

RESUMEN DEL DOCUMENTO DE CONSIDERACIONES, SUGERENCIAS Y ALEGACIONES AL POTAUS.

1.- EL DESMESURADO CRECIMIENTO.

El suelo urbanizable residencial disponible actualmente en el ámbito del POTAUS, supone más del 50% del suelo urbano residencial actual. Dada 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 tiene en cuenta la capacidad del suelo urbano sin consolidar (pendiente de construir, ...).

El suelo urbanizable productivo disponible actualmente en el ámbito del POTAUS, supone el 120% del suelo urbano productivo actual. Esa capacidad es aún mayor si se tiene en cuenta que el 25% del suelo urbano productivo actual está sin ocupar.

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.

Por ello el POTAUS debería establecer 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, centrandose en la conservación, rehabilitación y recualificación de la ciudad existente, frente a la ocupación de más suelo. En lugar de eso, el POTAUS preve Áreas de Oportunidad que amplian el suelo urbanizable residencial hasta el 57% del suelo urbano residencial actual y el 193% del suelo urbano productivo actual.

2.- LA INSUFICIENTE PROTECCIÓN DEL ESPACIO LIBRE METROPOLITANO.

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”. El POTAUS debería adoptar una política más activa para garantizar el cumplimiento de las normas relativas a la ordenación del suelo NO urbanizable, sobre todo en lo relativo a parcelaciones ilegales y a evitar abusos de la figura de “Interés Público”. 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.

En el plano “Sistema de Protección Territorial”, existen diversas imprecisiones y defecto. Estimamos que el Sistema de Protección Territorial debería delimitarse de forma más precisa en el POTAUS, sobre todo las Vías Pecuarias y el Sistema Hidrológico.

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.

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.

En Valencina, debería preservarse el Cordel de los Carboneros y una razonable franja de suelo no urbanizable, así como la zona al Oeste de la Hacienda Torrijos.

Entre Olivares y Salteras, debería preservarse la zona de cabecera del arroyo Riopudio y dejar una banda de suelo para evitar futuros procesos de conurbación entre Olivares y Salteras.

En Salteras, debería preservarse 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.

En la zona de Olivares y Albaida, debería preservarse los límites entre Sanlúcar y Albaida, entre Olivares y Salteras (en esa zona confluyen el nacimiento del arroyo Riopudio y el Cordel de los Carboneros ya mencionada en una sugerencia anterior) y entre Villanueva del Ariscal y Salteras.

En Espartinas, debería asegurarse 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 Riopudio, especialmente en el término de Espartinas.

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

Debería atajarse 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.

En Mairena del Aljarafe, debería preservarse 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.

En Mairena del Aljarafe, debería preservarse la protección del espacio denominado Porzuna, clasificado como suelo No Urbanizable Especialmente Protegido por el PGOU de Mairena del Aljarafe.

Entre Mairena del Aljarafe y Palomares del Río, se 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”, entre Mairena y Palomares.

En Palomares del Río, debería conservarse 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, 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.

En Palomares del Río, se 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, en la zona comprendida entre la autovía y el río Guadalquivir.

Entre Almensilla y Coria del Río, debería preservarse una franja suficiente de suelo No Urbanizable, como eje de conexión del valle del arroyo Riopudio 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.

Entre Puebla del Río y Coria del Río, debería preservarse una franja suficiente de suelo No Urbanizable, para reforzar el eje de conexión del valle del arroyo Ríopudio 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.

Debería incorporarse el suelo existente entre el arroyo Riopudio y la Cañada Real de Isla Mayor dentro del previsto Parque Metropolitano del Riopudio.

Debería incorporarse el trazado del ferrocarril San Juan de Aznalfarache a Cala como Vía Verde Metropolitana.

3. LA DISCRECIONALIDAD DE LAS AREAS DE OPORTUNIDAD.

La alegación se centra al áreas de oportunidad que implicarán un cambio de clasificación de suelo No Urbanizable a suelo Urbanizable, 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 discreción.

