [E]**

##### **... 2. El uso más sostenible de los recursos.**

*El Modelo Territorial de Andalucía **asume como uno de sus principios orientadores la utilización racional de los recursos**, entendida como argumento indispensable para progresar en la creación de un sistema territorial y productivo sostenible.*

*Esta exigencia implica tener en cuenta la trama de relaciones ecológicas que sustenta el orden territorial, considerando sus consecuencias en coordenadas espaciales y temporales lo más amplias posibles. El Modelo Territorial se reconoce integrado en un sistema de relaciones ecológicas. La ordenación territorial puede y debe contribuir al progreso de la sostenibilidad regional y global a partir de los siguientes aspectos:*

- a) **Constituyendo un orden territorial favorecedor de la moderación en el consumo de recursos naturales (suelo, agua, energía y materiales)** a partir de decisiones que reduzcan las necesidades del desplazamiento horizontal de dichos recursos, especialmente en todo lo que se refiere a la movilidad urbana e interurbana, la potenciación de los recursos energéticos renovables y la más racional utilización del agua. Ello se refleja, especialmente, en el énfasis por opciones de gestión de recursos desde la perspectiva de la demanda....”

**“TÍTULO III ESTRATEGIAS DE DESARROLLO TERRITORIAL Capítulo 1 Sistema de Ciudades Sección 4 Orientación y Control de los procesos de urbanización y la calidad urbana.**

**[43] Objetivos (O)**

*Los objetivos relacionados con los procesos de urbanización del territorio andaluz, en el marco de la Política de Ciudades, son los siguientes:*

- a) Preservar el Modelo Territorial de Andalucía frente a procesos de urbanización no deseables.*
- b) Mejorar los niveles de competitividad, calidad de vida y cohesión social de las ciudades andaluzas.*
- c) Contribuir desde el Sistema de Ciudades a la sostenibilidad global”*

**“[45] Modelo de ciudad (N):**

*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.*

*2. 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. ...*

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

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

Aunque la ocupación de suelo productivo estuviese ligada al crecimiento de la economía real, no debería crecer más de un 3 ó 4 % (lo que crece la economía en los últimos años), por lo que la disponibilidad actual de suelo serviría para muchos años. Es decir, la propuesta del POTAUS no obedece a las necesidades de crecimiento de la economía, necesidades que podrían ser satisfechas con el suelo actual, ó en todo caso, atendiendo las necesidades de auténticas oportunidades, que sin duda tendrán unas necesidades reales de suelo muy inferiores.

Esta primera impresión, se afianza cuando analizamos la escasa justificación de esas áreas, en base a lo establecido en el POTA, que en su artículo “[51] Suelo para actividades productivas [N]” establece que deberán ser “*actuaciones estratégicas de desarrollo concertado*”. Y ello sin perjuicio de lo que más adelante exponemos sobre esas áreas.

Y recordemos también que la LOUA en su artículo 9 dice lo siguiente:

**“Artículo 9. Objeto.**

*En el marco de los fines y objetivos enumerados en el artículo 3 y, en su caso, de las determinaciones de los Planes de Ordenación del Territorio, los Planes Generales de Ordenación Urbanística deben:*

*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....”.*

## **Resumen de consideraciones, sugerencias y alegaciones relativas al Suelo Urbano y Urbanizable. El Desmesurado Crecimiento.**

**CONSIDERACIÓN B.1.-** De acuerdo con el suelo urbanizable residencial disponible actualmente en el ámbito del POTAUS (que supone el 53% del suelo urbano y suelo urbano NO Consolidado residencial) y la evolución demográfica de los últimos años, el crecimiento residencial estaría asegurado durante al menos los próximos 50 años. Esa capacidad es aún mayor si se tuviese en cuenta la capacidad residencial del suelo urbano NO consolidado.

**CONSIDERACIÓN B.2.-** El suelo urbanizable productivo disponible actualmente en el ámbito del POTAUS, supone el 120% del suelo urbano y suelo urbano NO Consolidado productivo. Estas cifras serían aún mayores si se tiene en cuenta que el 25% del suelo urbano productivo actual está sin ocupar.

**CONSIDERACIÓN B.3.-** De acuerdo con el suelo urbanizable disponible actualmente en el ámbito del POTAUS, se superan ampliamente los límites establecidos por el POTA de 30% para la población y del 40% para el suelo.

**SUGERENCIA B.1.-** Deberían establecerse límites adicionales a la baja, con respecto a los establecidos por el POTA, para garantizar la corrección y equilibrio de la situación, sin ocupar más suelo.

**SUGERENCIA B.2.-** El POTAUS debería centrarse en la conservación, rehabilitación y recualificación de la ciudad existente, frente a la ocupación de más suelo.

**SUGERENCIA B.3.-** El POTAUS debería contener determinaciones más concretas y eficaces para tratar las parcelaciones ilegales.

**CONSIDERACIÓN B.4.-** Las Áreas de Oportunidad incrementan el suelo urbanizable residencial en 600 hectáreas, hasta el 57% del suelo urbano actual. Dada la actual tendencia demográfica hay actualmente suelo para atender esa demanda durante 50 años. Esa capacidad es aún mayor si se tuviese en cuenta la capacidad residencial del suelo urbano NO consolidado.

**CONSIDERACIÓN B.5.-** Las Áreas de Oportunidad incrementan el suelo urbanizable productivo en más e 1.800 hectáreas, hasta el 193% del suelo urbano productivo actual. La capacidad es aún mayor si se tiene en cuenta que el 25% del suelo urbano productivo actual está sin ocupar.

**CONSIDERACIÓN B.6.-** Las Áreas de Oportunidad productivas, carecen globalmente de una justificación en la economía real, por cuanto que prevén un incremento desproporcionado del suelo, muy por encima del crecimiento económico.

**SUGERENCIA B.4.-** Las áreas de oportunidad residencial deberían ser revisadas a la baja, y considerar en su lugar, la utilización del suelo urbanizable existente para la construcción de Vivienda de Protección Oficial.

**SUGERENCIA B.5.-** Las áreas de oportunidad productivas deberían ser revisadas a la baja, y considerar en su lugar, la utilización del suelo urbanizable existente para uso productivo para satisfacer las necesidades existentes.

**SUGERENCIA B.6.-** Las áreas de oportunidad productivas deberían ser justificadas por motivos estratégicos y de forma concertada.

### **ALEGACIÓN B.1.**

La ausencia de determinaciones del POTAUS respecto a la ocupación de suelo, agravada por las previsiones respecto a las Áreas de Oportunidad, contradicen el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía en los siguientes puntos:

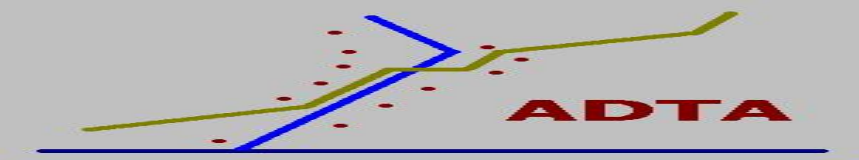
- a) ***“TÍTULO II MODELO TERRITORIAL DE ANDALUCÍA”*** apartado ***“[11] Principios orientadores del Modelo Territorial de Andalucía [E]”***, porque NO constituye un orden territorial favorecedor de la moderación en el consumo de recursos naturales (suelo, agua energía y materiales).
- b) ***“TÍTULO III ESTRATEGIAS DE DESARROLLO TERRITORIAL Capítulo 1 Sistema de Ciudades Sección 4 Orientación y Control de los procesos de urbanización y la calidad urbana”*** apartado ***“[43] Objetivos (O)”*** por NO contribuir a la sostenibilidad global.
- c) ***“TÍTULO III. ESTRATEGIAS DE DESARROLLO TERRITORIAL, Capítulo 1. Sistema de Ciudades, Sección 4 Orientación y Control de los procesos de urbanización y la calidad urbana”,*** apartado ***“[45] Modelo de ciudad (N)”***, porque promueve una expansión indiscriminada y un consumo innecesario de recursos naturales y de suelo, porque supera el 40% del suelo urbano actual.

Por otra parte el incremento de suelo productivo propuesto no está suficientemente justificado, en el coherencia con lo establecido en el punto ***“[51] Suelo para actividades productivas [N]”***.

Además, la espectacular transformación y los usos asociados del suelo planteada, además de no aparecer suficientemente justificada implican elevado riesgo de impactos negativos en tres dimensiones básicas para la habitabilidad:

- a) **Sobre la ecología urbana:** incrementando la artificialización del territorio y multiplicando su huella ecológica sobre el mismo; contraviniendo así los principios del Título II del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.
- b) **Sobre la capacidad de gobierno, administración y gestión del metabolismo urbano:** incrementando drásticamente su fragilidad y dependencia externa; estando también en este sentido en contra de los principios del Título II del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.
- c) **Sobre los niveles de competitividad, calidad de vida y cohesión social:** Introduciendo transformaciones excesivamente rápidas e insuficientemente basadas sobre la actual situación y tendencia del área metropolitana; contraviniendo así los principios del Título III del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.

Por todo ello y por idénticas razones, vulnera el artículo 9 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.



## **C.- EL ESPACIO LIBRE METROPOLITANO.**

En las áreas metropolitanas, para que el crecimiento urbano se produzca de manera equilibrada, es necesario que junto a las zonas edificadas se conserve el espacio libre rural, tanto por razones socioeconómicas (importancia de la producción y del empleo del sector agrícola, oportunidades para los servicios vinculados con el espacio libre, importancia como fuente de recursos para la educación) como ambientales (producción de oxígeno, retención del suelo y del agua, mantenimiento de hábitats faunísticos-conservación de la biodiversidad y la geodiversidad), urbanísticas (ruptura y articulación del continuo urbano, acogida de las actividades de ocio y recreo) y culturales (variedad paisajística, continuidad con la cultura rural tradicional). En ese sentido, valoramos muy positivamente y compartimos las orientaciones enunciadas en la Memoria de Ordenación (página 116) respecto al Espacio Libre:

*“El Plan parte de un giro conceptual en la consideración del sistema de espacio libre y de su génesis como elemento constituyente del sistema urbano-territorial en un ámbito metropolitano. Ese cambio conceptual hunde sus raíces en criterios ecológicos y de funcionamiento del territorio, inducidos por el cambio de escala. El paso de la escala urbana a la metropolitana no permite ya abordar al sistema de espacios libres como elementos verdes portados por la matriz urbana. Más bien al contrario, es el espacio urbano el que es acogido por un medio físico o matriz natural subyacente que lo contiene y le da cobijo. En este sentido, el sistema libre es no y sus componentes deben constituir una red interconectada. Tales conexiones dejan de tener sentido como meros corredores, para convertirse también en espacio libre de suficiente entidad como para poder preservar los flujos y relaciones ecológicas, garantizando una buena calidad paisajística”.*

No obstante, consideramos que en la concreción de estos principios el plan es manifiestamente mejorable y es incongruente con esos principios.

## **C.1 La deficiente protección del Espacio Libre.**

La mayor parte de las 491.204,89 hectáreas del total del suelo del Área Metropolitana, es Espacio Libre, en el sentido que cita el POTAUS en el párrafo citado arriba. Y una gran parte de ese suelo no queda bajo ninguna figura de protección. Pese a constituir una gran parte de la superficie del Área, **la normativa no hace referencia a esta clase de suelo**. Y ello a pesar de lo establecido en el POTA:

***“[46] Ordenación y mejora de los procesos de urbanización [D].***

*1. De acuerdo con los instrumentos previstos en la legislación urbanística, los órganos responsables de la política urbanística autonómica establecerán directrices y criterios relativos al tratamiento territorial y urbanístico de los procesos de urbanización característicos de Andalucía, en particular sobre todas o algunas las siguientes cuestiones:...*

*k) Orientaciones generales relativas a la ordenación **del suelo no urbanizable** y la protección de los patrimonios territoriales y del paisaje”.*

Hablar de suelo NO Urbanizable, es hablar de incumplimientos y de disciplina urbanística. Recordemos lo que dice el POTA:

***[55] Control de los procesos de parcelación urbanística en suelo no urbanizable [D].***

*1. La ocupación por parcelaciones urbanísticas del suelo no urbanizable es un fenómeno contemporáneo que ha alcanzado dimensiones importantes en determinados ámbitos de Andalucía, principalmente en el entorno de los Centros Regionales,...*

Incluso en lo que se refiere a los procesos de parcelaciones en suelo NO Urbanizable, las referencias son escuetas como hemos analizado en el punto B de este escrito. Pero además de las proliferación de construcciones en suelo NO Urbanizable, la mayoría ilegales, nos preocupa la proliferación del uso de la figura de “Interés Público” para ubicar usos distintos al agrícola en suelo NO Urbanizable. Además, todos esos procesos afectan a suelos tanto al suelo NO Urbanizable común, como al protegido.

Pero viene demostrándose de forma reiterada la incapacidad de los ayuntamientos para evitar esos procesos, por falta de medios unas veces, por falta de voluntad política las más, por directa corrupción de políticos y técnicos municipales en demasiadas ocasiones. Los informes de las fiscalías son ilustrativos al respecto. Podíamos leer recientemente (5/12/2007) en El País lo siguiente:

*“El catedrático de Derecho Penal de la Universidad de Málaga y director del Instituto Andaluz de Criminología, José Luis Díez Ripollés, forma parte de una comisión del Grupo de Estudios de Política Criminal que, en los próximos meses, elaborará propuestas concretas de reformas legales para prevenir la corrupción urbanística.*

*Este experto considera que el urbanismo ha generado enormes beneficios "que han logrado condicionar decisiones de las Administraciones o motivarlas a participar en las ganancias" sin considerar el interés general en términos "de calidad de vida o defensa del medio ambiente". **El catedrático propone que el Estado o las autonomías ejerzan las competencias de disciplina urbanística cuando los ayuntamientos se nieguen a hacerlo**, conducta muy extendida que considera "un gran fraude político....".*

Y también:

*“El Estado, las autonomías, los ayuntamientos y los jueces son ineficaces para combatir el creciente fenómeno de la corrupción urbanística. Con esa tesis, **el Grupo de Estudios de Política Criminal, formado por 200 fiscales, jueces y catedráticos de Derecho Penal de tendencia progresista, ha elaborado un manifiesto en el que proponen que las Administraciones actúen con mano dura. Ese foro propone medidas ejemplarizantes como la demolición de edificios ilegales y***



*el endurecimiento de las penas para los delitos relacionados con el fenómeno. Al Gobierno le pide que "no vacile" a la hora de disolver ayuntamientos manifiestamente implicados..."*

Y como estas podemos citar otras opiniones de expertos y estudios que abundan en lo mismo. Como el "Manifiesto por una Nueva Cultura del Territorio" de la Asociación de Geógrafos Españoles ó el informe "Urbanismo y democracia. Alternativas para evitar la corrupción" de la Fundación Alternativas.

En las fotos podemos ver una incipiente parcelación en suelo no urbanizable, que usa como acceso el Cordel de Los Carboneros, en el término de Olivares. La dos fotos de la izquierda corresponden a dos viviendas pareadas. Están tomadas en mayo de 2007.



Y el POTAUS no puede ser ajeno a todo esto. Consideramos que el POTAUS debería contener al menos "*orientaciones generales relativas a la ordenación del suelo no urbanizable...*", porque así lo establece el POTA. Pero además, estimamos que el compromiso de la administración debería ir más lejos, garantizando el ejercicio de la disciplina urbanística en todo el Área Metropolitana, de una manera eficiente.

Una diligente detección, instrucción, gestión de medidas cautelares, pruebas de desobediencia, etc de los expedientes de disciplina urbanística, es imprescindible para que los casos lleguen a los juzgados en las debidas condiciones. Y esto sólo es posible desde una instancia supramunicipal, con una normativa, directrices y criterios comunes, medios especializados suficientes y sobre todo, con un suficiente peso político que dificulte la presión de los ciudadanos que intentan delinquir, la dejación de funciones de los ayuntamientos y la corrupción asociada a esos procesos.

Valoramos positivamente la creación de un Consorcio Metropolitano de Espacios Públicos, Parques y Ríos del Área de Sevilla (*Artículo 76. Ejecución y gestión del Sistema de Espacios de Uso Público. (D)*). Aunque estimamos que, en congruencia con sus funciones y la filosofía del Plan, estas podrían extenderse a la vigilancia de todo el Espacio Libre, en lo que se refiere a disciplina urbanística. Pero también comprobamos con preocupación que no se prevé la creación de un órgano de gestión específicamente orientado a intervenir en las dinámicas depredadoras con la clara finalidad de modificarlas en dirección hacia la sostenibilidad y capaz de gestionar en aras del interés público las plusvalías y demás réditos económicos, sociales y ambientales que las dinámicas innovadoras vayan generando.

**¿Porqué en lugar del Consorcio de Espacios Públicos, Parques y Ríos del Área Metropolitana de Sevilla, el POTAUS no propone el Consorcio del Espacio Libre del Área Metropolitana de Sevilla, donde tenga cabida el ejercicio eficiente de la disciplina urbanística y en la intervención preactiva hacia la sostenibilidad en la generación de plusvalías y otros réditos de naturaleza económica, social y ambiental en todo el Espacio Libre, incluido todo el suelo no urbanizable, las vías pecuarias y los ríos?**



## **Resumen de consideraciones, sugerencias y alegaciones relativas a la eficiente protección del Espacio Libre.**

**CONSIDERACIÓN C.1.1.-** Consideramos que el POTAUS no propone suficientes normas, directrices, etc relativas a la ordenación del suelo no urbanizable común, ni relativas a parcelaciones ilegales, ni frente a abusos de la figura de “Interés Público”.

**CONSIDERACIÓN C.1.2.-** Consideramos que el POTAUS debería asumir un papel mucho más activo en el ejercicio de la disciplina urbanística en suelo NO urbanizable, tanto el incluido en el Sistema de Protección Territorial como el común.

**SUGERENCIA C.1.1.-** El POTAUS debería proponer más normas, directrices y criterios relativos a la ordenación del suelo NO urbanizable común, relativas a parcelaciones y a evitar abusos de la figura de interés público.

**SUGERENCIA C.1.2.-** El POTAUS debería asumir un papel mucho activo en el ejercicio de la disciplina urbanística en suelo NO urbanizable, tanto el incluido en el Sistema de Protección Territorial como el común.

**SUGERENCIA C.1.3.-** El Consorcio Metropolitano de Espacios Públicos, Parques y Ríos del Área de Sevilla podría llamarse Consorcio del Espacio Libre del Área Metropolitana de Sevilla y asumir las funciones de vigilancia urbanística sobre todo el Espacio Libre.

**ALEGACIÓN C.1.-** El POTAUS debería contener “*Orientaciones generales relativas a la ordenación del suelo no urbanizable y la protección de los patrimonios territoriales y del paisaje*” en congruencia con la directriz del POTA “[46] *Ordenación y mejora de los procesos de urbanización [D]*”.

## C.2 El compromiso de la cartografía.

En el plano “Sistema de Protección Territorial”, existen diversas imprecisiones y defecto. A pesar de lo establecido en el “*Artículo 9. Ajustes del Plan. (N)*”, estimamos que el Sistema de Protección Territorial debería delimitarse de forma más precisa en el POTAUS, en aras de una mayor seguridad jurídica de los efectos del Plan, evitar conflictos, errores y arbitrariedades. No olvidemos que, en ausencia de una mayor precisión en otro instrumento de planeamiento, lo establecido en éste Plan actuará como mejor criterio.

Hemos observado discrepancias entre la delimitación del “PS-4 Cornisa Norte del Aljarafe” que consta en el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Sevilla (página 238 del BOJA número 70 de 10 de abril de 2007) y el plano del POTAUS “Sistema de Protección Territorial”. Se puede observar que la línea del límite del suelo urbano de Salteras se adentra en el espacio PS-4 lo cual puede deberse efectivamente a la indebida ocupación por el planeamiento municipal. Pero desde luego, entre el ferrocarril y el casco urbano de Valencina, espacio que no ha sido ocupado, el límite del PS-4 es la carretera A-8077 hasta aproximadamente la mitad de ese trayecto, en que se desvía un poco de la carretera en dirección Noreste. En el detalle de dicho plano que acompañamos hemos señalado con puntos rojos el trazado del PS-4.

**Detalle de la Pag 238 Boja número y  
70 de 10 abril de 2007**



**Detalle del plano “Sistema de Protección  
Territorial” del POTAUS**



Algo similar ocurre en Sanlúcar La Mayor en relación con el “PS-5 Cornisa Oeste del Aljarafe”. En la ficha completa del Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos ( en el BOJA donde se publicó el PEPMFPS figura sólo la primera página resumen de cada ficha), se describen los límites de dicho espacio:

### **“1.- LOCALIZACIÓN.**

#### **SITUACIÓN...**

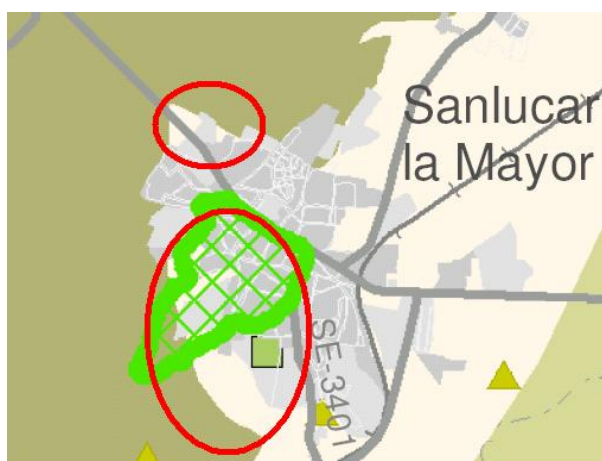
#### **LÍMITES**

*Su límite N. parte de la divisoria municipal Olivares-Sanlúcar la Mayor, en el punto en que la línea eléctrica de 220 kv. atraviesa la divisoria, en las proximidades del caserío Tablante, sigue por esta divisoria y luego por la de Sanlúcar la Mayor-Albaida del Aljarafe, en dirección SE. hasta encontrar de nuevo el límite municipal de Olivares.*

*Por el E. desde el punto anterior sigue la curva de nivel de 160 metros dirección SW. hasta cruzar con el camino proveniente del paraje Atahona a la*

*altura del punto kilométrico 4'5 de la carretera Sanlúcar la Mayor-Olivares, y en dirección al primer núcleo toma el camino hasta la central eléctrica. **Desde aquí/ rodea por el W. el núcleo de Sanlúcar la Mayor siguiendo los límites de su clasificación de suelo urbano**, enlazando con el camino que hacia el S. lleva a Casa de Mesita, y a unos 300 mts. de este lugar enlaza en línea recta con la divisoria municipal Sanlúcar la Mayor-Benacazón, ...”*

El plano “Sistema de Protección Territorial” del POTAUS es incongruente con ésta descripción, porque deja un espacio de suelo No urbanizable común, entre el suelo urbano de Sanlúcar La Mayor y el espacio “PS-5 Cornisa Oeste del Aljarafe”, como se puede observar en el detalle de dicho plano.



Observamos además, que el trazado de las vías pecuarias no está actualizado en algún caso. En el plano adjunto podemos ver que el Cordel de Ugena en Palomares del Río, que fue modificado en el PGOU del año 2000, no se ha actualizado. Probablemente no tendremos tiempo de hacer un análisis en profundidad de los trazados, pero este indicio debería llevar a una revisión en profundidad de los mismos por los redactores del POTAUS.

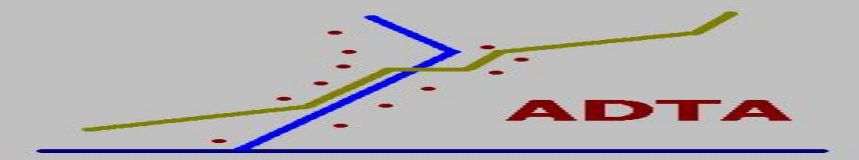
Tampoco tendremos tiempo de analizar todos los trazados arroyo y ríos, pero El plano del POTAUS “Sistema de Protección Territorial”, no se señala todos mediante la señalización indicada en el propio documento. Existen numerosos tramos sin señalar. Además, no se indican los arroyos menores. Así por ejemplo, no aparecen los siguientes afluentes del Riopudio: Cañada Honda, El Zorrero, Liso, Sequillo, Ugena, Valencinilla. Asimismo, se observa el recorte del trazado de otros, como el Porzuna en Mairena, cuyo trazado se extiende hasta el mismo Polígono PISA. O los que se detallan más adelante en el apartado específico dedicado al arroyo Riopudio.

Recordemos en relación con este asunto lo establecido en el POTA:

**“[90] Red hidrográfica [D].**

**1. La totalidad de los cauces fluviales**, incluyendo las aguas y las zonas de protección de las márgenes establecidas en la Ley de Aguas constituyen un dominio público que, como tal, ha de ser identificado, reconocido y protegido. Las múltiples funciones ecológicas y territoriales de los ríos han de ser tomadas en consideración de manera integrada. Junto a la protección del recurso agua y su calidad, es necesario proteger los propios espacios fluviales.

**2. Desde la perspectiva de la ordenación del territorio y de las políticas activas dirigidas a la prevención y evitación de los procesos de deterioro que pueden afectar a este dominio público, las determinaciones del Plan consisten en:**



- a) *La prioridad para culminar la delimitación y deslinde del dominio público hidráulico de los cauces fluviales andaluces.*
- b) *El desarrollo de políticas dirigidas a la identificación y la prevención de los riesgos de avenidas e inundaciones.*
- c) *La inclusión detallada de estas afecciones en el planeamiento territorial y urbanístico con el carácter de suelo no urbanizable de especial protección....”*

A pesar de lo establecido en el “*Artículo 9. Ajustes del Plan. (N)*”, estimamos que el Sistema de Protección Territorial debería delimitarse de forma más precisa en el POTAUS. Sobre todo aquellos sistemas como el hidrológico y el de vías pecuarias, de los que la administración posee una cartografía más precisa.

### **Resumen de consideraciones, sugerencias y alegaciones relativas al Compromiso de la Cartografía.**

**CONSIDERACIÓN C.2.-** En el plano “Sistema de Protección Territorial”, existen diversas imprecisiones y defectos. A pesar de lo establecido en el “*Artículo 9. Ajustes del Plan. (N)*”, estimamos que el Sistema de Protección Territorial debería delimitarse de forma más precisa en el POTAUS, en aras de una mayor seguridad jurídica de los efectos del Plan, evitar conflictos, errores y arbitrariedades.

**SUGERENCIA C.2.-** El POTAUS debería incorporar una planimetría más precisa y completa, para una mayor seguridad jurídica de los efectos del Plan, evitar conflictos, errores y arbitrariedades.

**ALEGACIÓN C.2.-** El POTAUS debería incorporar una planimetría más precisa y completa, en cumplimiento de la planificación territorial existente (Plan Especial de Protección de Protección del Medio Físico de la Provincia de Sevilla) y de las directrices “[90] Red hidrográfica [D] apartados 2 a) y 2 c) ” establecidas por el POTA.

### **C.3- Análisis detallado: El modelo de ciudad compacta y diversa no conurbada, la continuidad del Espacio Libre, la variedad y calidad del paisaje agrario, el Riopudio y los espacios protegidos por la planificación general vigente.**

Además del párrafo de la Memoria de Ordenación (página 116) citado al principio de este punto C, referente al Espacio Libre, recordemos también el siguiente párrafo de la página 78:

#### ***“7.2.3. Evitar procesos de conurbación***

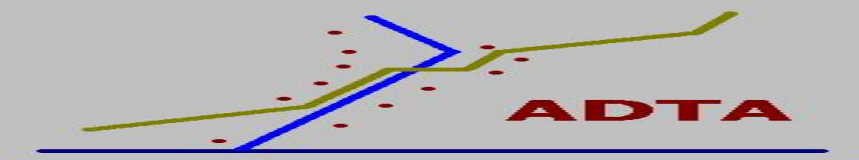
*El sistema de poblamiento debe mantener las características diferenciales de cada núcleo urbano, preservando su singularidad física y sus especificidades sociales y culturales. El modelo tradicional de ciudad compacta y diversa debe servir de referencia para los nuevos crecimientos, frente a las tendencias de expansión indiscriminada y formación de un continuo urbano sin rasgos diferenciadores y con baja densidad. Para ello es necesario que se mantengan las discontinuidades entre los suelos urbanos o urbanizables de los distintos municipios, no planteando crecimientos que alcancen los límites de términos municipales. En este sentido, los espacios de valor agrario se preservan como bandas que, además de otorgar variedad y calidad al paisaje, evitan la dispersión de los usos urbanos en mancha de aceite.*

*A estos efectos el Plan establece los mecanismos de aplicación de la Determinación 45.3.a) del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía en el sentido de asegurar:*

- *la conservación de los componentes rurales o naturales que delimitan los núcleos urbanos.*
- *la no ocupación, cuando sea posible, de las zonas contiguas a los límites de términos municipales.*
- *el tratamiento de los bordes periurbanos para marcar límites claros entre zonas urbanas y rurales.*
- *la preservación de la personalidad urbana y funcional diferenciada de los núcleos.”*

Consideramos que en la concreción de estos principios y los manifestados respecto al Espacio Libre ya citados (Memoria de Ordenación página 116), el plan es incongruente en numerosos puntos, que hasta donde alcanza el escaso tiempo del que disponemos y nuestros escasos conocimientos de simples ciudadanos, intentaremos desgranar en los párrafos que siguen de éste mismo punto, y en los puntos siguientes:





## Camas-Castilleja de Guzmán.

Valoramos muy positivamente la protección de los cerros de Camas, incluyendo El Carambolo, y su conexión con el espacio “PS-4 Cornisa Norte del Aljarafe”. Esto permite llevar a efecto una parte importante de la propuesta de “Parque Arqueológico, Paisajístico y Medioambiental del Aljarafe Norte” efectuada por la asociación ciudadana “Plataforma Aljarafe Habitable” con el apoyo de ADTA.

También valoramos la inclusión en el Sistema de Protección Territorial de toda la zona de afección de los Jardines de Forestier, inclusión que esperamos se mantenga en el documento definitivo, aunque la ubicación en esa zona de un Área de Oportunidad Turística nos hace temer que no será así.

El BOJA número 114 de 26 de julio de 2005 publicó el decreto 162/2005 de 5 de julio, por el que se declara Bien de Interés Cultural, con la categoría de Monumento, la antigua Hacienda Divina Pastora, su jardín y la torre contrapeso, en Castilleja de Guzmán (Sevilla). Se fija una zona de protección, fundamentalmente por razones paisajísticas, alrededor del Jardín de Forestier, cuya delimitación se precisa en dicho decreto. Dicha zona tiene, según la Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía, el mismo nivel de protección que el BIC, por lo que no debería hacerse ninguna alteración paisajística del mismo y mucho menos construir hoteles.



Por otra parte, las vigentes Normas Subsidiarias de Castilleja de Guzmán, incluyen esa zona como Suelo No Urbanizable de Especial Protección, regulado en sus artículos 206 y 207, y delimitado en el plano “Determinaciones en suelo No urbanizable”.

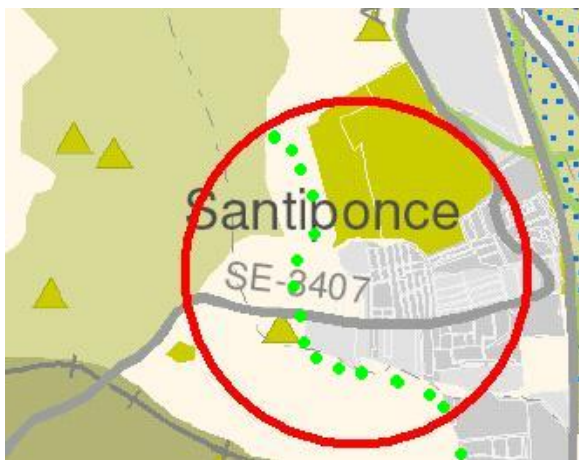
*“Artículo 206.- Se considera suelo No Urbanizable de protección especial, aquel que por razones paisajísticas necesita una consideración y control especial...”*

Y recordemos lo establecido en el POTA: **“[111] Componentes del Sistema del Patrimonio Territorial de Andalucía [N]....c) Los espacios incluidos en el Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de los Planes Especiales de Protección del Medio Físico de ámbito provincial o, en su caso, los suelos no urbanizable calificados de especial protección por el planeamiento territorial o urbanístico”.**

### **Santiponce.-**

El POTAUS no da continuidad al espacio de la Ciudad Romana de Itálica con el espacio protegido adyacente y a través de él, con el resto del Espacio Libre, especialmente con el “PS-4 Cornisa Norte del Aljarafe” y a través de él, con la zona de los dómenes de Valencina-Castilleja de Guzmán y El Carambolo.

También se observa, que no se deja una banda de suelo para que no se amplie la conurbación existente con Valencina en esa zona. Por esa zona discurre además la llamada Vía Verde del Aljarafe, el antiguo ferrocarril minero Aznalcóllar-San Juan de Aznalfarache. Existe la expectativa de Valencina de ampliar la zona industrial existente en esa zona y cuyo límite actual es precisamente la Vía Verde. Dichas expectativas, son incompatibles con la preservación de dicha Vía Verde y con los criterios para frenar los procesos de conurbación, que ya existen en esa zona. Sin perjuicio de los restantes criterios relativos al modelo de ciudad.



### **Valencina.-**

Esta es sin duda una de las zonas territorialmente más complejas analizadas. Además de la correcta delimitación del espacio “PS-4 Cornisa Norte del Aljarafe”, que antes hemos expuesto, debería preservarse el Cordel de los Carboneros, que aunque no está clasificado en el término de Valencina, es un importante elemento territorial y debería tener un tratamiento unitario sin discontinuidades. Dicha clasificación, ha sido solicitada por ésta y otras asociaciones ciudadanas. El Cordel de los Carboneros y una razonable franja de suelo no urbanizable, debería preservarse de la urbanización, por sus valores paisajísticos y por el importante papel territorial de conexión entre la zona central de los dómenes y el valle del arroyo Riopudio.

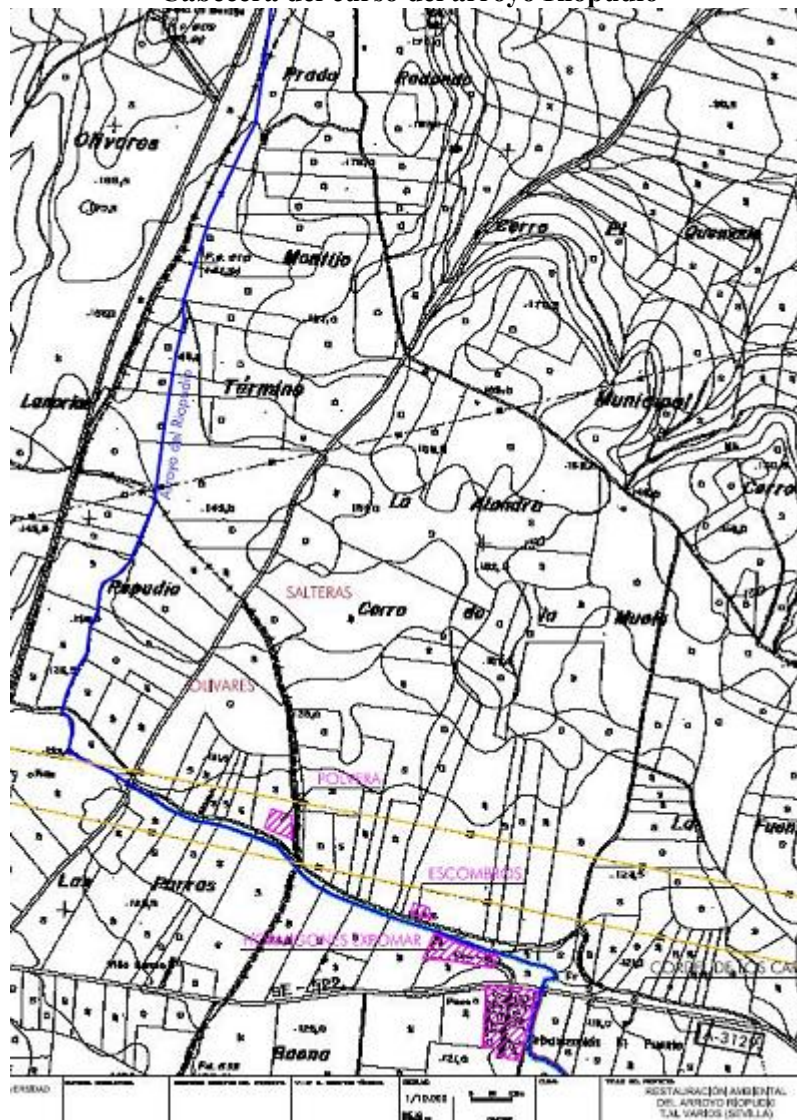
Por otra parte, debería de preservarse la zona al Oeste de la Hacienda Torrijos, por razones paisajísticas, para dar continuidad al Espacio Libre entre Salteras y Valencina, así como cautelar el paso de la SE-40 y del nuevo trazado de la A-8077.



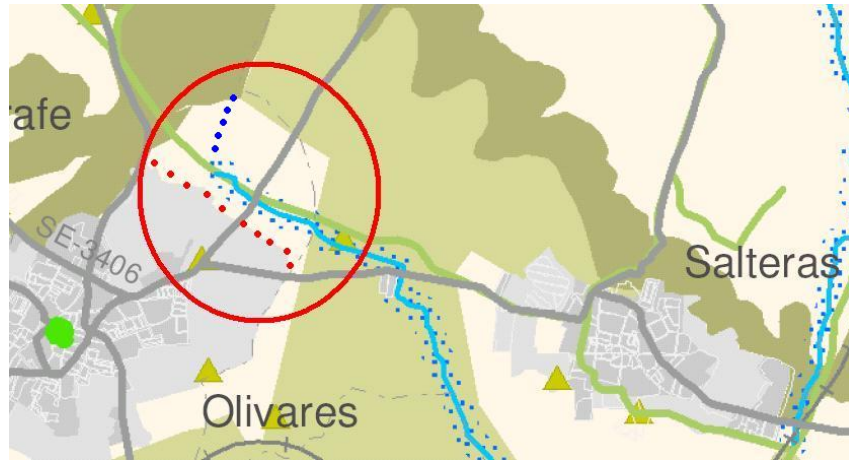
## Olivares-Salteras. Cabecera del Riopudio.

El trazado del arroyo Riopudio recogido en el plano “Sistema de Protección Territorial” es incompleto en su cabecera, al igual que gran parte del sistema hidrológico como se ya se ha expuesto y alegado.. Los siguientes detalles de plano están tomados de la planimetría del Proyecto de Restauración Ambiental del arroyo Riopudio, de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.

**Cabecera del curso del arroyo Riopudio**



En la zona de su nacimiento del arroyo Riopudio, confluyen varios regatos que recogen las aguas y fuentes de las laderas contiguas. Desde casi sus inicios, el arroyo discurre parcialmente en paralelo con el Cordel de los Carboneros. La zona tiene una destacada belleza paisajística.. En esa zona coincide además, la línea de término entre Salteras y Olivares.



Consideramos que esa zona debería quedar suficientemente protegida de la urbanización, en congruencia con lo expresado en la Memoria de Ordenación del POTAUS,

Además de lo que ya hemos recordado del POTA respecto al modelo de ciudad y el Sistema de Protección Territorial, recordemos lo que dice respecto al sistema hidrológico:

**“[90] Red hidrográfica [D].....**

*2. Desde la perspectiva de la ordenación del territorio y de las políticas activas dirigidas a la prevención y evitación de los procesos de deterioro que pueden afectar a este dominio público, las determinaciones del Plan consisten en:...*

*d) El fomento de las actuaciones dirigidas a la recuperación del dominio público afectado por ocupaciones de usos no legales con el objetivo principal de regenerar los ecosistemas de las riberas....*

*g) El desarrollo de programas específicos de gestión hidrológico forestal y lucha contra la erosión en las cabeceras de cuencas hidrográficas, con prioridad a las que afectan a cuencas alimentadoras de embalses.*

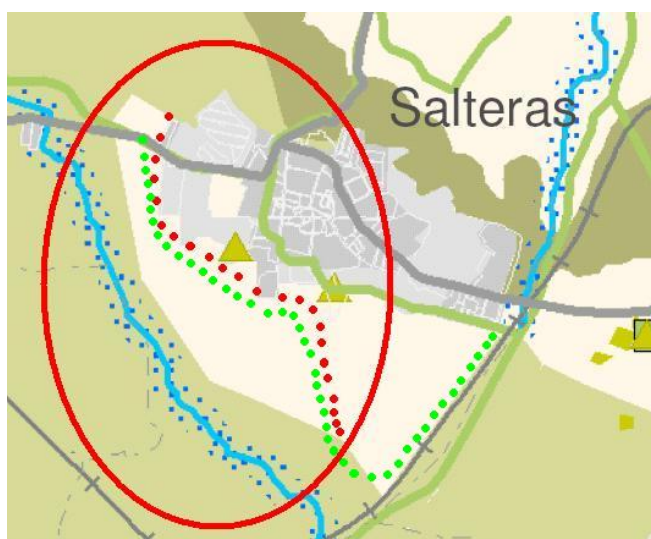
*h) El desarrollo de actuaciones de recuperación y mejora de los paisajes fluviales, tanto en los cauces urbanos, incluyendo la ordenación del uso público y recreativo, como en el medio rural, incorporando aquellos ecosistemas singulares derivados del aprovechamiento secular del agua a conservar...”*

### **Término de Saltera. Curso alto del Riopudio.**

Al oeste del término de Salteras, la cuenca del arroyo Riopudio, adquiere sobresalientes valores paisajísticos, con unas perspectivas desde las que se divisan los cascos urbanos de Salteras, Villanueva del Ariscal y Olivares, y en la que se desarrolla una activa agricultura de pequeñas y fértiles huertas familiares. Podemos observar dicho espacio desde la cuesta de la Paloma, en el camino rural existente entre Salteras y Villanueva del Ariscal.



Se deberían ampliar la protección de los Espacios Libres en la zona oeste de Salteras, como mostramos en el croquis. Por esos espacios, y cerca del borde urbano del ensanche previsto esos espacios, podría darsele continuidad al Cordel de Los Carboneros, actualmente interrumpido por la trama urbana de Salteras. Todo lo cual es compatible con la prevista área de oportunidad residencial en esa zona, sin perjuicio de nuestra sugerencias y alegaciones en el apartado referente a dicha área de oportunidad.





**Olivares-Albaida.-** Entre Sanlúcar y Albaida existe la oportunidad de dar continuidad a la protección del Espacio Libre, justo en línea de delimitación de término, a la vez que se evitan indeseables procesos de conurbación.

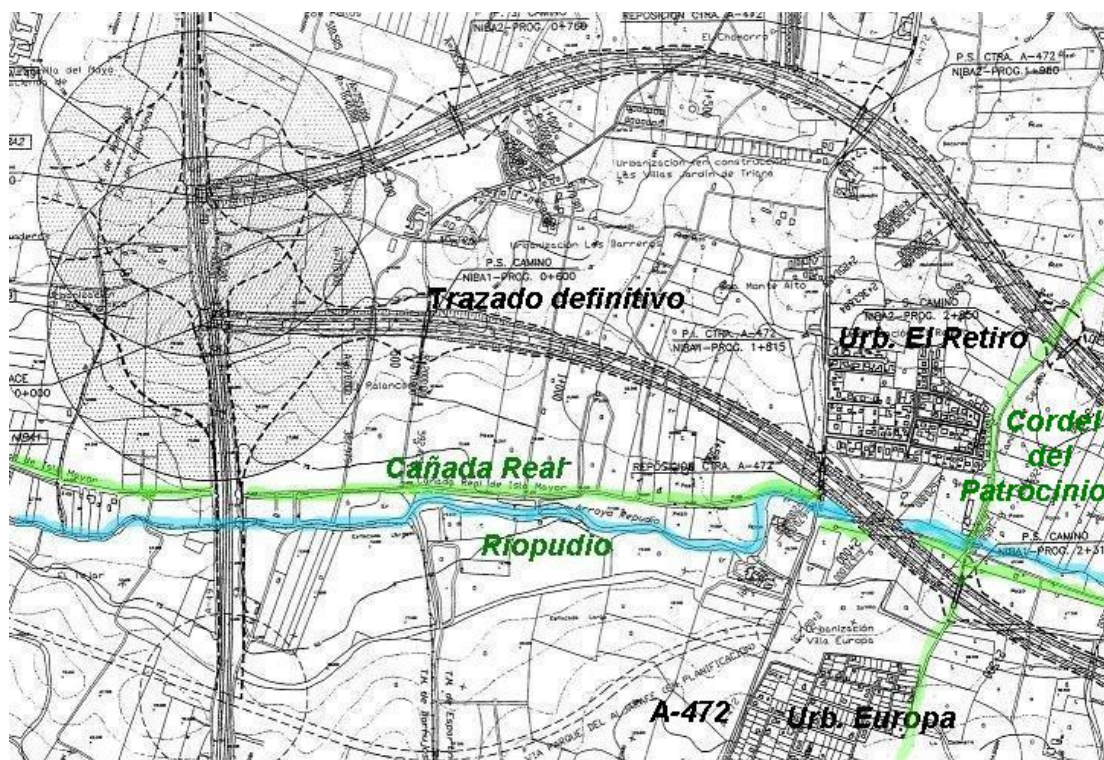
Por el Este, existe la oportunidad de proteger las líneas de término entre Olivares y Salteras. Además, en esa zona confluyen el nacimiento del arroyo Riopudio y el Cordel de los Carboneros, por lo que será objeto de atención más detallada en este mismo documento.

Lo mismo ocurre entre Villanueva del Ariscal y Salteras.



## **Término de Espartinas. Curso medio del Riopudío.**

Esta asociación ha mostrado su desacuerdo con el trazado de la SE-40 por el Aljarafe, desde que se publicó el Estudio Informativo en 1999, entre otros motivos, por la afección al valle del arroyo Riopudío. Nuestra alegación mostraba su acuerdo con el criterio mantenido hasta entonces por la Junta de Andalucía (Plan Intermodal de Transportes de 1996), que no consideraba necesario el arco de la SE-40 por el Aljarafe. Y seguimos considerándolo así, por la razones que expusimos en su día y que el tiempo viene corroborando. Al efecto segregador del territorio, de generador de más tráfico, de generador de más contaminación, de generador de nuevas expectativas de urbanización, se une el fuerte impacto paisajístico sobre el valle del Riopudío y las Cornisas Este y Norte.



Pero en ningún otro sitio será más visible el impacto sobre el Riopudío que en el término de Espartinas. La afección del trazado de la SE-40 sobre el Sistema Arroyo-Cañada Rael-Paisaje es enorme e insalvable, por lo angosto del pasillo que ha de atravesar.

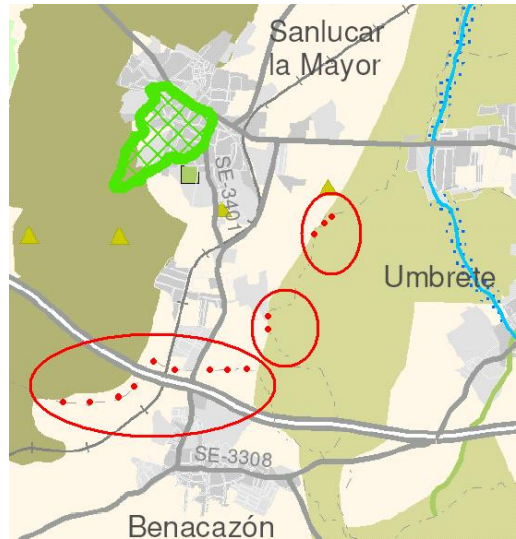
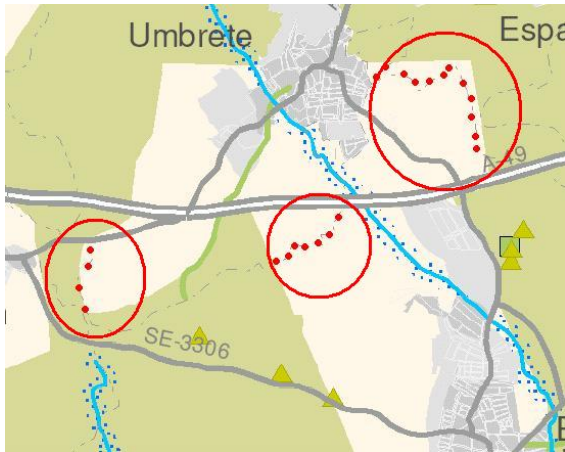
Si a pesar de todo se lleva a cabo esta obra, las administraciones públicas autonómicas, en cumplimiento de lo establecido en el Estudio de Impacto Medio Ambiental, deberían intervenir en la fase de proyección e incluso en la ejecución de dicho proyecto, vigilando para que se cumplan las determinaciones contenidas en dicho documento. E incluso se pueda mejorar lo que sea mejorable.

Podría contribuir al respecto, que el POTAUS asuma específicamente las determinaciones contenidas en el Estudio de Impacto Medioambiental, e incluso las mejore y perfeccione.

En este municipio, además, debería garantizarse la preservación del Cordel del Patrocinio, frente a las expectativas de su desafectación. Y no sólo como Vía Pecuaria, sino como límite al crecimiento urbanístico y compensación a las carencias urbanísticas existentes en esa zona como consecuencia del desafortunado desarrollo urbanístico del entorno.

### **Umbrete-Espartinas-Bollullos-Benacazón-Sanlúcar.-**

En esta zona del Aljarafe se está produciendo una incipiente conurbación, que en aplicación de lo establecido en el POTA y en el mismo POTAUS, debería atajarse. Ya es un hecho la conurbación Umbrete-Espartinas al norte de Umbrete, y de Umbrete-Bollullos, al sur. Pero se está a tiempo de evitar las señaladas en el plano entre Bollullos y Espartinas en la zona de Tablante (circulo de la derecha), entre Umbrete y Bollullos al sur de la A-49 (circulo del centro) y entre Umbrete y Benacazón (circulo a la izquierda).



Y lo mismo ocurre entre Sanlúcar y Benacazón, y entre Sanlúcar y Umbrete, como se puede apreciar en el plano adjunto.



## Término de Mairena del Aljarafe. Curso medio del Riopudio.

Mairena del del Aljarafe es el municipio que más viviendas ha construido en el Aljarafe desde 2001, viéndose apoyado en esta dinámica por un PGOU aprobado en el año 2003, enormemente expansivo. A pesar de su carácter intensamente urbanizador este PGOU, que entró en vigor pocos días antes de la publicación de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía. En la zona del Riopudio establece la siguiente protección:

### ***“Artículo 12.25. Río Pudio.***

- 1. Se califica como Suelo No Urbanizable de Especial Protección la zona denominada «Río Pudio».*
- 2. Su delimitación se recoge en el plano de Estructura General y Orgánica del Territorio, a escala 1:10.000.*
- 3. Su inclusión dentro de esta categoría del Suelo No Urbanizable responde a su **interés paisajístico y su valor estratégico en la limitación espacial a los procesos de conurbación del sector central del Aljarafe** de acuerdo con las directrices emanadas del Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla....”*



Podemos ver un trozo del plano “07-Clasificación del Suelo No Urbanizable” del PGOU de Mairena y a la derecha la misma zona en el POTAUS.

Sin duda, estas protecciones debieron ser un argumento de peso para justificar un PGOU tan expansivo. El POTAUS propone ahora reducir a casi la mitad esa protección, como podemos ver en el plano. Es ahí donde propone además ubicar una zona de de oportunidad residencial. Recordemos que el POTA incluye estos suelos en el Sistema del Patrimonio Territorial:

### ***“[111] Componentes del Sistema del Patrimonio Territorial de Andalucía [N]....***

- c) Los espacios incluidos en el Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de los Planes Especiales de Protección del Medio Físico de ámbito provincial o, en su caso, **los suelos no urbanizable calificados de especial protección por el planeamiento territorial o urbanístico**”.*

Mairena tiene aún suelo disponible para hacer las 1.000 viviendas previstas en al Área de Oportunidad. Está disponible todo el suelo previsto en el segundo cuatrienio que es mucho. Por ello, estimamos que no es necesario desproteger esa zona para construir. Además, son más de 100 hectáreas las que se desprotegen, un número muy superior a las 20 hectáreas que necesita el Área de Oportunidad.

En congruencia con todo lo anterior, estimamos que en el término de Mairena, se debería conservar la protección del espacio comprendido entre el arroyo Riopudio y el límite del actual suelo urbanizable. Y en todo caso, si la propuesta de Área de Oportunidad en esa zona se ratificase en el documento definitivo, la desprotección debería hacerse sobre la superficie mínima imprescindible (20 hectáreas).



El PGOU vigente de Mairena también incluye la zona de Porzuna, como zona protegida:

**“Artículo 12.26. Porzuna.**

1. Se califica como Suelo No Urbanizable de Especial Protección la zona denominada «Porzuna».
2. Su delimitación se recoge en el plano de Estructura General y Orgánica del Territorio, a escala 1:10.000.
3. Su inclusión dentro de esta categoría del Suelo No Urbanizable responde a su interés **paisajístico y su vocación de espacio forestal.**”



El trozo de plano adjunto está extraído del plano “07- Clasificación de suelo no urbanizable”, del vigente PGOU de Mairena. Pero esas protecciones no son recogidas en el POTAUS , a pesar de lo establecido en el POTA:

**“[111] Componentes del Sistema del Patrimonio Territorial de Andalucía [N]....**

- c) Los espacios incluidos en el Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de los Planes Especiales de Protección del Medio Físico de ámbito provincial o, en su caso, **los suelos no urbanizable calificados de especial protección por el planeamiento territorial o urbanístico**”.