Las circunstancias políticas producidas a lo largo de 2007, después de que entrase en vigor el Plan de Ordenación de Territorio el 29 de diciembre de 2006, han obligado a la Junta de Andalucía, ante la presión combinada de empresarios y alcaldes, a hacer 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 muy “liberalizadoras” 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 de los límites de población y suelo establecidos
- c) Excepción del suelo urbanizable No Sectorizado de esos límites.

Pero esas “flexibilización” no ha bastado al lobby empresarios-alcaldes, que exigen (y exigirán por mucho que se les “flexibilice”) la eliminación de cualquier límite razonable. La enorme cantidad de suelo disponible, no les basta, en la cruzada que han emprendido para clasificar la mayor cantidad posible de suelo, siguiendo una espiral especulativa. Se trata de hacer prevalecer el “todo el suelo es urbanizable” instaurado 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.** En nuestra alegación **ponemos de manifiesto un uso abusivo e injustificado de ésta figura, mucho más allá de todo razonamiento.**

ÁREAS DE OPORTUNIDAD PRODUCTIVAS.

Se propone un 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 (Castilleja de Guzmán), 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 | Suelo Productivo (hectáreas) | En NO Urbanizable (hectáreas) | Denominación |
|-------------------|------------------------------|-------------------------------|-------------------|
| ALMENSILLA | 246,8 | 246,8 | CAES Aljarafe |
| CASTILLEJA GUZMÁN | 3,6 | 3,6 | Hotelero |
| HUEVAR | 166,2 | 166,2 | Pempresarial |
| PALOMARES DEL RÍO | 20 | 20 | PEmpresarial |
| PILAS | 20 | 20 | 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 |

Se propone un Área de Oportunidad productiva en **Almensilla**, de 246,8 hectáreas que no se justifica suficientemente. 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 constituidos por el valle del Riopudío y las marismas del Guadalquivir. Supone además la urbanización de la vereda de Cañada Fría, del arroyo Cañada Fría y afecta a un gaseoducto. Este Área de Oportunidad de Almensilla debería eliminarse, 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, respetando el eje de conexión Riopudío-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 gaseoducto.

Se propone un Área de Oportunidad productiva en **Castilleja de Guzmán**, de 3,5 hectáreas que no se justifica suficientemente, 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. Debería eliminarse.

Se propone un Área de Oportunidad productiva en **Huévar**, de 166,2 hectáreas que no se justifica suficientemente. 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. Este Área de Oportunidad debería eliminarse, 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.

Se propone un Área de Oportunidad productiva en **Palomares del Río** de 20 hectáreas que no se justifica suficientemente. 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. Debería eliminarse, 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.

Se propone un Área de Oportunidad productiva en **Pilas** de 20 hectáreas que no se justifica suficientemente. Además supone un innecesario incremento de las necesidades de transporte, una mayor dependencia del transporte privado y NO intermodal. Este Área debería eliminarse, 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.

Se propone un Área de Oportunidad productiva en **Salteras**, de 180,5 hectáreas que no se justifica suficientemente. 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. Este Área debería eliminarse, 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.

Se propone un Área de Oportunidad productiva en **Sanlúcar la Mayor**, de 160,8 hectáreas que no se justifica suficientemente. 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. Este Área debería eliminarse, 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.

Se propone un Área de Oportunidad productiva en **Umbrete**, de 69,1 hectáreas que no se justifica suficientemente. 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. Este Área debería eliminarse, 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.

Áreas de Oportunidad Residenciales.

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.

Se propone un Área de Oportunidad residenciales en el Aljarafe, que implican nueva clasificación de suelo, que no están suficientemente justificadas, porque:

- a) No atienden a “demandas muy cualificadas” y debidamente documentadas.
- b) 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 |

Hacemos las siguientes sugerencias:

- 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) En caso de clasificar suelo, todo 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), de acuerdo con el modelo de ciudad deseable.
- 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.