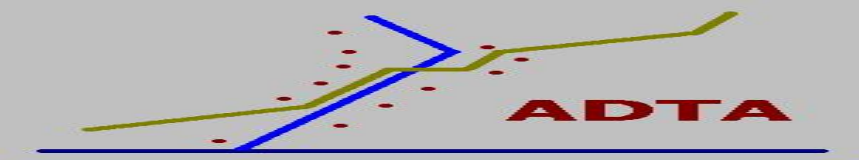
Consideramos que el POTAUS debería no sólo proteger el espacio denominado Porzuna, clasificado como suelo No Urbanizable Especialmente Protegido por el PGOU de Mairena del Aljarafe sino, además, incorporarlo con el mismo grado de protección que los colindantes Parque Periurbano Porzuna ó el espacio “PS-4 Cornisa Este del Aljarafe”, de forma similar a los cerros de Camas y El Carambolo.

### **Mairena-Palomares.-**

Valoramos positivamente la separación establecida por el POTAUS en la zona de El Zorrero.

Estimamos que la protección debería extenderse en la zona norte de la delimitación (círculo rojo de la derecha), hasta la carretera San Juan Palomares, el arroyo Porzuna y el Parque de La Cornisa de Palomares, en congruencia con el modelo de ciudad establecido en el POTA y el POTAUS, así como los criterios de conurbación y de continuidad del espacio libre. Y con el informe de la Comisión Provincial de Urbanismo de 27 de mayo de 1996 sobre el Avance de PGOU de Palomares formulado en 1994 y redactado por el Arquitecto Federico García Rotllán. En dicho documento, en su punto 2.2 se dice textualmente: “... Por tratarse, además, de un suelo de delicada situación estratégica en el área sevillana, y por las características del territorio rural de que se trata, la prohibición de desarrollar cualquier proceso de urbanización debería ser extensivo hasta la carretera a San Juan de Aznalfarache y el arroyo Gracia del valle ó de Palomares, ....”.





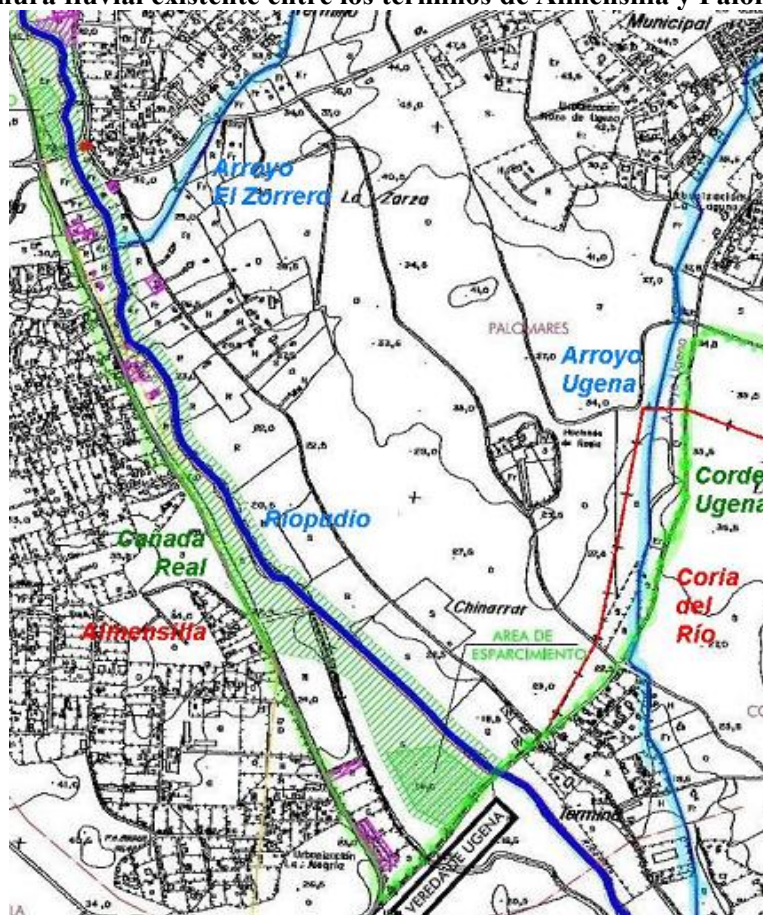
Asimismo, estimamos que por los mismos motivos, debería de protegerse en la zona denominada “El Mimbrana” (circulo de la izquierda), la pequeña franja de suelo No urbanizable de Mairena del Aljarafe y de Palomares que separa ambos términos muy cerca del casco urbano de éste, conectando así el espacio de El Zorrero con la vaguada del Caño Real ó arroyo Palomares, con el “Parque de la Cornisa” de Palomares y con el “PS-3 Cornisa Este del Aljarafe”.

## Palomares del Río. Curso bajo del Riopudio.

En esa zona existe una llanura fluvial, entre dos brazos de río. El brazo principal, NO queda reflejado en el plano del POTAUS “Sistema de Protección del Territorio”, al igual que gran parte del sistema hidrológico como se ya se ha expuesto y alegado. No se refleja la citada llanura, cuyo papel es importante en caso de producirse una gran avenida de agua.. En dicha llanura está prevista una de las áreas de esparcimiento previstas en el proyecto de Restauración del Riopudio de la Confederación Hidrográfica, proyecto que se encuentra adjudicado y pronto a iniciar su ejecución.

En el plano adjunto se puede ver dicha llanura, así como otros elemntos territoriales relevantes : El arroyo El Zorrero, el arroyo Ugena y el Cordel de Ugena (no Vereda, como de forma impropia figura en dicho plano de la Confederación). El trazado de dicho Cordel (señalizado en verde en el plano) es incorrecto en el plano “Sistema de Protección del Territorio” del POTAUS, ya que el PGOU vigente de Palomares modificó su trazado; actualmente rodea el suelo urbano hacia el este y luego hacia el norte por el borde urbano de la cornisa. Otro importante elemento patrimonial de la zona es la Hacienda Regla.

**Llanura fluvial existente entre los términos de Almensilla y Palomares**



La Consejería de Obras Públicas ya se pronunció sobre la zona en el Informe de la Comisión Provincial de Urbanismo de 27 de mayo de 1996 sobre el Avance de PGOU de Palomares formulado en 1994 y redactado por el Arquitecto Federico García Rotllán. En dicho documento, en su punto 2.3, dice textualmente: “...; **no debiendo tampoco llegar a invadir la vega del Riopudio por su extremo Oeste , como, de hecho, se plantea en el Avance**”. Esta determinación afectaba a los suelos de El Zorrero y motivó la reducción de la superficie del Convenio de El Zorrero, firmado en 1995 entre el Ayuntamiento de Palomares del Río y el propietario Don José Nogales. Dicha circunstancia hizo que las 80 hectáreas iniciales se redujesen hasta las 42 que finalmente se incluyeron en PGOU vigente, previa modificación del

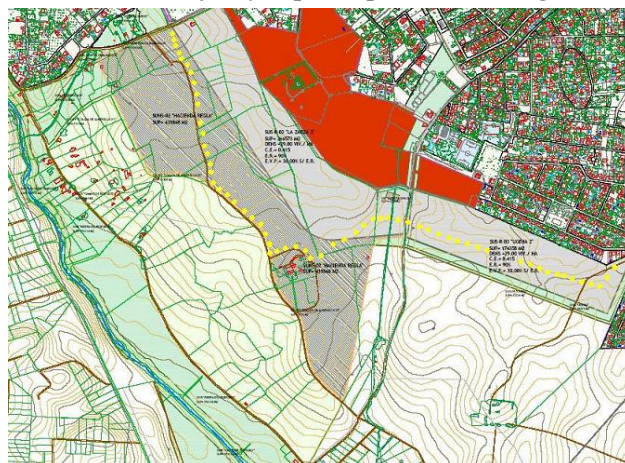


convenio. Así, fue posible separar el crecimiento residencial del valle del Riopudio, en la zona situada al oeste de la carretera Palomares-Almensilla (El Zorrero), dejando aislada la urbanización Vistas del Aljarafe y preservando el curso del arroyo El Zorrero. Estos suelos, quedan protegidos por el POTAUS. También quedan protegidos los suelos adyacentes existentes entre los municipios de Palomares y Mairena del Aljarafe. **Valoramos muy positivamente la protección de esa zona y esperamos que se mantenga en el documento definitivo.**



El PGOU vigente recoge además, la protección paisajística de la zona comprendida entre el límite del suelo urbanizable (Razo de Ugena) y el Riopudio, al este de la carretera Palomares-Almensilla:

**“Artículo 200. Zona de Protección del Paisaje y de la Estructura Territorial - Valle del Riopudio y Meseta del Aljarafe (Clave 19).** 1. *Integran esta zona los terrenos pertenecientes a los ámbitos geográficos del valle del arroyo Riopudio y de la meseta del Aljarafe, que el planeamiento general considera necesario preservar por sus valores paisajísticos y culturales, (al constituir una cuenca visual cerrada en la que predomina el cultivo de olivar y las haciendas características del paisaje y la identidad histórica de la comarca del Aljarafe), y por su papel en la estructura territorial (al integrarse en una franja rural con un papel fundamental como separador entre las distintas conurbaciones y núcleos urbanos del Aljarafe y como elemento necesario para la consecución de una estructura territorial equilibrada)...”.*



En el avance de PGOU de febrero de 2006, se proponía ocupar gran parte de ese espacio, propuesta que se redujo en el documento de aprobación inicial de diciembre de 2006, tal como se muestra en el plano. En dicho documento se propone clasificar 43 hectáreas como suelo urbanizable sectorizado, con una densidad de 29 viviendas hectáreas (más de 1.200 viviendas). Y otras 43 hectáreas como suelo no sectorizado. El POTAUS reduce la protección de ese espacio y señala mediante un círculo esa zona, como área de oportunidad residencial con una capacidad para 1.000 viviendas. Mostramos un trozo de un plano del documento de aprobación inicial del nuevo PGOU.

Y recordemos de nuevo el POT:

**“[111] Componentes del Sistema del Patrimonio Territorial de Andalucía [N]....**

*c) Los espacios incluidos en el Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de los Planes Especiales de Protección del Medio Físico de ámbito provincial o, en su caso, los suelos no urbanizable calificados de especial protección por el planeamiento territorial o urbanístico”.*

Consideramos que en esta zona, el POTAUS debería conservar la protección del espacio comprendido entre el arroyo Riopudio y el límite del actual suelo urbanizable que establece el vigente PGOU. Y en todo caso, si la propuesta de Área de Oportunidad en esa zona se ratificase en el documento definitivo, la desprotección debería hacerse sobre la superficie mínima imprescindible (20 hectáreas), no sobrepasando el camino de la Hacienda Regla, dejando una significativa franja de protección del arroyo El Zorrero, del arroyo Ugena, y del Cordel de Ugena, así como una franja de separación con el límite de término con Coria del Río.

## **Palomares del Río. Vega del Guadalquivir.**

La zona donde el POTAUS señala como posible ubicación del Área de Oportunidad productiva es la zona comprendida desde la autovía de Sevilla-Puebla hacia el interior. Más adelante analizamos esa zona con más detalles en el apartado específico dedicados a las Áreas de Oportunidad. En esa zona confluyen dos criterios de protección en el vigente PGOU:

***“Artículo 202. Zona de protección de los valores agrarios y del paisaje - Vega del Guadalquivir (Clave 21). 1. Esta zona comprende los terrenos del ámbito geográfico de la Vega del Guadalquivir, que el plan protege por sus valores agrarios (derivados de su carácter llano, abundancia de agua y valor agrológico del suelo) y por su significación en el paisaje metropolitano en relación con la cornisa del Aljarafe. En estos terrenos, en función de su significación paisajística, se definen dos subzonas:***

- Nivel (Clave 21 a)***
- Nivel II (Clave 21 b)***

***2. El nivel (Clave 21 a) comprende los terrenos en los que se deben proteger los valores agrarios y regular las edificaciones necesarias para ello y, al mismo tiempo, proteger las visuales hacia el espacio protegido de la cornisa del Aljarafe....”***

Pero esas protecciones no son recogidas en el POTAUS , a pesar de lo establecido en el POTA:

***“[111] Componentes del Sistema del Patrimonio Territorial de Andalucía [N].***

***....***

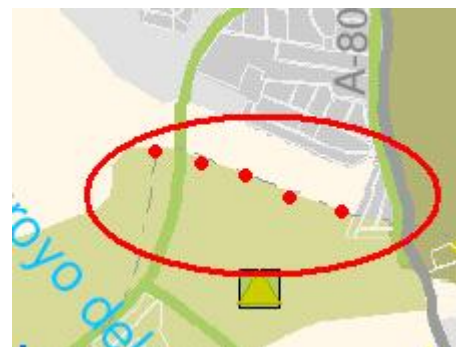
***c) Los espacios incluidos en el Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de los Planes Especiales de Protección del Medio Físico de ámbito provincial o, en su caso, los suelos no urbanizable calificados de especial protección por el planeamiento territorial o urbanístico”.***

Esa es la zona más inundable de esta parte de la Vega del Guadalquivir, debido al Caño Real. Consideramos que en esta zona, el POTAUS debería conservar la protección del espacio comprendido entre la autovía Sevilla-Puebla y el “PS-3 Cornisa Este del Aljarafe”. Y en todo caso, si la propuesta de Área de Oportunidad en esa zona se ratificase en el documento definitivo, podría ir ubicada, como se analiza más adelante en la zona comprendida entre la autovía y el río Guadalquivir.

### **Coria-Palomares.**

Valoramos positivamente la separación establecida en el término de Coria del Río con respecto a la línea de término con Palomares. En esta zona además del límite con Palomares-Coria, discurre el trazado del Cordel Ugena, modificado por el actual PGOU de Palomares (plano a la izquierda).

Consideramos que en el término de Palomares, debería dejarse una franja suficiente de suelo No Urbanizable, como corredor por el discurra el Cordel de Ugena, como separador de términos y para dar una mayor entidad a la continuidad del Espacio Libre entre el “PS-3 Cornisa Este del Aljarafe” y el valle del arroyo Riopudío.



### **Coria-Almensilla.-**

La franja que prevee el POTAUS está ya ocupada por edificaciones en Coria. Sin embargo el propio POTAUS prevee un Área de Oportunidad que llega hasta el mismo límite con Coria, lo cual se analiza con detalle en el apartado dedicado a esta Área de Oportunidad. Por esa zona discurre la Cañada Real de Isla Mayor a Medellín.

Consideramos que entre los términos de Almensilla y de Coria del Río, debería dejarse una franja suficiente (mucho mayor de la prevee el POTAUS) de suelo No Urbanizable protegido, como importante eje de conexión del valle del arroyo Riopudío y las Marismas del Guadalquivir, integrando la Cañada Real de Isla Mayor a Medellín. En esa zona también se encuentran el arroyo y la vereda Cañada Fría.



Queremos recalcar el importante papel territorial de éste eje de conexión, dado el taponamiento de valle del arroyo Riopudío que supone el casco urbano de Coria, taponamiento que se verá agravado con la construcción de la SE-40. Este eje tendría además una función de separador de ambos términos municipales. Todo ello, además de lo que más adelante exponemos sobre el Área de Oportunidad de Almensilla.

### **Coria-Puebla del Río.-**

Se puede observar que no se protege el límite de Coria con Puebla del Río de un mayor incremento del incipiente proceso de conurbación ya existente en esa zona.

Consideramos que entre los términos de Puebla del Río y de Coria del Río, debería dejarse una franja suficiente de suelo No Urbanizable, para reforzar el eje de conexión del valle del arroyo Riopudío y las Marismas del Guadalquivir, integrando la Cañada Real de Isla Mayor a Medellín, el arroyo Cañada Fría y la Vereda Cañada Fría. Esta zona tendría además una función de separador de ambos términos municipales.



## **Resumen de consideraciones, sugerencias y alegaciones relativas al Análisis detallado del Espacio Libre.**

**SUGERENCIA C.3.1.-** El POTAUS, en Castilleja de Guzmán, debería mantener en el documento definitivo la inclusión en el Sistema de Protección Territorial de toda la zona de afección de los Jardines de Forestier y eliminar la prevista Área de Oportunidad Turística. Todo ello, además de lo que más adelante exponemos sobre dicha Área de Oportunidad.

**SUGERENCIA C.3.2.-** El POTAUS, en Santiponce y Valencina, debería dar continuidad al espacio de la Ciudad Romana de Itálica con el resto de espacios protegidos y dejar protegida una banda de suelo para que no se amplie la incipiente conurbación existente con Valencina en esa zona.

**SUGERENCIA C.3.3.-** El POTAUS, en Valencina, debería preservar el Cordel de los Carboneros y una razonable franja de suelo no urbanizable, así como la zona al Oeste de la Hacienda Torrijos.

**SUGERENCIA C.3.4.-** El POTAUS, entre Olivares y Salteras, debería preservar la zona de cabecera del arroyo Riopudío y dejar una banda de suelo para evitar futuros procesos de conurbación entre Olivares y Salteras.

**SUGERENCIA C.3.5-** El POTAUS, en Salteras, debería preservar la zona oeste de Salteras y al sur de la actual carretera Salteras a Olivares, y dar continuidad por esos espacios al Cordel de Los Carboneros.

**SUGERENCIA C.3.6-** El POTAUS, en la zona de Olivares y Albaida, debería preservar los límites entre Sanlúcar y Albaida, entre Olivares y Salteras (en esa zona confluyen el nacimiento del arroyo Riopudío y el Cordel de los Carboneros ya mencionada en una sugerencia anterior) y entre Villanueva del Ariscal y Salteras.

**SUGERENCIA C.3.7-** El POTAUS, en Espartinas, debería asegurar el cumplimiento de las determinaciones del Estudio de Impacto Medioambiental de la SE-40 y reforzar las medidas para minimizar el impacto sobre el valle del arroyo Riopudío, especialmente en el término de Espartinas.

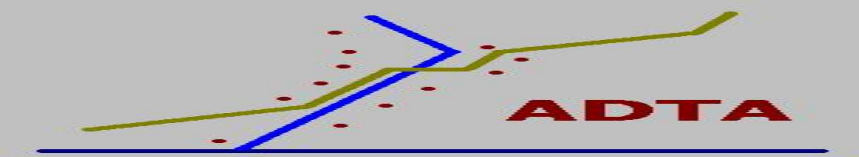
**SUGERENCIA C.3.8-** En Espartinas, además, debería garantizarse la preservación del Cordel del Patrocinio, frente a las expectativas de su desafectación. Y no sólo como Vía Pecuaria, sino como límite al crecimiento urbanístico y compensación a las carencias urbanísticas existentes en esa zona como consecuencia del desafortunado desarrollo urbanístico del entorno.

**SUGERENCIA C.3.9-** El POTAUS, debería atajar la incipiente conurbación que se está produciendo en la parte central de la segunda corona del Aljarafe entre los municipios de Espartinas-Umbrete, Umbrete-Bollullos, Umbrete-Benacazón y Umbrete-Sanlúcar, e impedir la extensión de la misma, preservando la continuidad del espacio libre.

**SUGERENCIA C.3.11-** El POTAUS, en Mairena del Aljarafe, debería preservar la protección del espacio comprendido entre el arroyo Riopudío y el límite del actual suelo urbanizable. Y en todo caso, si la propuesta de Área de Oportunidad en esa zona se ratificase en el documento definitivo, la desprotección debería hacerse sobre la superficie mínima imprescindible. Todo ello, además de lo que más adelante exponemos sobre dicha Área de Oportunidad.

**SUGERENCIA C.3.12-** El POTAUS, en Mairena del Aljarafe, debería preservar la protección del espacio denominado Porzuna, clasificado como suelo No Urbanizable Especialmente





Protegido por el PGOU de Mairena del Aljarafe, con el mismo grado de protección que los colindantes Parque Periurbano Porzuna ó el espacio “PS-4 Cornisa Este del Aljarafe”.

**SUGERENCIA C.3.13-** El POTAUS, entre Mairena del Aljarafe y Palomares del Río, debería ampliar la protección a la zona norte de Palomares, entre el “PS-3 Cornisa Este del Aljarafe” y la carretera Palomares-San Juan, y a la zona de Mairena denominada “El Mimbrana”, límite con Palomares, conectando así la zona de El Zorrero con la vaguada del Caño Real, el “Parque de la Cornisa” en Palomares y el “PS-3 Cornisa Este del Aljarafe”.

**SUGERENCIA C.3.14-** El POTAUS, en Palomares del Río, debería conservar la protección del espacio comprendido entre el arroyo Riopudío y el límite del actual suelo urbanizable que establece el vigente PGOU. Y en todo caso, si la propuesta de Área de Oportunidad en esa zona se ratificase en el documento definitivo, la desprotección debería hacerse sobre la superficie mínima imprescindible, no sobrepasando el camino de la Hacienda Regla, dejando una significativa franja de protección del arroyo El Zorrero, del arroyo Ugena, y del Cordel de Ugena, así como una franja de separación con el límite de término con Coria del Río. Todo ello, además de lo que más adelante exponemos sobre dicha Área de Oportunidad.

**SUGERENCIA C.3.15-** El POTAUS, en Palomares del Río, debería conservar la protección del espacio comprendido entre la autovía Sevilla-Puebla y el “PS-3 Cornisa Este del Aljarafe”. Y en todo caso, si la propuesta de Área de Oportunidad en esa zona se ratificase en el documento definitivo, podría ir ubicada, como se analiza más adelante, en la zona comprendida entre la autovía y el río Guadalquivir. Todo ello, además de lo que más adelante exponemos sobre dicha Área de Oportunidad.

**SUGERENCIA C.3.16-** El POTAUS, entre Almensilla y Coria del Río, debería preservar una franja suficiente de suelo No Urbanizable, como eje de conexión del valle del arroyo Riopudío y las Marismas del Guadalquivir, integrando la Cañada Real de Isla Mayor a Medellín. Este eje tendría además una función de separador de ambos términos municipales. Todo ello, además de lo que más adelante exponemos sobre el Área de Oportunidad de Almensilla.

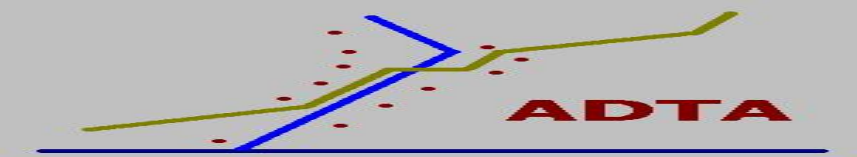
**SUGERENCIA C.3.17-** El POTAUS, entre Puebla del Río y Coria del Río, debería preservar una franja suficiente de suelo No Urbanizable, para reforzar el eje de conexión del valle del arroyo Riopudío y las Marismas del Guadalquivir, integrando la Cañada Real de Isla Mayor a Medellín, el arroyo Cañada Fría y la Vereda Cañada Fría. Esta zona tendría además una función de separador de ambos los cascos urbanos de ambos municipios.

**ALEGACIÓN C.3.-** El POTAUS no establece suficientes protecciones en las zonas arriba indicadas, en orden a establecer suficiente separación entre términos que eviten indeseables procesos de conurbación, garantizar la continuidad del Espacio Libre, proteger suficientemente la calidad y variedad de los paisajes agrarios del Aljarafe, proteger suficientemente los ríos e incluir en el Sistema de Protección los suelos protegidos por la planificación general urbanística. Contradice por tanto los siguientes apartados del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía:

- d) ***“TÍTULO II MODELO TERRITORIAL DE ANDALUCÍA”*** apartado ***“[11] Principios orientadores del Modelo Territorial de Andalucía [E]”***, porque NO facilita una integración regional basada en la consideración de la diversidad y complejidad del territorio andaluz.
- e) ***“TÍTULO III ESTRATEGIAS DE DESARROLLO TERRITORIAL Capítulo 1 Sistema de Ciudades Sección 4 Orientación y Control de los procesos de urbanización y la calidad urbana”*** apartado ***“[43] Objetivos (O)”*** por NO preservar el Modelo Territorial de Andalucía frente a procesos de urbanización no deseables.

- f) ***“TÍTULO III. ESTRATEGIAS DE DESARROLLO TERRITORIAL, Capítulo 1. Sistema de Ciudades, Sección 4 Orientación y Control de los procesos de urbanización y la calidad urbana”, apartado “[45] Modelo de ciudad (N)”***, porque NO defiende suficientemente el modelo de ciudad deseable frente a tendencias que producirán un espacio urbano continuo o conurbado en el que se eliminan componentes rurales y naturales de mayor valor, facilitando la pérdida de las características y valores urbanos propios de los núcleos que forman parte del área metropolitana, NO evitando la innecesaria formación de continuos urbanos que acabarán con la ciudad preexistente.
- g) ***“TÍTULO III. ESTRATEGIAS DE DESARROLLO TERRITORIAL, Capítulo 2. Sistema de Articulación Regional, Sección 4 Sistema Hidrológico-Hidráulico”, apartado “[90] Red hidrográfica [D] apartados 2 g) y 2 h)”***, por no preservar suficientemente para la forestación, recuperación y mejora del paisaje fluvial la zona de cabecera del Riopudio.
- h) ***TÍTULO III. ESTRATEGIAS DE DESARROLLO TERRITORIAL, Capítulo 3. Sistema de Protección del Territorio, Sección 2 Sistema de Patrimonio Territorial”,***
- a. apartado ***“[109] Objetivos (O)”*** porque NO preserva suficientemente el patrimonio territorial (natural y cultural).
  - b. apartado ***“[110] Líneas Estratégicas (E)”*** porque NO integra suficientemente los bienes culturales y naturales, así como los ejes que los interconectan y hacen accesibles en una red territorialmente coherente.
  - c. apartado ***“[111] Componentes del Sistema del Patrimonio Territorial de Andalucía [N]”***, por no incluir en el Sistema de Protección Territorial suelos calificados No Urbanizable de especial protección por el planeamiento urbanístico.
  - d. apartado ***“[112] Referencias territoriales para la planificación y gestión de bienes patrimoniales [[N] 4 a)”***, porque hace lo indicado en los apartados inmediatamente anteriores en un ámbito agrario, el Aljarafe, con especiales valores paisajísticos.

Por todo ello y por idénticas razones, vulnera el artículo 9 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.



## **C.4- La Cuenca del Riopudio.**

- En el Aljarafe reviste especial importancia el área alrededor del arroyo Riopudio ó Repudio (ambas acepciones han sido usadas) y la Cañada Real de la Isla. El arroyo Riopudio, o Repudio (o cualquier otra variación de su nombre original) tiene una longitud de unos 20 kms., desde su nacimiento entre Olivares y Salteras, hasta su confluencia con el Guadalquivir, en Coria del Río; desciende unos 178 metros en ese recorrido, y tiene por tanto, una pendiente media de cerca de una milésima. Posee un cauce estrecho que en promedio oscila entre 1 y 2 metros de ancho, que se traduce en una capacidad de transporte del orden de 200 m<sup>3</sup>/seg. La estrechez de su cauce hace que con fuertes lluvias, los desbordamientos sean frecuentes.

Este río tiene una cuenca estimada en unas 8.000 Ha., es decir, que el Riopudio drena casi toda la mitad oriental de El Aljarafe, lo que lo convierte en el espinazo hidráulico de la zona, fundamental para el equilibrio ecológico de la Comarca entera y sostenimiento de la biodiversidad del territorio. Tiene multitud de afluentes entre los que destacan los arroyos Sequillo y Liso, que poco a poco han sido entubados y sus riberas poco a poco cubiertas por urbanizaciones destruyendo su entorno natural.

Aunque en la actualidad el cauce del Riopudio recoge vertidos de las urbanizaciones y de las poblaciones cercanas a su cauce, así como algunos vertidos ilegales del proceso de fabricación de aceite de oliva, existen planes y proyectos en ejecución para sanear, tanto su cauce, como su corriente.

La avifauna del Riopudio es variada, como cabe esperar de un espacio antesala tanto de los humedales de las Marismas como del propio Parque Natural de Doñana; incluye desde aves de envergadura como cigüeñas y garzas reales, rapaces como los ratoneros comunes, los gavilanes, los milanos reales y negros, los cernícalos, etc., hasta aves de menor tamaño como las perdices pardillas, las codornices, los alcaravanes, las palomas torcaces, las tórtolas, las lechuzas comunes, los mochuelos, los cárabos comunes, etc. además de los vencejos, golondrinas, abubillas, aviones, lavanderas, etc.

La vegetación característica de la cuenca del Riopudio es también un amplio muestrario de especies entre las que destacan los olivos, los sauces, los chopos, los álamos, árboles frutales, etc., plantas ruderales tales como amapolas, jaramagos, romeros, palomillas azules, ortigas, yerbas de San Juan, etc., y en su cauce plantas tales como juncos, carrizos, etc.

En paralelo al arroyo y a poca distancia -entre 100 y 500 metros-, la **Cañada Real de Medellín a Isla Mayor** recorre asimismo de Norte a Sur la comarca. Se trata de una importante vía pecuaria, por la que antaño transitaban los rebaños que desde Castilla y Extremadura se dirigían a los pastos de invierno de las Marismas de Guadalquivir. Hoy en día se conserva como viario rural transitable en casi todo su recorrido por la comarca. Pero su valor territorial reside no sólo en su papel como vía de comunicación, sino en el carácter legal de dominio público de su calzada y márgenes (75 m. de ancho según la Ley de Vías Pecuarias) que en un recorrido de unos 15 km. da una superficie de 100 has. de dominio público.

Alrededor de estos dos elementos se extiende un amplio valle, delimitado al Este por los núcleos y urbanizaciones de la Cornisa y al Oeste por los pueblos de la segunda orla, que constituye todavía un fragmento del paisaje tradicional aljarafeño. Las suaves lomas, la blancura de las haciendas sobre el verde oscuro de los olivos, el perfil de los pueblos con sus torres y espadañas recortándose en el azul del cielo, son todavía los componentes fundamentales del paisaje de este valle. Dentro de él, además del arroyo Repudio y la Cañada Real que constituyen su eje, existen otros elementos naturales (afluentes del arroyo, arboledas dispersas o en las haciendas) y de la red de vías pecuarias (Cañada Real de Triana a Villamanrique, Cordel del Patrocinio, Cordel de los Carboneros, Cordel de Ugena y otras) y de caminos, en una comarca en la que los pueblos están próximos entre sí y se puede ir andando de unos a otros. La concentración en este territorio de varios de los elementos más importantes del patrimonio arquitectónico (haciendas de Torrijos, Mejina, Marchalimar, Valencinilla del Hoyo, Peregrina, Torreblanca, Torquemada, Regla, Estrella) y arqueológico de la comarca, acaba de definir los valores de este espacio singular.

Sin embargo, a nuestro entender, el valor más importante de este espacio es su papel de **espacio rural separador entre la conurbación de la Cornisa, ya consolidada, y el desarrollo urbano de la comarca**, que se está produciendo alrededor de los núcleos de la segunda orla metropolitana: Salteras, Albaida, Olivares, Villanueva, Espartinas, Umbrete, Bollullos y Almensilla (junto con los más alejados de

Sanlúcar, Benacazón y Aznalcázar). Para mantener la calidad de vida de la comarca, es indispensable que se mantengan espacios libres que separen las distintas zonas urbanas para permitir la producción de oxígeno, romper la monotonía del paisaje urbano y permitir la ubicación de las actividades recreativas y al aire libre. De lo contrario, se volverá a producir el error de la Cornisa central, de creación de un continuo urbano indiferenciado con evidente pérdida de la calidad de vida y del atractivo de la comarca como zona residencial.

Bien es verdad que este ámbito no ha estado exento de intrusión de usos urbanos –urbanizaciones y parcelaciones, vertederos, infraestructuras, etc.- y que algunos de los núcleos que lo circundan están dirigiendo últimamente su desarrollo urbano hacia este territorio; sin embargo, todavía es posible la consecución, alrededor del arroyo y la Cañada, de un espacio libre lineal o corredor verde, que desde Salteras a Coria con una longitud de 15 km. se constituiría en el principal parque periurbano de la comarca a la vez que elemento común de los municipios que lo circundan, aglutinador de la identidad comarcal y testigo de su memoria histórica.

Para ello se deberían llevar a cabo las siguientes actuaciones:

- \* Mantenimiento del valle del Ríopudio como espacio rural, a lo largo de sus 15 km. sin discontinuidades y con una amplitud suficiente para que permita crear en su interior una sensación de espacio natural y una cuenca visual mínima sin intrusiones urbanas. Ello implica la clasificación como suelo no urbanizable en el planeamiento urbanístico de este ámbito, y la no intrusión de usos o infraestructuras incompatibles con la protección de dichos valores.

- \* Protección y mejora del medio físico y natural, recuperando el cauce y el caudal ecológico del arroyo, eliminando los vertidos y actuaciones agresivas con dicho medio, y emprendiendo actuaciones de forestación y plantación de árboles y arbustos en las márgenes y en los dominios públicos integrados por la red de vías pecuarias. En especial, el espacio entre el Ríopudio y la Cañada Real podría constituirse como un gran parque forestal central del Aljarafe de 15 Km. de longitud y 100 has. de superficie. La inclusión como parque periurbano dentro del inventario de espacios naturales que gestiona la Consejería de Medio Ambiente, podría vehicular estas actuaciones junto con las de otras Administraciones y colectivos sociales implicados en la conservación del medio ambiente.

- \* Creación de una red de itinerarios y de equipamientos para la comunicación y el ocio activo de la población de la comarca -paseos a pie, a caballo, en bicicleta, footing, áreas de picnic, enclaves de naturalización y de observación de la naturaleza, deportes al aire libre, centros de investigación y de enseñanza relacionados con la naturaleza o las actividades tradicionales, etc.- basada en la red de vías pecuarias y de caminos y fomentando la reutilización de las edificaciones agrarias en desuso. La Administración titular de las vías pecuarias y la Mancomunidad de municipios podrían ser los elementos aglutinadores de estas actuaciones, junto con los Ayuntamientos y los colectivos de la comarca.

- \* Fomento de las actividades económicas agrarias, en especial del cultivo del olivar tradicional en la comarca, y turísticas compatibles con la protección de los valores naturales y paisajísticos del ámbito.

La Confederación Hidrográfica del Guadalquivir acaba de adjudicar la ejecución del **PROYECTO DE RESTAURACIÓN AMBIENTAL DEL ARROYO RÍOPUDIO** y la Consejería de Medio Ambiente está desarrollando el **PROYECTO DE DELIMITACIÓN DE LA CAÑADA REAL DE MEDELLÍN A ISLA MAYOR**, que discurre paralela al arroyo, en coordinación con el proyecto anterior. El Proyecto de Restauración del Arroyo Riopudio es uno de los proyectos piloto de la nueva política de restauración de arroyos del Ministerio de Medio Ambiente, con la participación ciudadana en todo su desarrollo. Incluye la restauración del arroyo y una franja de suelo a ambas orillas, de cómo mínimo treinta metros, y en todo caso

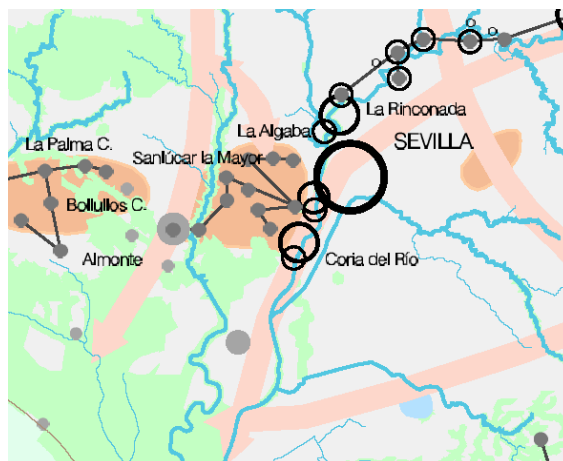
hasta la Cañada Real, por lo que toda la franja entre el arroyo y la Cañada, resultaría finalmente de dominio público. De esta manera se realizarían parte de las propuestas del proyecto.

El proyecto también es coherente con el **Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía**. Así en el “**TÍTULO III. ESTRATEGIAS DE DESARROLLO TERRITORIAL, Capítulo 3 Sistema Regional de Protección del Territorio**”, en la “**Sección 2. Sistema del Patrimonio Territorial**”, se cita lo siguiente:

*“...Desde esta perspectiva, se viene configurando un marco de actuación para estas políticas desde el **paisaje**, entendido como la expresión visible de la relación de la sociedad con el medio a lo largo del tiempo, que constituye un bien común que ha de ser protegido, mejorado y fomentado, en tanto que es también expresión cultural del **equilibrio y calidad del territorio**...”*

*La **diversidad paisajística de Andalucía** constituye uno de los valores esenciales del territorio y de la diversidad de las culturas que expresan las diferentes formas de adaptación al medio, en el envolvente común del mundo mediterráneo, y con las diferentes formas de utilización de los recursos del territorio y de la construcción de sus elementos urbanos e infraestructurales....”*

En el mismo documento el Aljarafe aparece entre los **Ámbitos agrarios con especiales valores paisajísticos**. Puede observarse en la vista parcial del plano que se adjunta.



En base a todo ello, es por lo que valoramos positivamente la propuesta efectuada por el POTAUS, incluyendo el Riopudio entre los Parques Metropolitanos (**Artículo 77. Componentes del Sistema de Parques Metropolitanos. (N). 1. El Sistema de Parques Metropolitanos de la aglomeración urbana estará formado por los espacios identificados en la Cartografía de Ordenación, que se enumeran a continuación:....b) Parques programados:..Riopudio...**).

En la cartografía se especifican tres áreas junto al Riopudio, pero no se recoge nuestra propuesta de incluir todo el suelo existente entre el arroyo y la Cañada Real, dentro del Parque Metropolitano. La adquisición de dichos suelos está prevista dentro del Proyecto de Restauración de la Confederación. Se acompaña copia del proyecto de la Confederación como Anexo 1 en soporte informático.

El POTAUS debería incorporar el suelo existente entre el arroyo Riopudio y la Cañada Real de Isla Mayor dentro del previsto Parque Metropolitano del Riopudio.

**SUGERENCIA C.4.-** El POTAUS debería incorporar el suelo existente entre el arroyo Riopudio y la Cañada Real de Isla Mayor dentro del previsto Parque Metropolitano del Riopudio.

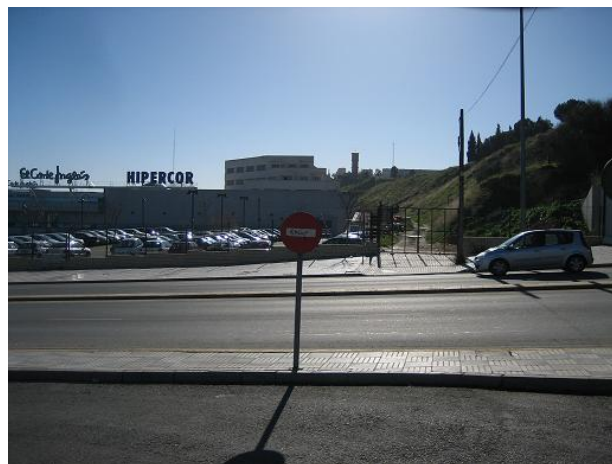


## **C.5- El ferrocarril San Juan-Cala.**

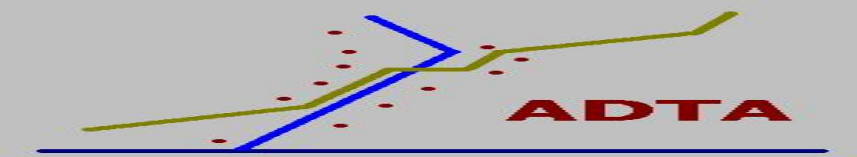
El antiguo ferrocarril minero de San Juan a Cala, casi desaparecido en el tramo de San Juan a Santiponce (sólo existen vestigios), es visible a partir del antiguo puente de La Algaba sobre el río Ribera de Huelva. La línea general del F.C. Minas de Cala-S.J. Aznalfarache, de 98 km de longitud, discurría de forma casi íntegra junto al curso del Ribera de Huelva. Sólo unos 30 km discurrían en la provincia de Huelva; el tráfico de mercancías, minerales y viajeros quedó establecido sobre 1904, el servicio de viajeros quedaría interrumpido en 1936, y el de minerales a finales de los años 50. Dispuso al margen de la línea principal de tres ramales mineros: Minas de Teuler-Empalme de Zufre, peña de Hierro-Castillo de las Guardas (construido por The Peña Copper Mines) y Minas del Castillo-Ronquillo/Empalme. Llegó a contar con diez locomotoras de vapor. Destacar que la S.A. Minas de Cala fue la única compañía minera onubense que no eligió el puerto de Huelva para embarcar sus minerales, decantándose por el embarcadero en San Juan de Aznalfarache. El último tramo que estuvo en servicio entre El Gergal (km 66) y Camas (km 92), se clausuró en diciembre de 1960. De esta línea se conservan bastantes edificios, viaductos, y salvo breves interrupciones en Guillena, los embalses de Zufre y Gergal, y el mencionado tramo San Juan-Santiponce, el trazado está prácticamente íntegro.



El ayuntamiento de San Juan de Aznalfarache está restaurando el edificio principal de dirección (foto de la izquierda). En la foto de la derecha se puede ver un tramo de la plataforma del ferrocarril a los pies de la barriada del monumento en San Juan, visible desde la autovía Sevilla-Puebla cuando penetra en la cornisa del Aljarafe.







Arriba a la izquierda otra vista del mismo tramo desde la barriada Monumento y detrás de la barriada Guadalajara. El tren atravesaba esta colina mediante un túnel y enfilaba por el actual trazado de la autovía hacia el embarcadero. A la derecha el trazado detrás de Hipercor.

La línea es de una gran belleza paisajística y un importante activo territorial. El hecho de ser una plataforma de ferrocarril (plana y con poca pendiente) lo hace ideal para su uso lúdico y turístico. Así ocurre por ejemplo, en el pantano del Gergal (foto de la izquierda) y en el pantano de La Minilla (foto de la derecha), donde constituye la principal vía de acceso para los que quieren disfrutar de un día de descanso junto al agua.



El trazado está jalonado de estaciones y alcantarillas de interés arquitectónico. Recientemente la Consejería de Obras públicas ha editado un folleto sobre este ferrocarril, en recuerdo del mismo por ser la primera vez que se utilizó el hormigón armado en Andalucía.

Esta asociación ha indagado sobre la titularidad de este ferrocarril y parece ser que es de la propia Consejería de Obras Públicas. Es por tanto un recurso ocioso que la propia consejería debería poner en valor, al menos en el tramo que discurre dentro del ámbito.



**SUGERENCIA C.5.- El POTAUS debería incorporar el trazado del ferrocarril San Juan a Cala como Vía Verde Metropolitana.**

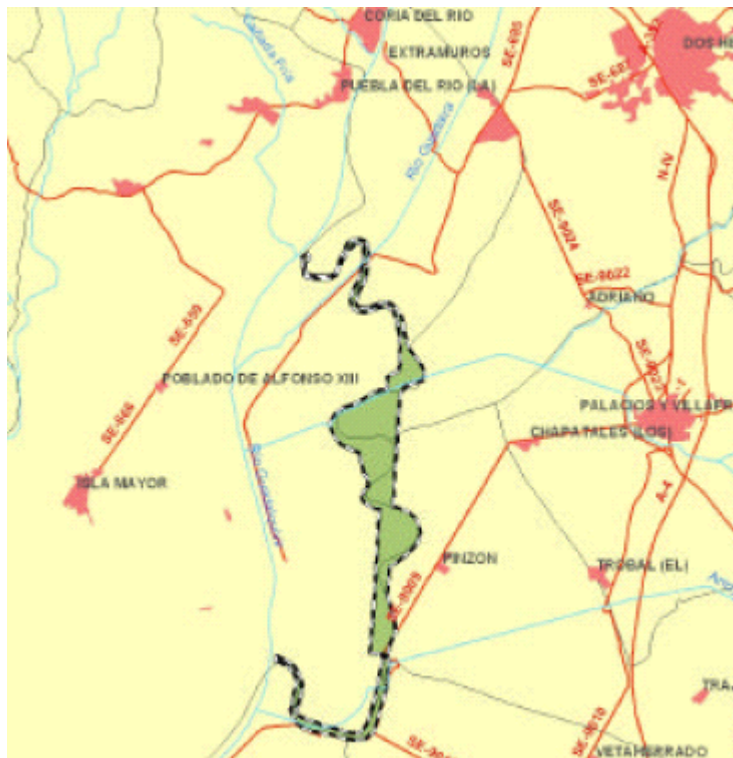
## **C.6- Tramo final del Guadaira (término de Coria del Río).**

Al sur del Área Metropolitana se encuentra el Paraje Natural del Brazo del Este, extendiéndose por seis términos municipales (La Puebla del Río, Coria del Río, Dos Hermanas, Utrera, Las Cabezas de San Juan y Lebrija).

Esta zona está declarada Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA) desde octubre de 2002, en aplicación de la Directiva 79/409/CEE de 2 de abril, relativa a la conservación de aves silvestres. Está incluida en la Red Natura 2000, en aplicación de la Directiva 92/43/CEE, del Consejo, de 21 de mayo, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres.

También está incluido en la lista de Humedales de Importancia Internacional, conforme al “Convenio relativo a Humedales de Importancia Internacional especialmente como Hábitat de Aves Acuáticas”, elaborado en Ramsar el 2 de febrero de 1971 (Acuerdo del Consejo de Ministros de 16 de diciembre de 2005).

Actualmente se encuentra en trámite el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Paraje Natural y la ampliación de su ámbito. En el plano podemos observar el ámbito del paraje.

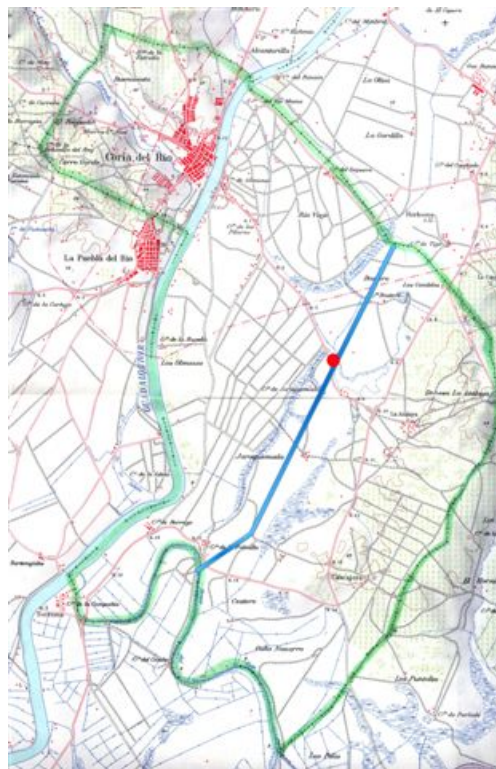
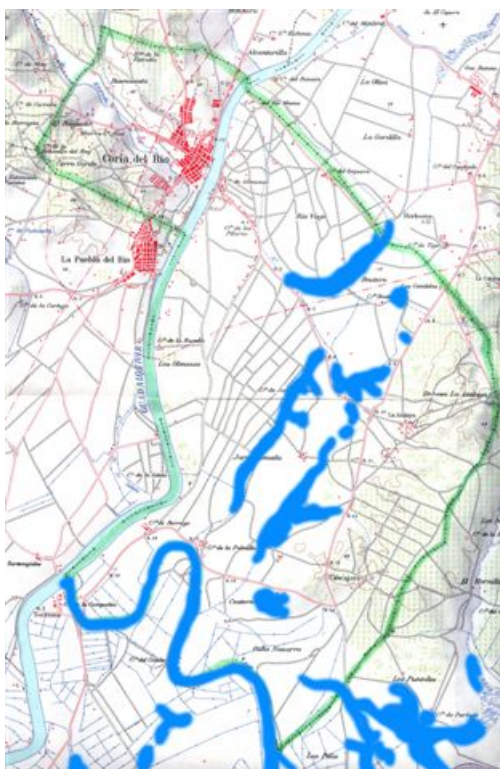


El Paraje Natural del Brazo del Este atraviesa el río Guadaira en su parte final canalizada. En esa zona del nuevo cauce del río Guadaira, en el término municipal de Coria del Río, se ha desarrollado una amplia franja de vegetación con especies como la enea, el carrizo ó el taraje. Como consecuencia de la progresiva pérdida de lagunas y zonas húmedas, puesta en cultivo de tierras y otros usos (p.e. Polígono Industrial de La Isla), de las zonas próximas, ese paraje ha adquirido una gran importancia como hábitat para la avifauna de la región y el paso de aves migratoria.



Así lo atestiguan los estudios realizados por los ornitólogos de la Estación Biológica de Doñana y del Grupo Ornitológico "Zamalla". En los anexos se incluye un documento resumen de dichos estudios.

En los planos adjuntos podemos ver una comparativa que muestra el cambio introducido por la construcción del canal del Guadaira en el término de Coria del Río. Han sido elaborados por el mencionado Grupo Ornitológico "Zamalla", en base al Mapa Topográfico Nacional del Instituto Geográfico y Catastral de 1972 (datos de 1964) y el de 2003. En el plano de la derecha, con un punto en rojo está señalizado el principal punto de avistamiento y anillamiento científico de aves usado por los ornitólogos. En los anexos se incluyen los planos completos.



El tramo final del Guadaira, además de los valores faunísticos apuntados y extensión natural de Paraje Natural del Brazo del Este, constituye un importante corredor ecológico para la conexión de la zona central del Área Metropolitana y del previsto Parque Metropolitano del Guadaira, con las marismas del Guadalquivir y Doñana.

**SUGERENCIA C.6.1.-** Por tanto, desde este documento, proponemos incluir estas consideraciones en el documento del POTAUS, con la finalidad de reforzar la prevista protección de las zona libres a ambas márgenes del nuevo curso del Guadaira (canal) y de toda la zona comprendida entre el canal el río Guadalquivir, así para que tomen las medidas oportunas en las operaciones urbanísticas próximas (ampliación del Polígono de la Isla,..).

**SUGERENCIA C.6.2.-** También sugerimos y animamos a la administración medioambiental a considerar la ampliación de los límites del Paraje Natural, incluyendo las zonas más valiosas de ese tramo del Guadaira.

## **D. AREAS DE OPORTUNIDAD.**

Las áreas de oportunidad que plantea el POTAUS, podemos clasificarlas en dos tipos. Unas que ya figuran en el planeamiento aprobado y otras que son propuestas efectuadas por el POTAUS y que implicarán un cambio de clasificación de suelo No Urbanizable a suelo Urbanizable, nunca a la inversa. No fijaremos nuestra atención en las primeras, salvo en lo referente a las consideraciones efectuadas al principio, sobre las cifras de crecimiento global.

Respecto a las segundas, se tratan de propuestas en suelo No Urbanizable y deberán ir acompañadas de la correspondiente modificación ó innovación de la planificación del municipio donde se ubique. Además de las efectuadas al principio, sobre las cifras de crecimiento, haremos otra serie de consideraciones, sugerencias y alegaciones sobre estas propuestas de actuaciones, referidas a las situadas en el territorio de la comarca del Aljarafe. En total 8 áreas productivas y otras 8 residenciales, en 10 municipios.

### **La excepción NO es discrecionalidad.**

Por circunstancias que no han sido suficientemente explicada en medios públicos a lo largo de 2007, después de que entrase en vigor el Plan de Ordenación de Territorio el 29 de diciembre de 2006, ha hecho sucesivas y reiteradas proclamaciones de “flexibilidad”, seguida de una aplicación basada en unas intrucciones cuya adecuación a la norma es cuando menos polémica y desde luego poco rigurosas con respecto a lo establecido en el POTA, como las siguientes:

- a) Disminución del índice habitantes/vivienda (2,7) con respecto al que se venía aplicando (3,5) más próximo a la división entre el número de habitantes de Andalucía dividido por el número de viviendas. Y eso teniendo en cuenta las viviendas vacías (casi el 25% en el áreas de Sevilla).
- b) Excepción del suelo urbano NO consolidado en el cálculo de los límites de población y suelo establecidos para toda Andalucía.
- c) Excepción del suelo urbanizable No Sectorizado de esos límites.

Pero parece que esas “flexibilizaciones” no son suficientes para atender a esas circunstancias no publicadas. Es como si para ellas la enorme cantidad de suelo disponible, no bastara. Da la impresión de que por esos motivos no explicados ni justificados, fuera necesario clasificar la mayor cantidad posible de suelo, siguiendo una innecesaria e insostenible espiral especulativa; como si se quisiera restablecer la tremenda directriz política de “todo el suelo es urbanizable” instaurada por el Partido Popular. Es en este contexto, en el que entendemos la publicación del POTAUS y las determinaciones en cuanto a las Áreas de Oportunidad que contiene.

Las áreas de oportunidad incluídas en el POTAUS son 48. Un alto número, que se contradice con el carácter de excepcionalidad que da nombre y constituye el mismo concepto de estas áreas.

En nuestro ordenamiento jurídico el urbanismo es un competencia de los poderes públicos. Pero esta competencia está sometida a la norma, es decir, está reglada y no es discrecional. Dado que la realidad es compleja, estas mismas normas preveen mecanismos que facilitan las situaciones excepcionales, pero regula las condiciones de su aplicación para evitar que sea utilizada como mecanismo para subvertir el sistema establecido, mediante su uso discrecional enmascarado bajo una insuficiente justificación. A lo largo de las siguientes páginas, **pondremos de manifiesto un uso abusivo e injustificado de ésta figura, mucho más allá de lo razonable.**

## D.1.- Áreas de Oportunidad Productivas.

Las áreas de oportunidad productivas propuestas en El Aljarafe, son las siguientes:

TÉRMINO MUNICIPAL	Suelo Productivo (hectáreas)	En NO Urbanizable (hectáreas)	Denominación
ALMENSILLA	246,8	246,8	CAES Aljarafe
BOLLULLOS	17,1		P. Empresarial
BORMUJOS, ESPARTINAS, GINES	77,3		Pétalo
CASTILLEJA GUZMÁN	3,6	3,6	Hotelero
CORIA DEL RÍO	25,3		PI La Estrella (amp)
HUEVAR	166,2	166,2	Pempresarial
MAIRENA DEL ALJARAFE	11,9		PISA
PALOMARES DEL RÍO	20	20	(1) P Empresarial
PILAS	20	20	(1) Pempresarial
SALTERAS	180,5	180,5	Los Llanos
SANLUCAR LA MAYOR	160,8	160,8	PCT Energía Solar
UMBRETE	69,1	69,1	PE del Aljarafe

En la segunda columna figuran las superficies ocupadas. En la tercera columna (En NO Urbanizable) figura la superficie de aquellas que se sitúan en suelo NO Urbanizable y que habrán de ser clasificado por el correspondiente PGOU municipal. En rojo figuran las que tienen una dimensión significativamente mayor.

## Existe suficiente suelo productivo disponible.

A nivel metropolitano, como ya hemos apuntado, el suelo productivo planificado (3.000 hectáreas) supone el 120% del existente (2.500 hectáreas). Y además, el 25% de éste último suelo (el ya urbano) está desocupado. Es decir, si sumamos el planificado y el desocupado, el suelo productivo disponible ascendería al 144% del existente. Además, habrá que sumar el suelo que los Planes Generales de Ordenación Urbana sumen a esas cifras. No hace falta aumentar la oferta, porque ya está suficientemente atendida, sobrepasando en gran medida los topes establecidos por el POTA.

Y en el Aljarafe esto es muy visible. Ya están clasificados, ó en ejecución e incluso recién terminados Vega del Rey (Camas), Zaudín (Tomares), El Limón y Las Zarzas (Palomares), cinco sectores (ST-2 ST-3 ST-4 SI-1 y SI-2) previstos en el segundo cuatrienio del PGOU de Mairena, El Pétalo (Espartinas, Gines y Bormujos; contemplado por el propio POTAUS como Área de Oportunidad), ampliación del PISA en Mairena (contemplada por el propio POTAUS como Área de Oportunidad), ampliación de La Estrella en Coria (contemplada por el propio POTAUS como Área de Oportunidad), la conocida como zona de Merkamueble en Bollullos (contemplada por el propio POTAUS como Área de Oportunidad), las previstas en el PGOU de Gelves,...

Por todo ello creemos que el Plan debería contener explicaciones suficientes a dos escalas complementarias:

1º Explicar porqué no se establecen medidas de reducción del suelo productivo planificado, para mantener su ejecución dentro del margen establecido por el POTA.

2º Explicar porqué, además, se proponen incrementos suplementarios sobre lo ya planificado, alcanzando crecimientos más alejados aún del margen establecido en el POTA.



### **D.1.1.- Almensilla.**

Se trata de una actuación situada al este del casco urbano de Almensilla. Es un área de una enorme dimensión. Se trata de 246,8 hectáreas, es decir cuatro veces la superficie del PISA, después de dos ampliaciones y veinte años de funcionamiento.

### **Falta de justificación.-**

La justificación de la misma no aparece suficientemente argumentada en el Plan. Se arguye “*El ámbito donde se localiza el Área va a experimentar una importante transformación de sus condiciones de accesibilidad, como consecuencia de la ejecución del a SE-40*”. La **insostenible movilidad** que conlleva esta actuación es precisamente un argumento para su eliminación ó considerable reducción, como analizamos en el punto siguiente.

*Se arguye también* “La ubicación en ella de una superficie especializada en actividades empresariales y de servicios supondrá una mejora sustancial de la oferta de este tipo de suelos deficitarios en esta parte de la aglomeración urbana y podrá contribuir a elevar la competitividad de los municipios de su entorno.” *Pero en realidad, **no se trata de atender “demandas muy cualificadas y no suficientemente atendidas”**, ó lo que es lo mismo desde el aspecto normativo, **no tienen “relevancia metropolitana”**.*

En efecto, no se trata de demandas muy cualificadas (“actividades empresariales y de servicios” no son demandas cualificadas) que justifiquen su relevancia metropolitana, ni se trata de actuaciones de ámbito comarcal (es una iniciativa exclusivamente del ayuntamiento de Almensilla), ni están incluidas en el Programa Regional de Suelo para Actividades Productivas.

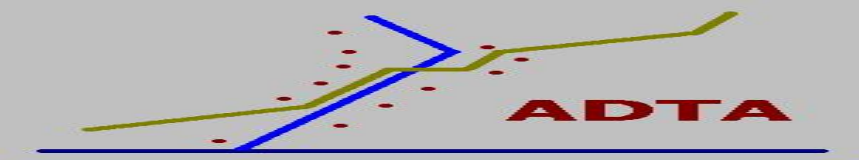
Por otra parte, las necesidades de este tipo de suelo están suficientemente cubiertas, como se ha indicado al comienzo del apartado D. Y concretamente en esa zona se sitúa la ampliación de La Estrella en Coria (contemplada por el propio POTAUS como Área de Oportunidad), ya clasificada y con buenos accesos a través del tranvía. A nivel metropolitano, como ya hemos apuntado, el suelo productivo planificado es más que suficiente.

Por otra parte, veremos en los puntos posteriores nuestras consideraciones acerca de la movilidad, el modelo de ciudad y el impacto en el Sistema de Protección. En base a esas consideraciones, veremos que **NO contribuye a la “recualificación de la estructura territorial del área y a la mejora de su organización interna”**.

La **situación económica** tampoco justifica la necesidad de ese suelo: No se conocen hechos y cifras económicas reales objetivas, que la justifiquen.

Almensilla ya **preveía en el PGOU** aprobado inicialmente en 2004, una enorme ocupación de suelo y un incremento de excesivo de población. La aprobación de éste área con ese tamaño y ubicación, significaría llevar a cabo lo que en su día fue rechazado. Y posiblemente en el origen de éste Área esté la necesidad de dar cumplimiento a compromisos adquiridos en el ámbito de la preparación de ese PGOU.

Surgen dudas razonables respecto a la gestión que un pequeño Ayuntamiento como es el de Almensilla, pueda realizar de tan descomunal actuación. Y mas dudas aún plantea la capacidad que el tejido social y cultural de Almensilla tenga de asimilación de un crecimiento tan brutal. Sería más razonable aplicar un elemental **principio de prudencia** administrativa, que aconseja un crecimiento paulatino, partiendo de lo pequeño y creciendo en función de la colmatación de ya urbanizado, de las futuras nuevas necesidades y según el modelo de ciudad establecido en el POTA.



Todo ello sin perjuicio, de que pueda tener su justificación a nivel local, incluida en el PGOU de Almensilla, reduciendo y mucho su superficie, y separándose de la linde de término, situándola junto al núcleo urbano principal, de acuerdo con el modelo de ciudad deseable.

Esta falta de justificación se afianza cuando tenemos en cuenta lo establecido en el POTA, que en su artículo “[51] **Suelo para actividades productivas [N]**” establece que las medidas en materia de suelo para actividades productivas deberán centrarse en “*Favorecer la coordinación y planificación para actividades productivas a nivel supramunicipal, con participación de Ayuntamientos y Grupos de Desarrollo Local, mediante la elaboración de programas de ámbito comarcal*”. No es el caso de esta actuación. Tampoco está incluidas en el *Programa Regional de Suelo para Actividades Productivas*.

*Y en la Memoria de Ordenación del POTAUS podemos leer:*

**“8.2. LAS ÁREAS DE OPORTUNIDAD METROPOLITANA DEBEN SERVIR COMO SOPORTE DE ACTUACIONES ESTRATÉGICAS...”**

**8.2.1. Identificar áreas para usos de relevancia metropolitana que reequilibren un territorio muy centralizado**

*... Estas zonas se dedicarán a operaciones de gran tamaño y altos niveles de calidad ambiental, atendiendo a una demanda de espacios cualificados no suficientemente atendida.*

**8.2.2. Asignar a las Áreas de Oportunidad usos estratégicos e innovadores**

..., para lo cual apuesta por la delimitación de áreas que sirvan a **demandas muy cualificadas**. Las Áreas de Oportunidad conforman una serie de suelos para la implantación de usos que requieren grandes superficies, **en los cuales su planificación y gestión unitaria sea condición para su viabilidad**”.

*Y en las normas:*

**“CAPÍTULO III. DISPOSICIONES SOBRE LAS ÁREAS DE OPORTUNIDAD METROPOLITANA.**

**Artículo 18. Concepto y finalidades de las Áreas de Oportunidad Metropolitana. (N)**

**1. El presente Plan incorpora al sistema de asentamientos con la categoría de Áreas de Oportunidad Metropolitana aquellos suelos destinados a usos de relevancia metropolitana que contribuyen a la recualificación de la estructura territorial del área y a la mejora de su organización interna”.**

## **Una movilidad insostenible.-**

Los nuevos desarrollos deberían basarse en una movilidad garantizada, preferentemente por medios públicos de transportes, evitando las nuevas necesidades de transportes. La movilidad de la actuación propuesta se basa en la construcción de la SE-40, modelo que como el Plan de Transporte del Área de Sevilla denuncia, es insostenible. Y esa es su principal justificación “*El ámbito donde se localiza el Área va a experimentar una importante transformación de sus condiciones de accesibilidad, como consecuencia de la ejecución del a SE-40....*”.

El Plan de Transportes del Área Metropolitana de Sevilla (BOJA nº 234, de 4 de diciembre de 2006), prevé para Almensilla la mejora de las líneas de autobuses que alimentarán la línea 1 del metro, como podemos ver en el detalle del plano de la página 156 del Boja.

No está previsto que llegue el tren, que estimamos sería imprescindible en una zona productiva de las dimensiones propuestas. Ni tampoco el tranvía. Es decir, no será posible llevar a efecto, ó al menos no está previsto,



implementar una auténtica intermodalidad del transporte en un enclave que por sus dimensiones y necesidades inducidas será necesario.

Toda la movilidad gravitará por tanto, en el vehículo privado y la SE-40, incrementando excesivamente el tráfico sobre dicha arteria, planificada para dar solución a los problemas existentes. Con esta actuación se vería incrementado el tráfico con el inducido por los nuevos desarrollos, alimentando esa espiral insostenible de la que ya se advertía en el Documento de Diagnóstico del Plan Estratégico de Infraestructuras de Transportes, documento del Ministerio de Fomento, que en su apartado “3.3.3.1 *Los efectos del sistema de transporte sobre el territorio*” (página 156), ya advertía de este tipo de procesos urbanísticos:

*“Por otra parte, en el caso de la ordenación urbanística, el planeamiento que habitualmente se decide por los gobiernos regionales y municipales, se redacta por los equipos técnicos, y se desarrolla por los constructores, encaja a la perfección en esta imparable necesidad de transporte, especialmente viarias. Los sistemas generales de transporte sirven para segregar funcional y socialmente el territorio, y para separar las diferentes actividades productivas, residenciales, comerciales o de ocio. Al mismo tiempo, el transporte permite la accesibilidad a estos destinos.*

*En el ámbito metropolitano y urbano algunas infraestructuras que se plantean como la solución a los problemas de transporte y congestión, incentivan la realización de actuaciones de carácter urbanístico que colonizan territorio. Este es el caso de ciertas circunvalaciones o variantes de carreteras existentes; su construcción induce a la aparición de nuevos desarrollos urbanos. Además, es frecuente que en los interurbanos las infraestructuras permitan la aparición de actividades diversas (centros de ocio, parques temáticos, zonas de servicio, urbanizaciones, etc), ubicadas en cualquier lugar, y sin una planificación previamente establecida”.*

Estas advertencias han sido recogidas en el tratamiento que el POTA otorga a los transportes;

#### **[63] Líneas Estratégicas [E]...**

**a) Disociar el crecimiento económico del crecimiento de las necesidades de transporte**, para lo que se favorecerán modelos de ocupación del territorio y de crecimiento urbano que contribuyan a gestionar la movilidad y a regular la demanda de transporte racionalizando las necesidades de desplazamientos de viajeros y el transporte de mercancías...

**b) Modificar el reparto entre modos favoreciendo la utilización de las infraestructuras ya existentes y los modos más sostenibles ambientalmente.**

**c) Desarrollo de la intermodalidad.** La articulación del territorio deberá realizarse mediante redes de infraestructuras diversificadas e interconectadas, que garanticen una adecuada accesibilidad y la distribución más eficaz de los flujos de transporte entre cada uno de los modos....

**d) Fomento del transporte público.** Prioridad al desarrollo del ferrocarril y, en general, de los medios públicos de transporte, a fin de lograr que incrementen su cuota de participación, tanto para el transporte de viajeros como de mercancías.

**2. Las administraciones públicas andaluzas, dentro del marco de sus respectivas competencias, asumirán que la función del transporte es crear accesibilidad, sin generar otra movilidad que la estrictamente necesaria....”**

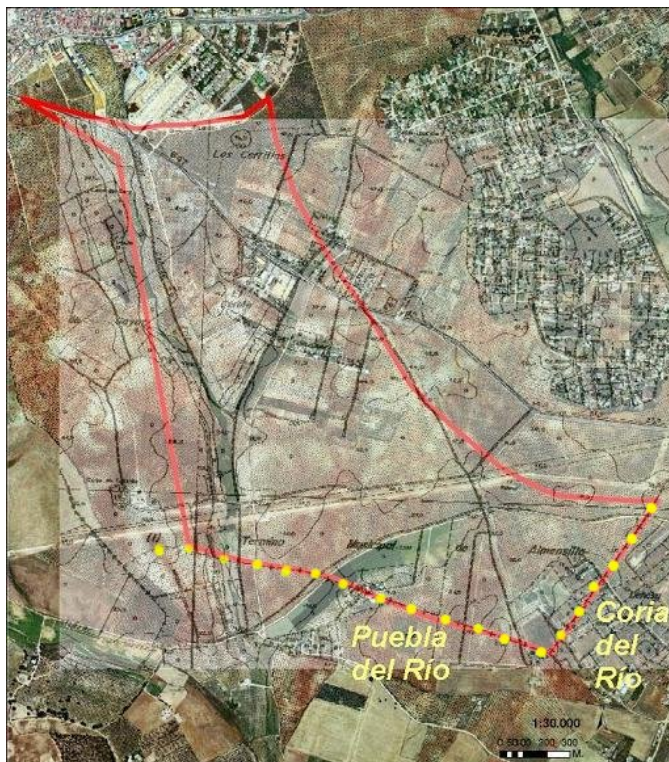
## **El Modelo de Ciudad .-**

Se trata de 246,8 hectáreas, junto a un pueblo cuyo núcleo no llega a ocupar ni la mitad de esa extensión, como se puede ver en la tabla que exponemos a continuación, extraída del PGOU aprobado inicialmente en el año 2004. Por eso consideramos se trata de una **ocupación desmesurada de suelo**.

ZONAS	Superficie Ha
CASCO TRADICIONAL	9,28
EXTENSIÓN	21,63
GRANDES INTERVEN.	80,03
ZONA RIOPUDIO	128,56

Además, el diseño de la ciudad, debería estructurarse imbricando las actividades sociales y productivas, a través de ejes urbanos de espacios públicos y circulación peatonal: calles, plazas, espacios libres.... En definitiva, un “*modelo de ciudad compacta, funcional y económicamente diversificada, evitando procesos de expansión indiscriminada y de consumo innecesario de recursos naturales y de suelo*”, como exige el POTA. La creación de esta área creará, una **excesiva e innecesaria especialización del suelo urbano**, constituyendo un paradigma de transgresión del modelo deseable.

*Dado su enorme tamaño, llega al límite del término municipio en su delimitación con Coria del Río y con Puebla del Río, por el Este, avanzando en un **indeseable proceso de conurbación**, como se puede observar en el plano adjunto, donde se ha superpuesto al plano de la ficha del POTAUS, el plano topográfico.*



Y recordemos lo que dice la Memoria de Ordenación del POTAUS (página 78):

#### **“7.2.3. Evitar procesos de conurbación**

*El sistema de poblamiento debe mantener las características diferenciales de cada núcleo urbano, preservando su singularidad física y sus especificidades sociales y culturales. El modelo tradicional de ciudad compacta y diversa debe servir de referencia para los nuevos crecimientos, frente a las tendencias de expansión indiscriminada y formación de un continuo urbano sin rasgos diferenciadores y con baja densidad. Para ello es necesario que se mantengan las discontinuidades entre los suelos urbanos o urbanizables de los distintos municipios, no planteando crecimientos que alcancen los límites de términos municipales. En este sentido, los*



*espacios de valor agrario se preservan como bandas que, además de otorgar variedad y calidad al paisaje, evitan la dispersión de los usos urbanos en mancha de aceite.*

*A estos efectos el Plan establece los mecanismos de aplicación de la Determinación 45.3.a) del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía en el sentido de asegurar:*

- *la conservación de los componentes rurales o naturales que delimitan los núcleos urbanos.*
- *la no ocupación, cuando sea posible, de las zonas contiguas a los límites de términos municipales.*
- *el tratamiento de los bordes periurbanos para marcar límites claros entre zonas urbanas y rurales.*
- *la preservación de la personalidad urbana y funcional diferenciada de los núcleos.”*

Principios que se traslada al planeamiento general, al que el POTAUS debería dar ejemplo:

**“Artículo 15. Mantenimiento del sistema de asentamientos. (D)...**

**2. Los instrumentos de planeamiento urbanístico general asegurarán la conservación de los componentes rurales o naturales que delimitan los núcleos urbanos, el tratamiento de los bordes periurbanos para marcar límites claros entre zonas urbanas y rurales y la preservación de la personalidad urbana y funcional diferenciada de los núcleos.**

**3. La nueva unión física entre núcleos existentes tendrá carácter excepcional, siempre que los suelos urbanos se encuentren próximos entre sí, se eviten problemas de segregación física, funcional o administrativa, se asegure la integración de los núcleos a unir y se defina una nueva estructura de centralidades...”**

## **El Espacio Libre y el Sistema de Protección.-**

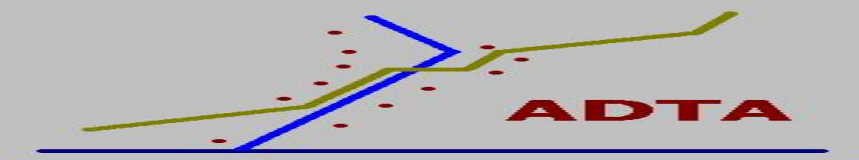
Al oeste de la actuación discurre el **arroyo Cañada Fría**, afluente del río Guadalquivir. En paralelo al arroyo, a unos 100 metros, discurre la **vereda de Cañada Fría**. La anchura legal de la Vereda de Cañada Fría es de veinte metros con ochenta y nueve centímetros (20,89 m). Esta Vereda recorre el término municipal en dirección norte-sur en una longitud de unos cuatro kilómetros. Aparece procedente del término municipal de La Puebla del Río por el paraje denominado “Malojo”, y atraviesa hacia la mitad de su recorrido la carretera SE-647 que une Almensilla con Coria del Río, hasta unir con la carretera SE-648 que une Almensilla con Palomares del Río, aunque en este tramo final prácticamente ha sido ocupada por las edificaciones.

Ambos elementos, están en un esplendido **paisaje de olivar aljarafeño** preámbulo de los abiertos espacios de las marismas de Puebla e Isla Mayor. El valor agrícola de estos campos está fuera de toda discusión y ha sido la base de su sostenibilidad en toda la historia conocida del hombre.

Ambos elementos, arroyo y vereda, se incluyen en el extremo oeste de la actuación, por lo que no se entiende su inclusión, salvo que se entienda como el tipo de operación especulativa que venimos denunciando de forma reiterada. Se trata de clasificar suelo que debería permanecer NO







Urbanizable, por sus características naturales (taludes, ríos, zonas protegidas, etc), situando las zonas verdes en esos suelos y obteniendo el correspondiente aprovechamiento en otros lugares de la actuación. Recordemos que la especulación está prohibida por nuestra constitución.

En nuestra opinión, el arroyo, la vereda y una amplia zona a su alrededor, deberán permanecer en suelo NO Urbanizable (rural), al menos desde la carretera de Coria-Bollullos hacia el oeste..

En el punto C-3 hemos puesto de relieve la importancia territorial del **Eje de conexión del valle del Riopudio y las marismas del Guadalquivir**, conexión que se vería gravemente afectada por ésta actuación.

Por esos mismos suelos pasa el **gasoducto** que atraviesa el término de Almensilla; está incluido dentro de un programa nacional de gasificación de Andalucía.. La conducción del gas natural tiene su inicio en el Puerto de Huelva y termina en las proximidades del Polígono Industrial de la Isla, en el término de Dos Hermanas (Sevilla). La longitud total del trazado del gasoducto es de 88,394 Km. La longitud afectada en la provincia supone 33,470 km. En Almensilla tiene 2,653 Km. de longitud. El gasoducto cruza el Arroyo de Cañada Fría, sigue por la zona de la propuesta Área de Oportunidad hasta la carretera de Almensilla a Coria del Río y continúa hasta cruzar el Arroyo Riopudio. El gasoducto cuenta con un sofisticado sistema de telecomunicación y otro de telecontrol, así como un servicio de explotación y mantenimiento permanentes. La urbanización de estos suelos afectaría al gasoducto, creando un riesgo innecesario.

**CONSIDERACIÓN D.1.1-** El POTAUS propone un Área de Oportunidad productiva en Almensilla, de 246,8 hectáreas que no se justifica por intereses generales ni en la existencia de iniciativas de carácter comarcal, ni esta incluida en el Programa Regional de Suelo para Actividades Productivas. Supone una excesiva ocupación y especialización de suelo, un avance hacia una indeseable e innecesaria conurbación con los municipios colindantes, un innecesario incremento de las necesidades de transporte, una mayor dependencia del transporte privado y NO intermodal. Afecta además a un importante eje de conexión entre dos ámbitos del espacio libre constituídos por el valle del Riopudio y las marismas del Guadalquivir. Supone además la urbanización de la vereda de Cañada Fría, del arroyo Cañada Fría y afecta a un gasoducto.

**SUGERENCIA D.1.1-** El Área de Oportunidad de Almesilla debería eliminarse por los motivos expuesto en las consideraciones anteriores, sin perjuicio, de que pueda tener su justificación a nivel local, incluida en el PGOU. Y en todo caso, debería reducirse y mucho su superficie, y separase de la linde de término, respetando el eje de conexión Riopudio-Marismas-Cañada Real. Debería dejar fuera de la actuación el arroyo Cañada Fría y la Vereda Cañada Fría, dejando suficiente espacio de separación con ambos elementos patrimoniales, para respetar el paisaje asociado. Debería dejar fuera del ámbito y separarse suficientemente del gasoducto. Un elemental principio de prudencia llama a un crecimiento paulatino, partiendo de lo pequeño y creciendo en función de la colmatación de ya urbanizado, de las futuras nuevas necesidades y según el modelo de ciudad establecido en el POTA.

### **D.1.2.- Castilleja de Guzmán.**

Se trata de una actuación turística de 3,5 hectáreas situada en el borde urbano de la cornisa, en la zona de afección de los jardines de Forestier.

#### **Falta de justificación.-**

*La justificación de la misma no aparece suficientemente argumentada en el Plan. Se arguye la existencia de unos valores paisajísticos: “El entorno de Castilleja de Guzmán ofrece unos valores paisajísticos susceptibles de ser aprovechados mediante una implantación singular de carácter hotelero”. Pero en realidad, **no se trata de atender “demandas muy cualificadas y no suficientemente atendidas”**, ó lo que es lo mismo desde el aspecto normativo, **no tienen “relevancia metropolitana”**.*

En efecto, los “valores paisajísticos susceptibles de ser aprovechados mediante una implantación singular” no son “demandas muy cualificadas”; son en todo caso recursos y tan cualificados aquí como en cualquier otro lugar de la cornisa del Aljarafe.

Lo que realmente singulariza este lugar es la existencia del Bien de Interés Cultural, constituido por el Palacio de la antigua Hacienda Divina Pastora, la torre de contrapeso, los Jardines de Forestier y la zona de afección del entorno. Un bien patrimonial que el POTAUS debería proteger de , entre otras cosas, este tipo de propuestas, inconcebibles en este momento en nuestra región. Está en pleno debate la protección del entorno paisajístico de Medina-Azahara en Córdoba, en el que la administración andaluza intenta dar ejemplo eliminando una urbanización que afecta a la contemplación del monumento y que desde aquí apoyamos con todo nuestro entusiasmo. Pero ese mismo gobierno propone hacer todo lo contrario en este lugar.

Esta actuación no es congruente con lo establecido en Plan General del Turismo Sostenible 2008-2011, aprobado mediante el Decreto 261/2007, de 16 de octubre. Este documento, en aplicación de la Norma 113 del POTA, sobre “Estrategias de planificación y gestión integrada del Patrimonio Territorial”, recoge la “Orientación Estratégica A.1 Fomentar el desarrollo basado en la diferencia a partir del reforzamiento de la identidad del espacio turístico basada en el patrimonio natural, cultural y paisajístico”. Dicha Orientación vincula estrechamente la acción impulsora del turismo con la conservación y potenciación de dicho patrimonio.

#### **“4.2 ORIENTACIONES ESTRATEGICAS**

##### **4.2.a OBJETIVO A. REDEFINICIÓN DEL POSICIONAMIENTO COMPETITIVO**

##### **A.1. FOMENTAR EL DESARROLLO BASADO EN LA DIFERENCIA A PARTIR DEL REFORZAMIENTO DE LA IDENTIDAD DEL ESPACIO TURÍSTICO BASADA EN EL PATRIMONIO NATURAL, CULTURAL Y PAISAJÍSTICO**

##### **A.1. Fomentar el desarrollo basado en la diferencia a partir del reforzamiento de la identidad del espacio turístico basada en el patrimonio natural, cultural y paisajístico**

*La estrategia de competitividad turística regional descansa cada vez más en el énfasis puesto en la diferencia de los destinos y de los productos turísticos. En el nuevo contexto de competencia, superada la etapa en que la ésta se regía por una ley clásica de relación calidad/precio, resulta determinante la capacidad de poner en el mercado productos diferentes en destinos atractivos.*

*Desde el Plan se respalda, por tanto, una nueva estrategia de desarrollo y recualificación turística basada en **la diferencia**. Es imprescindible incorporar a los destinos una singularidad de valores y atributos que los hagan competitivos en este escenario actual y en el futuro. En el conglomerado turístico andaluz deben tener un peso importante los **productos irrepetibles**, que incidan de una manera clara en la experiencia del turista. Esto*

*supone la introducción de cambios en la política de oferta que favorezcan la configuración de **espacios turísticos ordenados y competitivos**, así como la regulación y fomento de actividades empresariales que den servicios de receptivo y organización de actividades muy diversas.*

*Se impulsarán, por tanto, líneas de trabajo que favorezcan la utilización de los elementos patrimoniales e identitarios que posibiliten la plasmación de una experiencia singular y bien diferenciada para el turista, como política de competitividad turística, de especial importancia para los destinos litorales y los interiores más consolidados. También se fomentarán medidas que incorporen a la oferta turística una impronta propia y diferenciadora que colabore con el atractivo de estos destinos. Se trata de explotar todo el potencial existente para aprovechar la tendencia positiva en la valoración de los productos basados en la identidad y en la experiencia en los destinos. Es fundamental lograr la diferencia en productos y destinos mediante el **aprovechamiento de argumentos difícilmente imitables y sustituibles**, por estar todos ellos basados en la identidad del espacio turístico: los recursos naturales, el patrimonio cultural, el paisaje y el modo de vida o la gastronomía local.*

*Se apuesta por una línea de trabajo centrada en la **recuperación efectiva de atractivo del espacio turístico, especialmente en aquellos afectados por procesos de pérdida de atractivo, y la puesta en valor de los recursos y elementos de singularidad: el patrimonio territorial** sobre el que pueda apoyarse un destino turístico con capacidad de atracción sobre el sector de la demanda que más interesa. Es preciso establecer las herramientas necesarias que garanticen la calidad del espacio turístico, mediante la identificación y desarrollo de aquellos instrumentos y medidas que incidan en la ordenación y optimización del mismo. En el caso de espacios emergentes y en procesos de transformación, **se impulsarán fórmulas de configuración del espacio turístico con una mayor vinculación a los recursos patrimoniales propios. Por tanto, se fomentarán aquellas medidas dirigidas a la identificación y/o recuperación de los elementos identitarios de los destinos turísticos, así como a la cohesión y valorización del espacio turístico, que incidan en atractivos basados en estos elementos**”.*

Y ¿qué mejores valores patrimoniales que el BIC constituido por el Palacio de la antigua Hacienda Divina Pastora y sus Jardines de Forestier y su paisaje circundante intacto? Si se estima conveniente una instalación hotelera para el disfrute del paisaje de este lugar, ningún sitio mejor que la propia Hacienda para ubicarlo, en congruencia con el Plan General de Turismo de Andalucía y la norma del POTA que desarrolla. Para ello se puede llegar a un acuerdo con la Universidad de Sevilla, gestor de dicho monumento que destina a Colegio Mayor, para un uso compartido de las instalaciones, en la línea de muchos establecimientos hoteleros existentes.

Aunque también es verdad, que las vistas de la cornisa se pueden disfrutar desde otros lugares del Área Metropolitana (el mismo municipio está desarrollando una urbanización en ella), donde se podría ubicar esas instalaciones hoteleras, sin necesidad de destrozar las vistas desde los Jardines de Forestier. Y de hecho, ya existen. Tenemos el caso del Hotel Alcora, cuya situación actual, por cierto, no hace presagiar nada bueno sobre ese tipo de operaciones inmobiliarias. Los propietarios están gestionando su desaparición como instalación hotelera y su conversión en apartamentos, problema añadido al que se podría enfrentar las futuras administraciones en el caso del Área de Oportunidad analizada.

La situación económica tampoco justifica la necesidad de ese área: No se conocen hechos y cifras económicas reales objetivas, que la justifiquen. La oferta turística está perfectamente y diversamente satisfecha. Además, no está incluida en ninguno de los instrumentos de planeamiento que prevee el citado Plan General de Turismo de Andalucía.

Castilleja de Guzmán ya **preveía en el PGOU** aprobado inicialmente en 2006, la clasificación como Urbanizable de toda la zona de afección de los Jardines de Forestier, concentrando los aprovechamientos en una parte, con uso hotelero. La aprobación de éste área, significaría llevar a cabo lo que en su día fue rechazado. Y posiblemente en el origen de éste Área esté la necesidad de dar cumplimiento a compromisos adquiridos en el ámbito de la preparación de ese PGOU.

Es difícil entender, el empecinamiento en la construcción de instalaciones hoteleras en este lugar, salvo que se entienda como el tipo de operación especulativa que venimos denunciando de forma reiterada. Se trata de clasificar como urbanizable suelo que debería permanecer NO Urbanizable, por sus características naturales (taludes, ríos, zonas protegidas, etc), situando las zonas verdes en esos suelos y obteniendo el correspondiente aprovechamiento en una parte de la actuación (las instalaciones hoteleras). Es el tipo de operación intentada en Tablada y en Palomares (Cornisa Este del Aljarafe), y materializada en Gelves (Cornisa Este del Aljarafe). Lo que debería ser y continuar siendo simplemente un olivar, podría adquirir la condición de imposible Parque Urbano destinado a desequilibrar el presupuesto municipal ó, en el mejor de los casos, cargar el de la Junta de Andalucía. Y todo ello con una más que dudosa rentabilidad social. La propia Junta de Andalucía debería tomar nota de lo ocurrido en Gelves y su Parque Metropolitano. Y recordemos que la especulación está prohibida por nuestra constitución.

Esta falta de justificación se afianza cuando tenemos en cuenta lo establecido en el POTA, que en su artículo “[51] **Suelo para actividades productivas [N]**” establece que las medidas en materia de suelo para actividades productivas deberán centrarse en “*Favorecer la coordinación y planificación para actividades productivas a nivel supramunicipal, con participación de Ayuntamientos y Grupos de Desarrollo Local, mediante la elaboración de programas de ámbito comarcal*”. No es el caso de esta actuación. Tampoco está incluida en el *Programa Regional de Suelo para Actividades Productivas*. Y en “[53] **Urbanización de áreas turísticas [D]**...3. *El planeamiento urbanístico y territorial orientará la ordenación del espacio turístico según los siguientes criterios básicos:*

*c) Favorecer en las áreas turísticas modelos de desarrollo menos consuntivos de suelo y de mayor valor añadido (establecimientos reglados de oferta turística), frente a modelos basados exclusivamente en la promoción inmobiliaria y la oferta de segundas residencias.*

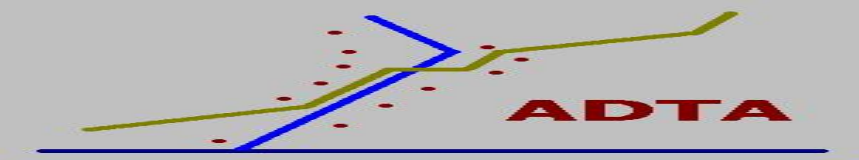
*d) **Proteger y conservar estrictamente** los espacios naturales, **los elementos patrimoniales y los valores paisajísticos** frente a los procesos de expansión turística, evitando los fenómenos de conurbación de las áreas turísticas, especialmente en el litoral”.*

## **El Espacio Libre y el Sistema de Protección.-**

En el capítulo 3 ya expusimos de relieve la protección sobre esos suelos que establecen las vigentes Normas Subsidiarias.

Debemos llamar la atención, sobre la importancia del paisaje de la cornisa del Aljarafe, contemplado desde la vega del Guadalquivir, **valor que el POTAUS protege en gran medida al incorporar las determinaciones del Plan Especial del Medio Físico de la Provincia de Sevilla e incluso extenderla a los cerros de Camas y El Carambolo, una decisión que valoramos muy positivamente.** La prevista Área de Oportunidad supone un impacto visual en ese espacio.

Esta actuación se encuentra en la zona de afección del Bien de Interés Cultural constituido por la Antigua Hacienda Divina Pastora, la torre de contrapeso y los Jardines de Forestier. Esa zona queda afectada por la Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía: “**Artículo 19. Contaminación visual o perceptiva. 1.** *Se entiende por contaminación visual o perceptiva, a los efectos de esta Ley, 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 impida o distorsione su contemplación...*”.



**CONSIDERACIÓN D.1.2-** El POTAUS propone un Área de Oportunidad productiva en Castilleja de Guzmán, de 3,5 hectáreas que no se justifica por intereses generales, ni es congruente con el Plan General del Turismo Sostenible 2008-2011. Afecta a la zona de afección de un BIC que además, está protegida por las Normas Subsidiarias de Castilleja de Guzmán.

**SUGERENCIA D.1.2-** El Área de Oportunidad de Castilleja de Guzmán debería eliminarse por los motivos expuesto en nuestras consideraciones anteriores.



### **D.1.3.- Huévar.**

Se trata de una actuación de 166,2 hectáreas situada al este del término y al norte de la A-49. La justificación de la misma es la siguiente: *“El Parque Empresarial se sitúa en la segunda corona metropolitana, en un ámbito que disfruta de buenas condiciones de accesibilidad y en el que se han implantado ya varios usos productivos de naturaleza metropolitana. La nueva actuación vendrá a consolidar la zona como un centro de actividad empresarial que reequilibre la relación entre usos residenciales y productivos”*.

### **Falta de justificación.-**

La justificación de la misma no aparece suficientemente argumentada en el Plan. Se argumenta *“un ámbito que disfruta de buenas condiciones de accesibilidad”*. La **insostenible movilidad** que conlleva esta actuación es precisamente un argumento para su eliminación ó considerable reducción, como analizamos en el punto siguiente.

*Se arguye también “en el que se han implantado ya varios usos productivos de naturaleza metropolitana”. El hecho de que existan ya industrias implantadas en la zona cuyo mercado sea metropolitano (pe. Mercadona), no debería tener significado a los efectos de planificación. Es más, si se tratase de valorar las oportunidades por el ámbito del mercado, las oportunidades reales serían aquellas que nos hicieran mas competitivos a nivel global, es decir, en un mercado mundial. Y es que las oportunidades tienen que ver además y sobre todo, con otros factores como las oportunidades tecnológicas en sectores avanzados, los compromisos de inversión en sectores estratégicos (definidos por la legislación sectorial correspondiente), etc...*

*También se argumenta: “La nueva actuación vendrá a consolidar la zona como un centro de actividad empresarial que reequilibre la relación entre usos residenciales y productivos”. La zona no es la ideal para crecer, porque no garantiza una movilidad sostenible y un modelo de ciudad deseable, como se se analiza en los puntos siguientes. No deberíamos reiterar errores del pasado. Por supuesto, estamos de acuerdo con el reequilibrio que se plantea y desde luego no discutimos la necesidad de suelos productivos. Pero la solución desde el punto de vista territorial debería ser crecer junto al núcleo principal (por el que por cierto, pasa el tren), de una forma más moderada y progresiva, y resolviendolo en el ámbito del PGOU.*

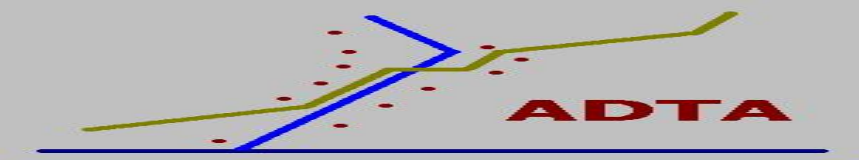
*Por otra parte, ya hemos analizado la existencia de suficiente oferta de suelo productivo para atender las **demandas cualificadas** en el Aljarafe y en el Área Metropolitana.. A todo ello debemos añadir la proximidad del Parque de Actividades Medioambientales de Aznalcóllar (PAMA) y el Área de Oportunidad de Sanúcar.*

*En todo caso, no vemos por ninguna parte que **se trate de atender “demandas muy cualificadas y no suficientemente atendidas”**, ó lo que es lo mismo desde el aspecto normativo, **no tienen “relevancia metropolitana”**.*

Por otra parte, veremos en los puntos posteriores nuestras consideraciones acerca de la movilidad, el modelo de ciudad y el impacto en el Sistema de Protección. En base a esas consideraciones, veremos que **NO contribuye a la “recualificación de la estructura territorial del área y a la mejora de su organización interna”**.

La **situación económica** tampoco justifica la necesidad de ese suelo: No se conocen hechos y cifras económicas reales objetivas, que la justifiquen.

Surgen dudas razonables respecto a la gestión que el Ayuntamiento de Huévar, un pequeño ayuntamiento, pueda realizar de tan descomunal actuación. Y mas dudas aún plantea la capacidad que el



tejido social y cultural de Almensilla tenga de asimilación de un crecimiento tan brutal. Sería más razonable aplicar un elemental **principio de prudencia** administrativa, que aconseja un crecimiento paulatino, partiendo de lo pequeño y creciendo en función de la colmatación de ya urbanizado, de las futuras nuevas necesidades y según el modelo de ciudad establecido en el POTA.

Todo ello sin perjuicio, de que pueda tener su justificación a nivel local, incluida en el PGOU de Húévar, reduciendo y mucho su superficie, y separándose de la linde de término, situándola junto al núcleo urbano principal, de acuerdo con el modelo de ciudad deseable.

Recordemos aquí los preceptos del POTA y del POTAUS citados en el caso de Almensilla.

### **Una movilidad insostenible.-**

Los nuevos desarrollos deberían basarse en una movilidad garantizada, preferentemente por medios públicos de transportes, evitando las nuevas necesidades de transportes. La movilidad de la actuación propuesta se basa en el coche y en la ya colapsada A-49, modelo que, como el Plan de Transporte del Área de Sevilla denuncia, es insostenible.

Aunque la propia ficha de la actuación advierte de la necesidad de un Estudio de Movilidad, es más que razonable que ese estudio NO traiga por sí mismo el tren y el metro hasta aquí. Y el Plan de Transporte no prevee la llegada del tren, ni del tranvía, ni de plataforma reservada alguna.

Cabe recordar además, todas las consideraciones efectuadas para el Área de Oportunidad de Almensilla.

### **El Modelo de Ciudad .-**

Se trata de 166,2 hectáreas, junto a un pueblo cuyo núcleo no llega a ocupar ni la mitad de esa extensión y es del orden de todo el suelo urbano actual. Por eso consideramos se trata de una **ocupación desmesurada de suelo**.

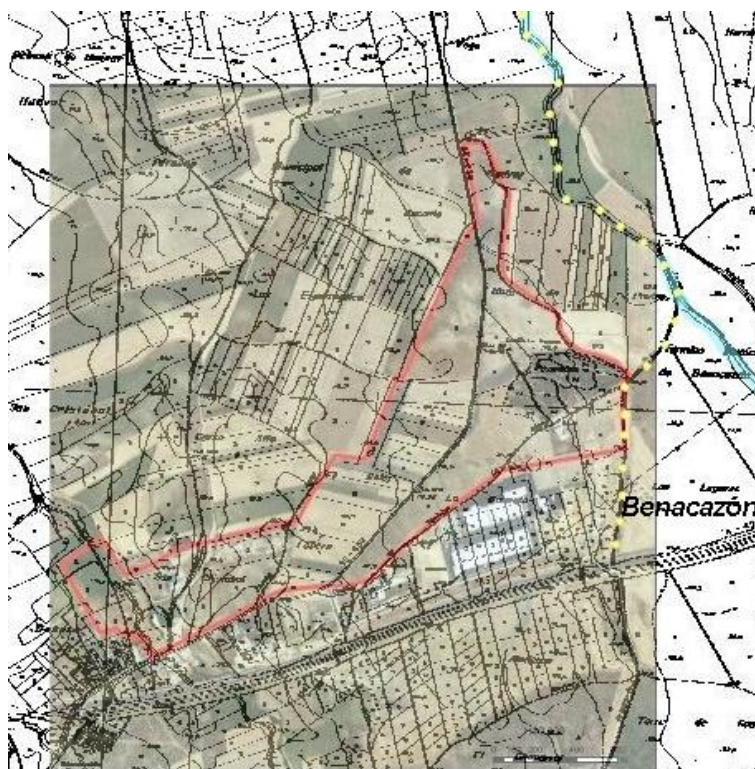
El diseño de la ciudad, debería estructurarse imbricando las actividades sociales y productivas, a través de ejes urbanos de espacios públicos y circulación peatonal: calles, plazas, espacios libres.... En definitiva, un “*modelo de ciudad compacta, funcional y económicamente diversificada, evitando procesos de expansión indiscriminada y de consumo innecesario de recursos naturales y de suelo*”, como exige el POTA. La creación de esta área creará, una **excesiva e innecesaria especialización** del suelo urbano, constituyendo un paradigma de transgresión del modelo deseable.

La creación de esta área incidirá en una mayor **dispersión de la ciudad**, al prever la ampliación de zonas urbanizadas aisladas del núcleo principal. Recordemos además lo que dice a este respecto el mismo POTAUS:

#### ***“Artículo 25. Localización de los suelos productivos. (R)***

- 1. Se recomienda que los suelos destinados a usos productivos se localicen en la proximidad de los nuevos desarrollos urbanos para evitar la especialización funcional y reducir la movilidad obligada, separándolos de las viviendas mediante sistemas generales viarios y franjas verdes arboladas.*
- 2. Se recomienda evitar la ubicación de suelos industriales en situaciones aisladas y desconectados físicamente de los cascos urbanos existentes;...”*

Dado su enorme tamaño, llega al límite del término municipio en su delimitación con Banacazón y muy cerca del término de Sanlúcar, por el Este, avanzando en un **indeseable proceso de conurbación**.



Cabe repetir además, todas las consideraciones efectuadas para el Área de Oportunidad de Almensilla.

### **El Espacio Libre y el Sistema de Protección.-**

La actuación avanza en la urbanización hacia el río Guadiamar, que por sus valores paisajísticos y naturales, deberían ser preservado de actuaciones urbanísticas. Es un motivo más para la reconsideración de ésta actuación.

**CONSIDERACIÓN D.1.3-** El POTAUS propone un Área de Oportunidad productiva en Huévar, de 166,2 hectáreas que no se justifica por intereses generales ni en la existencia de iniciativas de carácter comarcal, ni esta incluida en el Programa Regional de Suelo para Actividades Productivas. Supone una excesiva ocupación y especialización de suelo, una mayor dispersión de la ciudad, un aumento indeseable e innecesario de la urbanización muy próxima ó en límite con los municipios colindantes, un innecesario incremento de las necesidades de transporte, una mayor dependencia del transporte privado y NO intermodal. Afecta además al paisaje del valle del Guadiamar.

**SUGERENCIA D.1.3-** El Área de Oportunidad de Huévar debería eliminarse por los motivos expuesto en nuestras consideraciones anteriores, sin perjuicio de que pueda tener su justificación a nivel local, incluida en el PGOU. Y en todo caso, debería reducirse y mucho su superficie, y separarse de la linde de término, situándola junto al núcleo urbano principal. Un elemental principio de prudencia llama a un crecimiento paulatino, partiendo de lo pequeño y creciendo en función de la colmatación de ya urbanizado, de las futuras nuevas necesidades y según el modelo de ciudad establecido en el POTA.

#### **D.1.4. Palomares.**

Se trata de una actuación de 20 hectáreas en la vega del Guadalquivir.

#### **Falta de justificación.-**

*La justificación de la misma no aparece suficientemente argumentada en el Plan. Se arguye “Este sector del área metropolitana tiene una proporción de empleo secundario inferior a la media metropolitana, por lo que resulta conveniente incrementar la oferta de suelos productivos con destino a la promoción de parques empresariales”.*

En la zona propuesta Palomares tiene un parque empresarial (“El Limón”) de 15 hectáreas, prevista en el actual PGOU, situado entre la autovía Sevilla-Puebla y el río Guadalquivir. Pero aún está sin funcionar y por tanto, podría satisfacer las necesidades apuntadas en la justificación del POTAUS. Este es un ejemplo palpable de lo que apuntábamos en el punto B respecto la enorme cantidad de suelo urbano y urbanizable existente en estos momentos, sin utilizar.



Por otra parte, no se trata de actuaciones de ámbito comarcal (es una iniciativa exclusivamente del ayuntamiento de Palomares, que lo incluye en su PGOU aprobado inicialmente), ni están incluidas en el Programa Regional de Suelo para Actividades Productivas. Y tampoco **se trata de atender “demandas muy cualificadas”**, es obvio por la propia naturaleza de lo argumentado.

Las necesidades de este tipo de suelo están suficientemente cubiertas, porque ya hay planificada una importante cantidad de suelo productivo en El Aljarafe y en todo el Área Metropolitana, como ya hemos dejado demostrado. Es decir, que las necesidades argumentadas están **“suficientemente atendidas”**, ó lo que es lo mismo desde el aspecto normativo, **no tienen “relevancia metropolitana”**.

Además, veremos en los puntos posteriores nuestras consideraciones acerca de la movilidad, el modelo de ciudad y el impacto en el Sistema de Protección. En base a esas consideraciones, veremos que **NO contribuye a la “recualificación de la estructura territorial del área y a la mejora de su organización interna”**.

La **situación económica** general tampoco justifica la necesidad de ese suelo: No se conocen hechos y cifras económicas reales objetivas, que la justifiquen.

Palomares ya **preveía en el PGOU** aprobado inicialmente en 2006, una enorme ocupación de suelo y un incremento excesivo de población. Posiblemente en el origen de éste Área esté la necesidad de dar cumplimiento a compromisos adquiridos en el ámbito de la preparación de ese PGOU.



Todo ello sin perjuicio, de que pueda tener su justificación a nivel local, incluida en el PGOU de Palomares.

Recordemos aquí los preceptos del POTA y del POTAUS citados en el caso de Almensilla.

### **Una movilidad insostenible.-**

Los nuevos desarrollos deberían basarse en una movilidad garantizada, preferentemente por medios públicos de transportes, evitando las nuevas necesidades de transportes. La movilidad de la actuación propuesta se basa en el coche y en la autovía Sevilla-Puebla (que adolece ya de inequívocos síntomas de colapso) modelo que, como el Plan de Transporte del Área de Sevilla denuncia, es insostenible.

Cabe recordar además, todas las consideraciones efectuadas para el Área de Oportunidad de Almensilla.

### **El Modelo de Ciudad .-**

El diseño de la ciudad, debería estructurarse imbricando las actividades sociales y productivas, a través de ejes urbanos de espacios públicos y circulación peatonal: calles, plazas, espacios libres.... En definitiva, un *“modelo de ciudad compacta, funcional y económicamente diversificada, evitando procesos de expansión indiscriminada y de consumo innecesario de recursos naturales y de suelo”*, como exige el POTA.

La creación de esta área significa una **mayor especialización de la ciudad**. Contribuirá además a una **mayor dispersión** de la ciudad, al prever la ampliación de zonas urbanizadas aisladas del núcleo principal.

En **coherencia con el crecimiento** hasta este momento, la zona más idónea para ubicar esa área de Oportunidad, sería entre la autovía y el río Guadalquivir, y más concretamente entre el polígono El Limón y la depuradora, asegurando así un crecimiento más compacto y menos disperso

La ubicación señalada, coincide con las propuestas del PGOU aprobado inicialmente, que significaría el aumento de la conurbación con Gelves, avanzando en un **indeseable proceso de conurbación**. Sería cometer un nuevo error, urbanizar esa zona.

Como antes hemos dicho, en esa misma zona Palomares tiene un parque empresarial (“El Limón”) de 15 hectáreas, prevista en el actual PGOU, situado entre la autovía Sevilla-Puebla y el río Guadalquivir, que aún está sin funcionar. Por ello consideramos que esta nueva actuación es incongruente con “el grado de ejecución alcanzado en el desarrollo de las previsiones del planeamiento anterior” y el POTAUS da *“prioridad a la culminación de dichos desarrollos y a la intervención sobre la ciudad consolidada sobre los nuevos crecimientos”*, como deben hacer los Planes Generales según el punto “[45] Modelo de ciudad 4 b)” del POTA.

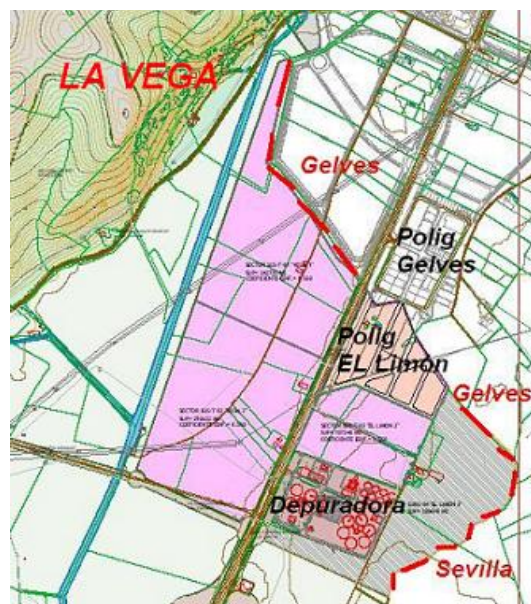
Cabe repetir además, todas las consideraciones efectuadas para el Área de Oportunidad de Almensilla.

### **El Espacio Libre y el Sistema de Protección.-**

La zona donde el POTAUS señala como posible ubicación del Área de Oportunidad está incluida la zona comprendida desde la autovía de Sevilla-Puebla hacia el interior. En esa zona confluyen dos criterios de protección paisajística y agrícola en el vigente PGOU como ya se ha expuesto en el punto 3 de éste documento.

En los criterios de actuación el POTAUS cita lo siguiente: “*El carácter de zona inundable de estos terrenos requiere la realización de un estudio previo sobre las condiciones de inundabilidad y el impacto de las obras de protección sobre los terrenos contiguos. La ordenación de detalle debe prever la accesibilidad mediante transporte público, en el marco de un Estudio de Movilidad. Su incidencia paisajística sobre el tramo final del escarpe del Aljarafe debe orientar el tratamiento de los bordes de la actuación*”.

En esa zona además del riesgo de inundación por la proximidad del río Guadalquivir, existe el riesgo de inundación debido al Caño Real. Así, incluso el PGOU aprobado inicialmente el diciembre de 2006, dejaba libre (suelo NO Urbanizable Protegido) la parte de esa zona más próxima a la Cornisa, como se puede observar en el siguiente detalle del plano de ordenación de dicho documento. El POTAUS deja toda esa zona desprotegida.



**CONSIDERACIÓN D.1.4. El POTAUS propone un Área de Oportunidad productiva en Palomares del Río de 20 hectáreas que no se justifica por intereses generales ni en la existencia de iniciativas de carácter comarcal, ni esta incluida en el Programa Regional de Suelo para Actividades Productivas. Además, en esa zona ya existe un área productiva que no ha comenzado a funcionar y que podría atender las necesidades argumentadas. Supone una mayor especialización de suelo, una mayor dispersión de la ciudad, un aumento indeseable e innecesario de la urbanización muy próxima ó en límite con los municipios colindantes, un innecesario incremento de las necesidades de transporte, una mayor dependencia del transporte privado y NO intermodal. Por último, la zona señalada tiene protección por sus valores paisajísticos y agrícolas, y además es más propensa a la inundación por la existencia del Caño Real.**

#### **SUGERENCIA D.1.4.**

En nuestra opinión el Área de Oportunidad de suelo productivo en Palomares del Río debería eliminarse por los motivos expuesto en nuestras consideraciones anteriores, sin perjuicio, de que pueda tener su justificación a nivel local, incluida en el PGOU. Y en todo caso, el lugar más adecuado, para respetar los valores paisajísticos protegidos y por razones de inundabilidad, así como por coherencia con el crecimiento hasta este momento, sería entre la autovía y el río Guadalquivir, y más concretamente entre el polígono El Limón y la depuradora.

### **D.1.5. Pilas.**

Se trata de una actuación de 20 hectáreas al norte del núcleo urbano principal.

#### **Falta de justificación.-**

La justificación de la misma no aparece suficientemente argumentada en el Plan. Se arguye “*Este sector del área metropolitana tiene grandes posibilidades de incrementar su vocación agroalimentaria, por lo que resulta conveniente ampliar la oferta de suelos productivos con destino a la promoción de parques empresariales*”. La industria agroalimentaria constituye una vocación de toda la región andaluza, debido a su potencial agrícola.

No se trata de actuaciones de ámbito comarcal (es una iniciativa exclusivamente del ayuntamiento de Pilas, que lo incluye en su avance de PGOU), ni están incluidas en el Programa Regional de Suelo para Actividades Productivas. Y tampoco **se trata de atender “demandas muy cualificadas”**.

Las necesidades de este tipo de suelo están suficientemente cubiertas, porque ya hay planificada una importante cantidad de suelo productivo en El Aljarafe y en todo el Área Metropolitana, como ya hemos dejado demostrado. Es decir, que las necesidades argumentadas están “**suficientemente atendidas**”, ó lo que es lo mismo desde el aspecto normativo, **no tienen “relevancia metropolitana”**.

Por otra parte, veremos en los puntos posteriores nuestras consideraciones acerca de la movilidad. En base a esas consideraciones, veremos que **NO contribuye a la “recualificación de la estructura territorial del área y a la mejora de su organización interna”**.

La **situación económica** general tampoco justifica la necesidad de ese suelo a nivel metropolitano: No se conocen hechos y cifras económicas reales objetivas, que la justifiquen.

Todo ello sin perjuicio, de que pueda tener su justificación a nivel local, incluida en el PGOU de Pilas.

Recordemos aquí los preceptos del POTA y del POTAUS citados en el caso de Almensilla.

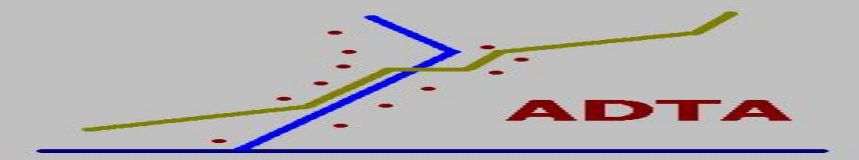
#### **Una movilidad insostenible.-**

Los nuevos desarrollos deberían basarse en una movilidad garantizada, preferentemente por medios públicos de transportes, evitando las nuevas necesidades de transportes. La movilidad de la actuación propuesta se basa en el coche y en la carretera A-8061, modelo que, como el Plan de Transporte del Área de Sevilla denuncia, es insostenible.

Cabe recordar además, todas las consideraciones efectuadas para el Área de Oportunidad de Almensilla.

**CONSIDERACIÓN D.1.5.-- El POTAUS propone un Área de Oportunidad productiva en Pilas de 20 hectáreas que no se justifica por intereses generales ni en la existencia de iniciativas de carácter comarcal, ni esta incluida en el Programa Regional de Suelo para Actividades Productivas. Supone un innecesario incremento de las necesidades de transporte, una mayor dependencia del transporte privado y NO intermodal. Todo ello sin perjuicio, de que pueda tener su justificación a nivel local, incluida en el PGOU de Pilas.**

**SUGERENCIA D.1.5. - El Área de Oportunidad de Pilas debería eliminarse por los motivos expuesto en nuestras consideraciones anteriores, sin perjuicio, de que pueda tener su justificación a**



**nivel local, incluida en el PGOU de Pilas. En todo caso, debería acompañarse de las necesarias infraestructuras de transporte.**



### **D.1.6.- Salteras.**

Se trata de una actuación de 180,5 hectáreas situada junto a la N-630 y la A-66.

#### **Falta de justificación.-**

La justificación de la misma no aparece suficientemente argumentada en el Plan. Se arguye la existencia de *“una importante bolsa de suelo productivo en la campiña de Gerena formada por los polígonos Los Llanos, Argentum y Jardín de Alá”*. La existencia de un suelo productivo no es en sí misma ninguna justificación para implementar un Área de oportunidad.

Se arguye también que *“Su buena accesibilidad a través de la A-66 y la N-630 está convirtiendo a este corredor en uno de los ejes productivos del área metropolitana”*. La existencia de esas carreteras no significa una buena accesibilidad en el sentido indicado por el POTA y como veremos en el punto siguiente, implica un modelo de transporte que como el Plan de Transporte del Área de Sevilla denuncia como insostenible.

Y por último se argumenta: *“La buena aceptación de los polígonos anteriores plantea la conveniencia de ampliar la oferta, en este caso con los suelos más próximos al futuro enlace de la A-66 con la SE-40”*. Las competencias urbanísticas son públicas y deberían basarse en el interés general y en argumentos como los que aquí exponemos. Y no deberían basarse en imprecisas expectativas de mercado, como revela este argumento, en una manifestación, permitasenos, bastante impropia, de un documento técnico público del nivel de un POT.

Por otra parte, ya hemos analizado al principio de este apartado la existencia de suficiente oferta de suelo productivo para atender las **demandas cualificadas** en el Aljarafe y en el Área Metropolitana.

En todo caso, **no** vemos por ninguna parte que **se trate de atender “demandas muy cualificadas y no suficientemente atendidas”**, ó lo que es lo mismo desde el aspecto normativo, **no tienen “relevancia metropolitana”**.

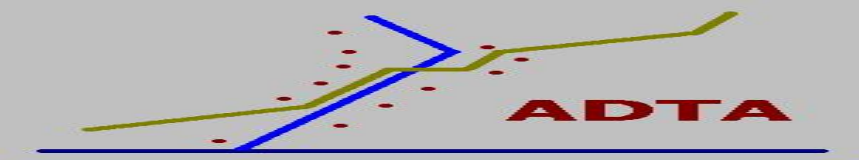
Por otra parte, veremos en los puntos posteriores nuestras consideraciones acerca de la movilidad, el modelo de ciudad y el impacto en el Sistema de Protección. En base a esas consideraciones, veremos que **NO contribuye a la “recualificación de la estructura territorial del área y a la mejora de su organización interna”**.

La **situación económica** tampoco justifica la necesidad de ese suelo: No se conocen hechos y cifras económicas reales objetivas, que la justifiquen.

Nos surgen dudas razonables respecto a la gestión que el Ayuntamiento de Salteras, un pequeño ayuntamiento, con una muy discutible práctica urbanística (ocupación del “PS-4 Cornisa Norte del Aljarafe” con edificaciones, falta de Plan General, etc...) pueda controlar de forma eficiente tan descomunal actuación. Y mas dudas aún plantea la capacidad que el tejido social y cultural de Almensilla tenga de asimilación de un crecimiento tan brutal. Sería más razonable aplicar un elemental **principio de prudencia** administrativa, que aconseja un crecimiento paulatino, partiendo de lo pequeño y creciendo en función de la colmatación de lo ya urbanizado y de las futuras nuevas necesidades, respetando los principios del modelo de ciudad establecido por el POTA.

Todo ello sin perjuicio, de que pueda tener su justificación a nivel local, incluída en el PGOU de Salteras, reduciendo y mucho su superficie, y separandose de la linde de término, situándola junto al núcleo urbano principal, de acuerdo con el modelo de ciudad deseable.

Recordemos aquí los preceptos del POTA y del POTAUS citados en el caso de Almensilla.



## Una movilidad insostenible.-

Los nuevos desarrollos deberían basarse en una movilidad garantizada, preferentemente por medios públicos de transportes, evitando las nuevas necesidades de transportes. La movilidad de la actuación propuesta se basa en el coche y en la A-66 y la N-630, modelo que como el Plan de Transporte del Área de Sevilla denuncia, es insostenible.

Aunque la propia ficha de la actuación advierte de la necesidad de un Estudio de Movilidad, es más que razonable que ese estudio NO traiga por si mismo el tren y el metro hasta aquí. Y el Plan de Transporte no prevee la llegada del tren, ni del tranvía, ni de plataforma reservada alguna.

Cabe repetir aquí todas las consideraciones efectuadas para el Área de Oportunidad de Almensilla.

## El Modelo de Ciudad .-

Esta es un área de una **dimensión desproporcionada**. Se trata de 180,5 hectáreas, es decir tres veces la superficie del PISA, después de dos ampliaciones y veinte años de funcionamiento.

Además, el diseño de la ciudad, debería estructurarse imbricando las actividades sociales y productivas, a través de ejes urbanos de espacios públicos y circulación peatonal: calles, plazas, espacios libres.... En definitiva, un “*modelo de ciudad compacta, funcional y económicamente diversificada, evitando procesos de expansión indiscriminada y de consumo innecesario de recursos naturales y de suelo*”, como exige el POTA. La creación de esta área aumentará la excesiva e innecesaria **especialización del suelo urbano**, constituyendo un paradigma de transgresión del modelo deseable.

La creación de esta área incidirá además, en una mayor **dispersión de la ciudad**, al prever la ampliación de zonas urbanizadas aisladas del núcleo principal. Recordemos además lo que dice a este respecto el mismo POTAUS:

### ***“Artículo 25. Localización de los suelos productivos. (R)***

***1. Se recomienda que los suelos destinados a usos productivos se localicen en la proximidad de los nuevos desarrollos urbanos para evitar la especialización funcional y reducir la movilidad obligada, separándolos de las viviendas mediante sistemas generales viarios y franjas verdes arboladas.***

***2. Se recomienda evitar la ubicación de suelos industriales en situaciones aisladas y desconectados físicamente de los cascos urbanos existentes;...”***

Dado su enorme tamaño, llega al límite del término municipio en su delimitación con Santiponce (incluso penetra en dicho municipio) y muy cerca de Valencina, por el sur, avanzando en un **indeseable proceso de conurbación**. Cabe repetir aquí todas las consideraciones efectuadas para el Área de Oportunidad de Almensilla.



Cabe repetir además, todas las consideraciones efectuadas para el Área de Oportunidad de Almensilla.

### **Sistema de Protección .-**

La actuación afecta a los arroyos Pié de Palo y León, cuya urbanización debería evitarse, protegiéndose sus entornos. El primero constituye además el límite de término.

**CONSIDERACIÓN D.1.6.-- El POTAUS propone un Área de Oportunidad productiva en Salteras, de 180,5 hectáreas que no se justifica por intereses generales ni en la existencia de iniciativas de carácter comarcal, ni esta incluida en el Programa Regional de Suelo para Actividades Productivas. Supone una excesiva ocupación y especialización de suelo, una mayor dispersión de la ciudad, un aumento indeseable e innecesario de la urbanización muy próxima ó en el límite con los municipios colindantes, un innecesario incremento de las necesidades de transporte, una mayor dependencia del transporte privado y NO intermodal. Afecta además a dos arroyos.**

**SUGERENCIA D.1.6. - El Área de Oportunidad de Salteras debería eliminarse por los motivos expuesto en nuestras consideraciones anteriores, sin perjuicio, de que pueda tener su justificación a nivel local, incluida en el PGOU. Y en todo caso, reduciendo y mucho su superficie, y separándose de la linde de término, situándola junto al núcleo urbano principal, de acuerdo con el modelo de ciudad deseable. Un elemental principio de prudencia llama a un crecimiento paulatino, partiendo de lo pequeño y creciendo en función de la colmatación de lo ya urbanizado, de las futuras nuevas necesidades y según el modelo de ciudad establecido en el POTA.**

### **D.1.7.- Sanlúcar.**

Se trata de una actuación de 160,8 hectáreas situada al oeste del término y en la campiña del Guadamar. La justificación de la misma es la siguiente: *“La reciente construcción de las plantas de energía solar térmica PS10 y PS20 en el término municipal de Sanlúcar la Mayor sitúan a este sector del área metropolitana en una posición de vanguardia en el desarrollo de nuevas tecnologías en materia de energías renovables. Junto a los centros de producción eléctrica surge la oportunidad de implantar actividades de carácter industrial y científico ligadas al sector energético”.*

### **Falta de justificación.-**

De todas las Áreas de Oportunidad es la única que realmente parece tener una justificación en hechos económicos que pueden resultar una oportunidad. La reciente implantación de las centrales solares de distintos tipo y el carácter innovador de las mismas, puede constituir una oportunidad de carácter metropolitano, una ***demandas cualificadas*** que en principio justificarían su ***“relevancia metropolitana”***.

Pero sin embargo, no se justifica que **NO está suficientemente atendida**. El Parque de Actividades Medio Ambientales de Aznalcóllar, en estos momentos, ya recoge actividades relacionadas con el sector energético-solar, como el ensamblaje de paneles solares ó la fabricación de tubos receptores para plantas temoeléctricas solares. Y ya hemos hablado de la enorme oferta de suelo productivo existente en el Aljarafe y en el Área Metropolitana.

Además, Sanlúcar prevee en su Avance de PGOU otras areas productivas en la meseta del Aljarafe, mejor situadas, junto a la zona de ensanche del núcleo principal y junto al tren, cuya conversión en tren de cercanías está prevista.

Salvo que se trate de la instalación de nuevos campos de paneles solares, cosa que no se deduce de la escueta justificación, la **enorme superficie propuesta está injustificada**. No se conocen hechos y cifras económicas reales objetivas, que la justifiquen.

Sería más razonable aplicar un elemental principio de **prudencia administrativa**, que aconseja un crecimiento paulatino, partiendo de lo pequeño y creciendo en función de la colmatación de lo ya urbanizado y de las futuras nuevas necesidades, respetando los principios del modelo de ciudad establecido por el POTA.

Todo ello sin perjuicio, de que pueda tener su justificación a nivel local, incluida en el PGOU de Sanlúcar, reduciendo y mucho su superficie, y separándose de la linde de término, situándola junto al núcleo urbano principal, de acuerdo con el modelo de ciudad deseable. De hecho el avance de PGOU plantea una zona productiva junto al tren y la A-49 (entre la A-49 y el núcleo principal) mucho más adecuada.

Recordemos aquí los preceptos del POTA y del POTAUS citados en el caso de Almensilla.

### **Una movilidad insostenible.-**

Los nuevos desarrollos deberían basarse en una movilidad garantizada, preferentemente por medios públicos de transportes, evitando las nuevas necesidades de transportes. La movilidad de la actuación propuesta se basa en el coche y en la ya colapsada A-49, modelo que, como el Plan de Transporte del Área de Sevilla denuncia, es insostenible. Y el Plan de Transporte no prevee la llegada del tren, ni del tranvía, ni de plataforma reservada alguna.

Cabe repetir aquí todas las consideraciones efectuadas para el Área de Oportunidad de Almensilla.

## **El Modelo de Ciudad .-**

Esta es un área de **enorme dimensión**, casi tres veces el PISA, después de dos ampliaciones y veinte años de funcionamiento. Ya hemos reiterado la enorme cantidad de suelo existente a nivel metropolitano y en el Aljarafe.

Además, el diseño de la ciudad, debería estructurarse imbricando las actividades sociales y productivas, a través de ejes urbanos de espacios públicos y circulación peatonal: calles, plazas, espacios libres.... En definitiva, un *“modelo de ciudad compacta, funcional y económicamente diversificada, evitando procesos de expansión indiscriminada y de consumo innecesario de recursos naturales y de suelo”*, como exige el POTA. La creación de esta área aumentará la excesiva e innecesaria **especialización del suelo urbano**, constituyendo un paradigma de transgresión del modelo deseable.

La creación de esta área incidirá además, en una mayor **dispersión de la ciudad**, al prever la ampliación de zonas urbanizadas aisladas del núcleo principal. Recordemos además lo que dice a este respecto el mismo POTAUS:

### ***“Artículo 25. Localización de los suelos productivos. (R)***

*1. Se recomienda que los suelos destinados a usos productivos se localicen en la proximidad de los nuevos desarrollos urbanos para evitar la especialización funcional y reducir la movilidad obligada, separándolos de las viviendas mediante sistemas generales viarios y franjas verdes arboladas.*

*2. Se recomienda evitar la ubicación de suelos industriales en situaciones aisladas y desconectados físicamente de los cascos urbanos existentes;...”*

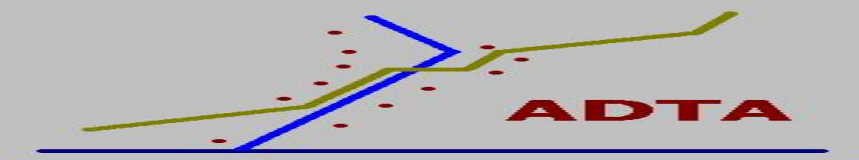
## **El Espacio Libre y el Sistema de Protección.-**

La actuación avanza en la urbanización hacia el río Guadiamar, que por sus valores paisajísticos y naturales, deberían ser preservado de actuaciones urbanísticas. Es un motivo más para reconsideración de ésta actuación, al menos en sus dimensiones y en su ubicación.

**CONSIDERACIÓN D.1.7.-- El POTAUS propone un Área de Oportunidad productiva en Sanlúcar, de 160,8 hectáreas que no se justifica por intereses generales ni en la existencia de iniciativas de carácter comarcal, ni esta incluida en el Programa Regional de Suelo para Actividades Productivas. Supone una excesiva ocupación y especialización de suelo y una mayor dispersión de la ciudad, un aumento indeseable e innecesario de la urbanización muy próxima ó en el límite con los municipios colindantes, un innecesario incremento de las necesidades de transporte, una mayor dependencia del transporte privado y NO intermodal. Afecta además al paisaje del valle del Guadiamar.**

**SUGERENCIA D.1.7. - El Área de Oportunidad de Sanlúcar debería eliminarse por los motivos expuesto en nuestras consideraciones anteriores, sin perjuicio de que pueda tener su justificación a nivel local, incluida en el PGOU. Y en todo caso, debería reducirse y mucho su superficie, y separase de la linde de término, situándola junto al núcleo urbano principal. Un elemental principio de prudencia llama a un crecimiento paulatino, partiendo de lo pequeño y creciendo en función de la colmatación de lo ya urbanizado, de las futuras nuevas necesidades y según el modelo de ciudad establecido en el POTA.**





### **D.1.8.- Umbrete.**

Se trata de una actuación de 69,1 hectáreas situada al oeste del término y al sur de la A-49.

### **Falta de justificación.-**

La justificación de la misma no aparece suficientemente argumentada en el Plan. Se argumenta como justificación: *“Corregir los desequilibrios provocados en el Aljarafe por el excesivo predominio de los usos residenciales requiere incrementar la oferta de suelo ligado a usos productivos”*. Con lo que estamos totalmente de acuerdo. Pero como ya hemos escrito al principio del apartado D.1, la corrección de ese desequilibrio ya está previsto a nivel del Aljarafe y a nivel metropolitano.

En efecto, las necesidades de este tipo de suelo están suficientemente cubiertas, como se ha indicado al comienzo del apartado D.1. A nivel metropolitano y del Aljarafe, como ya hemos apuntado, el suelo productivo planificado es más que suficiente. Es decir, que hay ya suficiente oferta de suelo productivo para atender las **demandas cualificadas** en el Aljarafe y en el Área Metropolitana..

Y continúa: *“El desarrollo del Área de Oportunidad del Parque Empresarial del Aljarafe supondrá una mejora sustancial de esta oferta...”*. No hace falta aumentar la oferta como queda demostrado en el párrafo anterior.

En todo caso, no vemos por ninguna parte que **se trate de atender “demandas muy cualificadas y no suficientemente atendidas”**, ó lo que es lo mismo desde el aspecto normativo, **no tienen “relevancia metropolitana”**.

Y termina *“... así como una recualificación de la misma en un ámbito estratégico por sus condiciones de accesibilidad”*. Veremos en los puntos posteriores nuestras consideraciones acerca de la movilidad, el modelo de ciudad y el impacto en el Sistema de Protección. En base a esas consideraciones, veremos que **NO contribuye a la “recualificación de la estructura territorial del área y a la mejora de su organización interna”**.

La **situación económica** tampoco justifica la necesidad de ese suelo: No se conocen hechos y cifras económicas reales objetivas, que la justifiquen.

Sería más razonable aplicar un elemental principio de **prudencia administrativa**, que aconseja un crecimiento paulatino, partiendo de lo pequeño y creciendo en función de la colmatación de lo ya urbanizado y de las futuras nuevas necesidades, respetando los principios del modelo de ciudad establecido por el POTA.

Todo ello sin perjuicio, de que pueda tener su justificación a nivel local, incluida en el PGOU de Umbrete, reduciendo y mucho su superficie, y separándose de la linde de término, situándola junto al núcleo urbano principal, de acuerdo con el modelo de ciudad deseable.

Recordemos aquí los preceptos del POTA y del POTAUS citados en el caso de Almensilla.

### **Una movilidad insostenible.-**

Los nuevos desarrollos deberían basarse en una movilidad garantizada, preferentemente por medios públicos de transportes, evitando las nuevas necesidades de transportes. La movilidad de la actuación propuesta se basa en el coche y en la ya colapsada A-49, modelo que, como el Plan de Transporte del Área de Sevilla denuncia, es insostenible.

Aunque la propia ficha de la actuación advierte de la necesidad de un Estudio de Movilidad, es más que razonable que ese estudio NO traiga por si mismo el tren y el metro hasta aquí. Y el Plan de Transporte no prevee la llegada del tren, ni del tranvía, ni de plataforma reservada alguna.

Cabe repetir aquí todas las consideraciones efectuadas para el Área de Oportunidad de Almensilla.

## **El Modelo de Ciudad .-**

Esta es un área de gran dimensión, mayor que el PISA, después de dos ampliaciones y veinte años de funcionamiento. En base a ello y las anteriores consideraciones sobre su justificación, consideramos que se trata de una ocupación desmesurada e injustificada de suelo.

Además, el diseño de la ciudad, debería estructurarse imbricando las actividades sociales y productivas, a través de ejes urbanos de espacios públicos y circulación peatonal: calles, plazas, espacios libres.... En definitiva, un *“modelo de ciudad compacta, funcional y económicamente diversificada, evitando procesos de expansión indiscriminada y de consumo innecesario de recursos naturales y de suelo”*, como exige el POTA. La creación de esta área aumentará la excesiva e innecesaria **especialización del suelo urbano**, constituyendo un paradigma de transgresión del modelo deseable.

La creación de esta área incidirá además, en una mayor **dispersión de la ciudad**, al prever la ampliación de zonas urbanizadas aisladas del núcleo principal. Recordemos además lo que dice a este respecto el mismo POTAUS:

### ***“Artículo 25. Localización de los suelos productivos. (R)***

- 1. Se recomienda que los suelos destinados a usos productivos se localicen en la proximidad de los nuevos desarrollos urbanos para evitar la especialización funcional y reducir la movilidad obligada, separándolos de las viviendas mediante sistemas generales viarios y franjas verdes arboladas.*
- 2. Se recomienda evitar la ubicación de suelos industriales en situaciones aisladas y desconectados físicamente de los cascos urbanos existentes;...”*

Dado su enorme tamaño, llega al límite del término municipio en su delimitación con Bollullos, en una estrecha lengua de suelo de ese municipio que separa los términos de Benacazón y Umbrete. muy cerca del núcleo de Benacazón. Dada la estrechez de dicho espacio y la proximidad del núcleo urbano de Benacazón, este pasillo difícilmente puede ejercer el papel separador y eje de conexión de los espacios libres al norte y al sur de la A-49, en esta zona. El resultado por tanto, será en la práctica, un más que previsible **proceso de conurbación**, en el que estarán implicados tres municipios, y del que ya advierte el propio POTAUS en la correspondiente ficha del Área de Oportunidad..



Cabe repetir aquí todas las consideraciones efectuadas para el Área de Oportunidad de Almensilla

### El Espacio Libre y el Sistema de Protección.-

En el punto 3 ya hemos expuesto nuestra preocupación por el paulatino proceso de conurbación que se está produciendo en el centro de la segunda corona del Aljarafe, proceso que esta actuación viene a acelerar, iniciándolo en una de las subzonas libre hasta ahora de ese proceso. Estimamos que esta actuación debería reducirse y dejar un amplio espacio que actúe como separador de término y como eje de conexión entre el espacio existente al norte de la A-49 y al sur.

**CONSIDERACIÓN D.1.8.-- El POTAUS propone un Área de Oportunidad productiva en Umbrete, de 69,1 hectáreas que no se justifica por intereses generales ni en la existencia de iniciativas de carácter comarcal, ni esta incluida en el Programa Regional de Suelo para Actividades Productivas. Supone una excesiva ocupación y especialización de suelo y una mayor dispersión de la ciudad, un aumento indeseable e innecesario de la urbanización muy próxima ó en el límite con los municipios colindantes, un innecesario incremento de las necesidades de transporte, una mayor dependencia del transporte privado y NO intermodal. Afecta además al espacio separador de término y eje de conexión del espacio libre existente al norte y al sur de la A-49.**

**SUGERENCIA D.1.8. - El Área de Oportunidad de Umbrete debería eliminarse por los motivos expuesto en nuestras consideraciones anteriores, sin perjuicio de que pueda tener su justificación a nivel local, incluida en el PGOU. Y en todo caso, debería reducirse y mucho su superficie, y separase de la linde de término, situándola junto al núcleo urbano principal. Un elemental principio de prudencia llama a un crecimiento paulatino, partiendo de lo pequeño y creciendo en función de la colmatación de lo ya urbanizado, de las futuras nuevas necesidades y según el modelo de ciudad establecido en el POTA.**

## **D.1.9 RESUMEN DE CONSIDERACIONES, SUGERENCIAS Y ALEGACIONES RELATIVAS A LAS ÁREAS DE OPORTUNIDAD PRODUCTIVAS.**

A continuación exponemos un resumen de las consideraciones anteriores, nuestras sugerencias y alegaciones:

**CONSIDERACIÓN D.1.9-** El POTAUS propone unas Área de Oportunidad productiva en el Aljarafe, que implican nueva clasificación de suelo, que no están suficientemente justificadas, porque:

- No atienden a “*demandas muy cualificadas*” y debidamente documentadas.
- Ya hay suficiente oferta de suelo productivo vacío y preparado para construir en el Área de Sevilla (144% del actual suelo productivo ocupado) y más concretamente en el Aljarafe, para que todas las demandas que se puedan plantear estén suficientemente atendidas”.

Es decir, que no tienen “*relevancia metropolitana*”.

Tampoco contribuyen a la “*recualificación de la estructura territorial del área y a la mejora de su organización interna*”, porque plantean ó amplían un modelo de movilidad insostenible, basado en el coche privado, porque afectan de forma negativa al Sistema de Protección Territorial y porque plantean un modelo de ciudad indeseable de forma injustificada. En el caso de la única Área de Oportunidad de uso turístico, además, porque no fomenta el desarrollo basado en la diferencia, NO reforzando la *identidad del espacio turístico basada en el patrimonio cultural y paisajístico*.

TÉRMINO MUNICIPAL	En NO Urbanizable (hectáreas)	Denominación
ALMENSILLA	246,8	CAES Aljarafe
CASTILLEJA GUZMÁN	3,6	Hotelero
HUEVAR	166,2	Pempresarial
PALOMARES DEL RÍO	20	PEmpresarial
PILAS	20	Pempresarial
SALTERAS	180,5	Los Llanos
SANLUCAR LA MAYOR	160,8	PCT Energía Solar
UMBRETE	69,1	PE del Aljarafe

(En el cuadro figuran la Áreas de Oportunidad del Aljarafe, que implican el cambio de clasificación de suelo NO Urbanizable a Urbanizable. En la segunda columna se consignan las superficies. En rojo figuran las que tienen una dimensión significativamente mayor).

**SUGERENCIA D.1.** En cada apartado hemos expuesto las sugerencias relativas a cada Área de Oportunidad. Las medidas propuestas van desde la eliminación como tales Áreas de Oportunidad (y su remisión a los PGOU de cada ayuntamiento), y/o su reducción y/o el cambio de ubicación.

**ALEGACIÓN D.1.** Por todo ello se contravienen los siguientes preceptos del POTA y el POTAUS:

**TÍTULO II. MODELO TERRITORIAL DE ANDALUCÍA.** [11] Principios orientadores del Modelo Territorial de Andalucía [E], porque no constituye un orden territorial favorecedor de la moderación en el consumo de suelo, que reduzcan las necesidades del desplazamiento horizontal de dichos recursos, especialmente en todo lo que se refiere a la movilidad urbana e interurbana.

***TÍTULO III ESTRATEGIAS DE DESARROLLO TERRITORIAL Capítulo 1 Sistema de Ciudades Sección 4 Orientación y Control de los procesos de urbanización y la calidad urbana, [43] Objetivos (O, por NO preservar el Modelo Territorial de Andalucía frente a procesos de urbanización no deseables y por NO contribuir desde el Sistema de Ciudades a la sostenibilidad global.***

***TÍTULO III ESTRATEGIAS DE DESARROLLO TERRITORIAL Capítulo 1 Sistema de Ciudades Sección 4 Orientación y Control de los procesos de urbanización y la calidad urbana, [45] Modelo de ciudad (N), por no favorecer la consecución de un modelo de ciudad compacta, funcional y económicamente diversificada, proponiendo actuaciones que producirán segregación social y funcional, facilitando procesos de expansión indiscriminada y de consumo innecesario de suelo, facilitando la formación de un espacio urbano continuo o conurbado en el que se eliminan los componentes rurales y naturales de mayor valor. Propone además actuaciones incoherentes con la ordenación estructural.***

***TÍTULO III ESTRATEGIAS DE DESARROLLO TERRITORIAL Capítulo 1 Sistema de Ciudades Sección 4 Orientación y Control de los procesos de urbanización y la calidad urbana, [51] Suelo para actividades productivas [N] por proponer Áreas de Oportunidad Productivas que no tienen carácter supramunicipal. En ese sentido propone Áreas de Oportunidad Productivas que no sirven “a demandas muy cualificadas” y debidamente documentadas; además en la aglomeración urbana de Sevilla existe un 144% más del suelo productivo existente susceptible de ser edificado por lo que cualquier demanda puede ser “suficientemente atendida”. Razones por las que, en el caso de esas Áreas de Oportunidad” no se cumple el artículo 18 de mismo POTAUS.***

***TÍTULO III ESTRATEGIAS DE DESARROLLO TERRITORIAL Capítulo 1 Sistema de Ciudades Sección 4 Orientación y Control de los procesos de urbanización y la calidad urbana, “[53] Urbanización de áreas turísticas [D] por no proteger y conservar elementos patrimoniales y los valores paisajísticos frente a los procesos de expansión turística. Asimismo, contraviene lo establecido en Plan General del Turismo Sostenible Sostenible 2008-2011, porque no fomenta el desarrollo basado en la diferencia, NO reforzando la identidad del espacio turístico basada en el patrimonio cultural y paisajístico.***

***TÍTULO III ESTRATEGIAS DE DESARROLLO TERRITORIAL Capítulo 2 Sistema de Articulación Regional Sección 1 Sistema Intermodal de Transporte, [63] Líneas Estratégicas [E], por***

- a) No disociar el crecimiento económico del crecimiento de las necesidades de transporte, NO favoreciendo modelos de ocupación del territorio y de crecimiento urbano que contribuyan a gestionar la movilidad y a regular la demanda de transporte racionalizando las necesidades de desplazamientos de viajeros y el transporte de mercancías.
- b) NO modificar el reparto entre modos favoreciendo la utilización de las infraestructuras ya existentes y los modos más sostenibles ambientalmente.
- c) NO desarrollando la intermodalidad, NO favoreciendo por tanto la articulación del territorio mediante redes de infraestructuras diversificadas e interconectadas, que garanticen una adecuada accesibilidad y la distribución más eficaz de los flujos de transporte entre cada uno de los modos.
- d) No fomentar el transporte público, no dar prioridad al desarrollo del ferrocarril y, en general, de los medios públicos de transporte de mercancías.
- e) NO crear accesibilidad, identificada con proximidad, generando innecesariamente movilidad.

***TÍTULO III ESTRATEGIAS DE DESARROLLO TERRITORIAL Capítulo 3 Sistema Regional de Protección del Territorio de Articulación Regional Sección 1 Sistema de Prevención de Riesgos, [99] Objetivos [O] por NO contribuir a incrementar la seguridad integral y la calidad***



de vida de la población, y NO contribuir a reducir la incidencia de los fenómenos catastróficos, por preveer la urbanización de suelos ocupados por un gaseoducto y en suelo inundable.

***TÍTULO III ESTRATEGIAS DE DESARROLLO TERRITORIAL Capítulo 3 Sistema Regional de Protección del Territorio de Articulación Regional Sección 3 Sistema de Patrimonio Territorial, [109] Objetivos [0] por no preservar el patrimonio territorial natural y cultural constituido por arroyos, vías pecuarias, el paisaje asociado y el suelo No Urbanizable de especial protección por el planeamiento urbanístico y la zona de afección de un BIC, en un ámbito agrario el Aljarafe , con especiales valores paisajísticos reconocido en el artículo [112] Referencias territoriales para la planificación y gestión de bienes patrimoniales [[N] 4 a).***

Por idénticos motivos, es incoherente con las directrices y recomendaciones contenidas en los Artículo 15, 18, 25, 23, 31 de propio POTAUS.

Contraviene la Ley 8/2007 de 28 de mayo, de Suelo, por tomar decisiones urbanísticas sin motivarse suficientemente en base a intereses generales.

## D.2.- Áreas de Oportunidad Residenciales.

Las áreas de oportunidad productivas propuestas en El Aljarafe, son las siguientes:

TÉRMINOS MUNICIPALES	Residencial (hectáreas)	Nº VIVIENDAS	Vivi/Ha
ALMENSILLA	20	1.000	50,00
CORIA DEL RÍO	20	1.000	50,00
HUEVAR	42,7	500	11,71
MAIRENA	20	1.000	50,00
PALOMARES	20	1.000	50,00
SALTERAS	64,6	1.200	18,58
SANLUCAR	20	800	40,00
UMBRETE	34	1.000	29,41

En rojo figuran las densidades más bajas. De dichas cifras y los otros datos de las fichas podemos deducir las siguientes observaciones:

- Todas las Áreas están justificadas con el siguiente párrafo: *“En este sector del área metropolitana se detecta una carencia de promociones residenciales con destino a vivienda protegida, por lo que resulta conveniente identificar suelos con este fin”*.
- Todas ellas preveen “entre un 60% y un 70% de viviendas de protección oficial.
- Hay una enorme desproporción existente entre la dimensión de dichas áreas y el tamaño de la población en la que se ubican.
- Hay una enorme diferencia de densidad entre unas actuaciones y otras. Llamen la atención las de Huévar y Salteras por su bajísima densidad.
- Hay una enorme diferencia en cuanto a la ubicación respecto a los sistemas de transportes públicos de alta capacidad previstos en el Plan de Transportes del Área de Sevilla.

Somos firmes partidarios de una decidida política de promoción de la vivienda protegida. Pero las deficiencias en la planificación de las mismas puede afectar negativamente tanto a la viabilidad y calidad de los nuevos desarrollos, como al territorio. Y por tanto, a la calidad de vida de los ciudadanos.

## Existe suficiente suelo residencial disponible.

En el punto B expusimos la enorme cantidad de suelo urbano y urbanizable disponible, que podría usarse, aunque fuese sólo parcialmente, para vivienda de protección oficial. El suelo urbanizable residencial disponible actualmente en el ámbito del POTAUS es de 9.000 hectáreas (supone más del 50% del suelo urbano y suelo urbano NO Consolidado residencial juntos). Esa capacidad es aún mayor si se tuviese en cuenta la capacidad residencial del suelo urbano NO consolidado (este suelo es el 25% del suelo urbano consolidado). Todo ello sin contar con la elevada proporción de viviendas desocupadas, sobre las que no se prevén actuaciones específicas.

## El número de viviendas.-

En primer lugar, no se acompañan ni se hace referencia a los estudios que han detectado esas necesidades. Es decir, que estas propuestas no están justificadas en el documento del POTAUS. Y ya hemos citado, que el pasado 11 de septiembre, la Consejería de Obras Públicas firmó un convenio con varias instituciones, para la realización de un estudio de necesidades de viviendas.

Conocemos datos fundamentados en un caso, sólo uno, pero significativo y simbólico, que revela que las necesidades no se corresponden con las “*carencias detectadas*” que sirven de base a la propuesta. En efecto, un estudio efectuado por SIGMA DOS en febrero de 2007, en la población de Palomares incluía una pregunta acerca de las Viviendas Protegidas. El resultado es revelador. Reproducimos textualmente:

***“Las necesidades de vivienda parecen considerablemente cubiertas, y sólo son citadas espontáneamente como uno de los tres grandes problemas del municipio por un 6% de los votantes. Por otro lado, expuesta en un listado sugerido a los entrevistados, la creación de viviendas recibe una puntuación media de su importancia de 6,4 por debajo de la media de 7 puntos que se detecta como promedio global, y por debajo de otras cuestiones a valorar....”.***

Acompañamos un extracto de dicho estudio como Anexo 2 y en soporte informático.

Es decir, la creación de nuevas viviendas sólo interesa al 6% de la población. La encuesta tiene como universo la población de Palomares mayor de 18 años, que asciende a unas 2.500 personas (el padrón a 1 de mayo de 2.006, era de 2.716 personas mayores de 16 años, según cifras del IAE). El 6% son apenas 150 personas. Suponiendo que todas ellas fuesen potenciales compradores de Viviendas Protegidas, que es una exageración, la demanda es muy inferior a las 600 ó 700 que el POTAUS estima como necesarias en esa localidad.

Por ello estimamos que las necesidades deberían evaluarse de una forma real y transparente.

### **La justificación de la vivienda protegida.-**

En segundo lugar, si la justificación de éstas Áreas es la Vivienda Protegida, ¿por qué no se destina el 100% de la actuación a ese tipo de vivienda? Dicho de otra forma, **el 30% ó 40% de las viviendas previstas no están justificadas.**

Por ello estimamos que todas la actuaciones deberían reducir la superficie ocupada en, al menos, esa proporción. Es decir, en congruencia con los razonamientos anteriores, las Áreas de 20 hectáreas deberían pasar a ser de 12 ó 14 hectáreas.

Si se quisiera diversificar el tipo de viviendas, bastaría con permutar la edificabilidad de esos suelos para vivienda protegida a otros sectores, dentro del PGOU.

### **La proporcionalidad con el tamaño de la población.-**

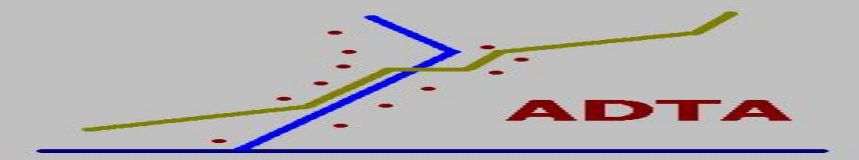
En tercer lugar, hay una enorme desproporción entre la ubicación de dichas áreas y el tamaño de la población. Así, en Coria, Mairena y Sanlúcar, poblaciones grandes, acogen las mismas viviendas que poblaciones mucho menores y por tanto, con menos demanda, como Almensilla, Palomares y Umbrete. Esta incongruencia podría constituir un reflejo de un **origen injustificado del cálculo efectuado**, cálculo que como hemos dicho arriba no consta en el documento.

En consecuencia, si estimamos que las cifras de Coria, Mairena y Sanlúcar se toman como referencia, se deberían reducir las del resto, porque corresponden a poblaciones mucho menores.

Por ello reiteramos que las necesidades deberían evaluarse de una forma real y transparente.

### **El exceso de suelo.-**

En cuarto lugar, hay una enorme diferencia de densidad entre unas actuaciones y otras. Llamen la atención las de Huévar y Salteras por su bajísima densidad. Ello se debe a una reserva de suelo muy superior a la necesaria para el objetivo declarado, es decir **una excesiva reserva de suelo injustificada.**



En el caso de **Huévar** se trata de clasificar todo el espacio existente entre el núcleo tradicional y los recientes desarrollos, lo cual parece ser una necesidad de la propia estructura del municipio, no una necesidad metropolitana y por tanto objeto de resolución en la planificación general. En congruencia con la justificación, debería destinarse 6 ó 7 hectáreas para las 500 viviendas necesarias y no 42,7 hectáreas.

En el caso de **Salteras** parece deducirse una voluntad de “hacer más viviendas” ó ubicar determinados equipamientos metropolitanos; pero no se justifica el exceso de suelo reservado por el objetivo declarado de hacer 1.200 viviendas, para cuya construcción y de acuerdo a las densidades estimadas para la mayoría de las actuaciones (50 viv/ha), bastarían 24 hectáreas. En todo caso, el POTAUS debería aplicar un elemental principio de prudencia y proceder a la ampliación del Área de Oportunidad cuando se necesite, garantizando así un crecimiento paulatino, ajustado a las necesidades.

Los mismo, aunque en menor medida, ocurre en **Umbrete**, donde serían necesarias 12 o 14 hectáreas para construir 1.000 viviendas, y no 34 hectáreas como se propone.

Por ello estimamos que la superficie de las actuaciones de Huévar, Umbrete y Salteras deberían reducir la superficie.

### **Inconsistencia de la propuesta con los actuales desarrollos .**

La propuesta es inconsistente con el grado de desarrollo de la actual planificación.

En **Mairena del Aljarafe**, hay suficiente suelo disponible para hacer vivienda protegida sin tener que clasificar más suelo. Es más, recientemente ha sido planteada (y rechazada por la Consejería de Obras Públicas) una modificación del PGOU que pretendía cambiar las determinaciones de un sector para construir viviendas protegidas. Pero además, está todo el suelo correspondiente al segundo cuatrienio sin desarrollar, que es mucho, por lo que se puede plantear la construcción de más vivienda protegida llegando a acuerdos con los propietarios de esos suelos.

En **Palomares del Río**, además de la escasa demanda existente, resulta que hace pocos años el ayuntamiento modificó el PGOU, para entre otras cosas, disminuir el número de viviendas protegidas a construir en el Sector de Calle Isla, que estaba fijado en el 50%, como compensación al incremento de edificabilidad que el PGOU otorgaba a esa zona a la que se le quería dotar de cierta centralidad. Además de eso, existe aún mucho suelo disponible del PGOU y de las modificaciones posteriores que se han ido haciendo. En el estudio fotográfico “Una Ciudad Sin Hacer” efectuado por esta asociación para nuestras alegaciones al PGOU de Palomares, en mayo de 2007, queda reflejado de forma gráfica. Todavía se está a tiempo de llegar a acuerdos con propietarios de suelo para construir vivienda protegida.

### **La recualificación del territorio.**

Observamos que existen oportunidades que podrían contribuir a la “*recualificación de la estructura territorial del área y mejorar su organización interna*”, integrando ciertas áreas de oportunidad productivas (alternativas a las propuestas y reducidas a un tamaño razonable) y residenciales (con los cambios sugeridos).

Así, en Huévar, junto al núcleo podrían ubicarse las viviendas protegidas y el área productiva propuesta (por supuesto con mucho menor superficie). Operaciones similares podrían efectuarse en Almensilla, Salteras, en Sanlúcar y en Umbrete.

## **La reducción de las necesidades de movilidad.**

Hay áreas propuestas con una insuficiente cobertura del sistema de transportes diseñado en el Plan de Transportes del Área de Sevilla. Así, no está previsto que se extienda el tren de cercanías a Huévar. Tampoco está previsto que llegue el tren ni el tranvía a Umbrete, ni a Almensilla. Por otra parte, en el caso de Mairena y Palomares podría mejorarse la situación de las viviendas protegidas respecto al tranvía si las áreas de oportunidad se ubicasen en sectores contemplados en la actual planificación.

## **El sistema de protección.**

Como ya expusimos en el punto 3, las Área de Mairena y de Palomares afectan al valle del Riopudío, zonas protegidas por la actual planificación.

## **Conclusiones.**

Las deficiencias en la justificación, y las incongruencias e inconsistencias mostradas, emanan de una evidente falta de *“estrategias integradas en materia de vivienda y suelo”*, en las que debe enmarcarse, según el POTA en su artículo “[50] Política de vivienda y suelo residencial [N]” apartado “3 c)”, la identificación *“de actuaciones estratégicas para su ejecución concertada”*. Tampoco son actuaciones incluidas en el *Programa Andaluz de de Suelo Residencial* ni en ningún *Plan de Vivienda y Suelo* publicados.

No se justifica que sirvan *“a demandas muy cualificadas”* y debidamente documentadas. Además en la aglomeración urbana de Sevilla existen 9.000 hectáreas de suelo residencial susceptible de ser edificado, es decir más de un 50% del suelo urbano actual consolidado, por lo que cualquier demanda puede ser *“suficientemente atendida”*. Es decir, que no se dan los requisitos mencionados en la Memoria de Ordenación, para considerarse actuaciones con *“relevancia metropolitana”*, razón por la que no se cumplen los requisitos del artículo 18 de mismo POTAUS.

Observamos que las actuaciones tampoco son congruentes con la Política de vivienda y suelo que estipula el mencionado artículo “[50] Política de vivienda y suelo residencial [N]” del POTA en su apartado 6 *“Incorporar en la planificación territorial, urbanística y de vivienda, criterios dirigidos a dimensionar los crecimientos urbanos desde la perspectiva de dar prioridad a la rehabilitación física y funcional del parque residencial existente mediante la rehabilitación de viviendas.”* Así, ni se identifica ni se prioriza ningún Área de Oportunidad que tenga esas prioridades. O similares, como puedan ser las oportunidades de utilizar suelos clasificados en el planeamiento actual (como las ya mencionadas en Mairena y Palomares), operaciones de sustitución de viviendas en barrios degradados y/o con viviendas de muy mala calidad, etc...

A ello hay que unir las deficiencias relativas a la movilidad y al sistema de protección del territorio, mencionadas.



## Resumen de consideraciones, sugerencias y alegaciones relativas a las Áreas de Oportunidad Residenciales.

A continuación exponemos un resumen de las consideraciones anteriores, nuestras sugerencias y alegaciones:

**CONSIDERACIÓN D.2-** El POTAUS propone una Área de Oportunidad residencial en el Aljarafe, que implican nueva clasificación de suelo, que no están suficientemente justificadas, porque:

- c) No atienden a “*demandas muy cualificadas*” y debidamente documentadas.
- d) Ya hay suficiente oferta de suelo residencial vacío y preparado para construir en el Área de Sevilla (más del 50% del actual suelo residencial ocupado) y más concretamente en el Aljarafe. para que todas las demandas que se puedan plantear estén suficientemente atendidas.

Es decir, que no tienen “*relevancia metropolitana*”.

Tampoco contribuyen a la “*recualificación de la estructura territorial del área y a la mejora de su organización interna*”, porque son incongruentes con la dimensión de la población y con el estado de desarrollo de la planificación, plantean ó amplían un modelo de movilidad insostenible, basado en el coche privado y porque afectan de forma negativa al Sistema de Protección Territorial.

TÉRMINOS MUNICIPALES	Residencial (hectáreas)	Nº VIVIENDAS	Vivi/Ha
ALMENSILLA	20	1.000	50,00
CORIA DEL RÍO	20	1.000	50,00
HUEVAR	42,7	500	11,71
MAIRENA	20	1.000	50,00
PALOMARES	20	1.000	50,00
SALTERAS	64,6	1.200	18,58
SANLUCAR	20	800	40,00
UMBRETE	34	1.000	29,41

(En rojo figuran las densidades más bajas)

**SUGERENCIAS D.2.** En los apartados anteriores hemos expuesto diversas sugerencias relativas a estas Áreas de Oportunidad:

- 1) Utilizar el suelo urbanizable existente (hay 9.000 hectáreas disponibles) para su ubicación.
- 2) Las necesidades deberían evaluarse de una forma real y transparente.
- 3) Todo el suelo clasificado debería destinarse a vivienda protegida; en consecuencia las áreas propuestas deberían reducirse en un 30% ó 40%.
- 4) Las áreas de Huévar, Salteras y Umbrete deberían reducir su superficie a la necesaria para las viviendas declaradas.
- 5) En Mairena y Palomares existe la posibilidad de ubicar las áreas en sectores de suelo urbanizable, lo cual mejoraría además, su accesibilidad.
- 6) En Almensilla, Salteras, en Sanlúcar y en Umbrete, existe la posibilidad de integrar las áreas de oportunidad productivas (alternativas a las propuestas, reubicadas y reducidas a un tamaño razonable) y residenciales (con los cambios sugeridos).
- 7) El tranvía no llegará a Almensilla, Huévar y Umbrete y el Plan de Transportes sólo prevee una plataforma reservada de autobús a Almensillas, por lo que se debería replantear a la baja esas actuaciones.

**ALEGACIÓN D.2.** Por todo ello se contravienen los siguientes preceptos del POTA y el POTAUS:

***TÍTULO II. MODELO TERRITORIAL DE ANDALUCÍA. [11] Principios orientadores del Modelo Territorial de Andalucía [E],*** porque no constituye un orden territorial favorecedor de la moderación en el consumo de suelo, que reduzcan las necesidades del desplazamiento horizontal de dichos recursos, especialmente en todo lo que se refiere a la movilidad urbana e interurbana.

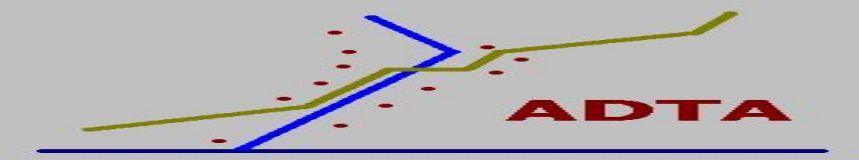
***TÍTULO III ESTRATEGIAS DE DESARROLLO TERRITORIAL Capítulo 1 Sistema de Ciudades Sección 4 Orientación y Control de los procesos de urbanización y la calidad urbana, [43] Objetivos (O,*** por NO preservar el Modelo Territorial de Andalucía frente a procesos de urbanización no deseables y por NO contribuir desde el Sistema de Ciudades a la sostenibilidad global .

***TÍTULO III ESTRATEGIAS DE DESARROLLO TERRITORIAL Capítulo 1 Sistema de Ciudades Sección 4 Orientación y Control de los procesos de urbanización y la calidad urbana, [45] Modelo de ciudad (N),*** por no favorecer la consecución de un modelo de ciudad compacta, funcional y económicamente diversificada, proponiendo actuaciones que producirán segregación social y funcional, facilitando procesos de expansión indiscriminada y de consumo innecesario de suelo.

***TÍTULO III ESTRATEGIAS DE DESARROLLO TERRITORIAL Capítulo 1 Sistema de Ciudades Sección 4 Orientación y Control de los procesos de urbanización y la calidad urbana, [50] Política de vivienda y suelo residencial (N),*** por proponer Áreas de Oportunidad Residenciales que no se incluyen en “*estrategias integradas en materia de vivienda y suelo*” ni incluirse en el *Programa Andalúz de de Suelo Residencial* ni en ningún *Plan de Vivienda y Suelo* publicados. Además, no sirven “*a demandas muy cualificadas*” y debidamente documentadas. Además en la aglomeración urbana de Sevilla existen 9.000 hectáreas de suelo residencial susceptible de ser edificado, es decir más de un 50% del suelo urbano actual consolidado, por lo que cualquier demanda puede ser “*suficientemente atendida*”. Es decir, que no tienen “*relevancia metropolitana*”, razón por la que no se cumplen los requisitos del artículo 18 de mismo POTAUS. Además, ni se proponen ni se priorizan Áreas de Oportunidad cuya prioridad sea “*la rehabilitación física y funcional del parque residencial existente mediante la rehabilitación de vivienda.*”, ni en congruencia con otros textos del POTA y la LOUA, la recualificación de la ciudad existente, como puedan ser las oportunidades de utilizar suelos clasificados en el planeamiento actual (como las ya mencionadas en Mairena y Palomares), operaciones de sustitución de viviendas en barrios degradados, etc...

***TÍTULO III ESTRATEGIAS DE DESARROLLO TERRITORIAL Capítulo 2 Sistema de Articulación Regional Sección 1 Sistema Intermodal de Transporte, [63] Líneas Estratégicas [E],*** por

- a) No disociar el crecimiento económico del crecimiento de las necesidades de transporte, NO favoreciendo modelos de ocupación del territorio y de crecimiento urbano que contribuyan a gestionar la movilidad y a regular la demanda de transporte racionalizando las necesidades de desplazamientos de viajeros y el transporte de mercancías.
- b) NO modificar el reparto entre modos favoreciendo la utilización de las infraestructuras ya existentes y los modos más sostenibles ambientalmente.
- c) NO desarrollando la intermodalidad, NO favoreciendo por tanto la articulación del territorio mediante redes de infraestructuras diversificadas e interconectadas, que garanticen una adecuada accesibilidad y la distribución más eficaz de los flujos de transporte entre cada uno de los modos.
- d) No fomentar el transporte público, no dar prioridad al desarrollo del ferrocarril y, en general, de los medios públicos de transporte.



e) NO crear accesibilidad, identificada con proximidad, generando innecesariamente movilidad.

***TÍTULO III ESTRATEGIAS DE DESARROLLO TERRITORIAL Capítulo 3 Sistema Regional de Protección del Territorio de Articulación Regional Sección 3 Sistema de Patrimonio Territorial, [109] Objetivos [0] por no preservar el patrimonio territorial natural constituido por arroyos, el paisaje asociado y el suelo No Urbanizable de especial protección por el planeamiento urbanístico, en un ámbito agrario el Aljarafe , con especiales valores paisajísticos reconocido en el artículo [112] Referencias territoriales para la planificación y gestión de bienes patrimoniales [[N] 4 a).***

Por idénticos motivos, es incoherente con las directrices y recomendaciones contenidas en los Artículos 18, 23, 31 de propio POTAUS.

Contraviene la Ley 8/2007 de 28 de mayo, de Suelo, por tomar decisiones urbanísticas sin motivarse suficientemente en base a intereses generales.