

**ALCALDE-PRESIDENTE
AYUNTAMIENTO
Plaza Virgen de los Reyes, s/n
41800 SANLÚCAR LA MAYOR**

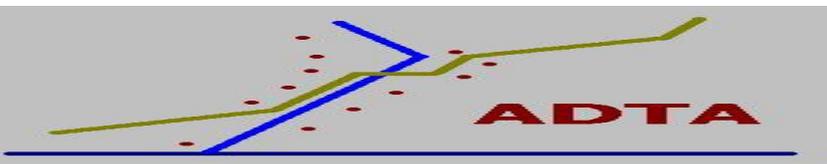
Sanlúcar la Mayor , a 12 de diciembre de 2013.

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, es una asociación entre cuyos objetivos está la defensa de la habitabilidad, la calidad de nuestro entorno y la mejora de las condiciones de vida en el territorio que habitamos. Con esta orientación ejercemos el derecho de participación ciudadana en la toma de decisiones en asuntos vinculados al territorio desde la dimensión del interés público. Para ello utilizamos, entre otros, los canales establecidos en la legislación sectorial, ambiental, territorial y urbanística, en los procesos de redacción de los planes; e intervenimos en la ejecución de programas y proyectos; velando porque tengan en cuenta el carácter global e interrelacionado de los problemas sectoriales, ambientales, territoriales y urbanísticos. La finalidad de ADTA es que predomine la visión a largo plazo y los intereses colectivos por encima de la visión a corto plazo y los intereses particulares dominantes; y que todos ellos se orienten hacia la sostenibilidad, en sintonía con los planteamientos que en este sentido se vienen adoptando por la mayoría de organismos europeos e internacionales y que cada vez más se revela como la manera de asegurar un futuro viable para las siguientes generaciones en nuestras ciudades y pueblos.

Ante el anuncio en el BOP Número 269 de 20 de noviembre de 2014, de la exposición a información pública del expediente relativo a admisión a trámite de *“la solicitud de tramitación del proyecto de actuación para la implantación de Ciudad del Fútbol en parcela 27, del polígono 18, de rústica de Sanlúcar la Mayor (Sevilla), efectuada por don Francisco García Rojas, en calidad de Promotor, acompañado del Proyecto de Actuación, redactado por el Arquitecto don Antonio Roig Vena.”* (que en lo sucesivo llamaremos PROYECTO), y de acuerdo con los objetivos de la Asociación antes expuestos, hacemos **las siguientes Consideraciones, Sugerencias y Alegaciones:**

1.- LA FALTA DE JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA.

No queda acreditado en el PROYECTO que se cumplan los dos requisitos exigidos por la LOUA para las *Actuaciones de Interés Público en terrenos con el régimen de suelo no urbanizable*; por una parte que sea de interés público o interés social, y por otra parte que deba situarse en suelo no urbanizable.



2.1 La utilidad pública o interés social.

La justificación ofrecida por el PROYECTO en el subapartado A) *Utilidad pública o interés social de su objeto* del apartado *JUSTIFICACIÓN Y FUNDAMENTACIÓN DE LA ACTIVIDAD* es el empleo que creará y el alto poder adquisitivo de los clientes.

No se puede considerar de utilidad pública o interés social cualquier inversión o actividad que genere puestos de trabajo, o cuyos clientes sean de alto poder adquisitivo. Siendo así casi cualquier actividad podría instalarse en el suelo no urbanizable. La justificación es a todas luces insuficiente como consta en la amplísima jurisprudencia existente sobre el asunto.

Nuestro ordenamiento jurídico exige una especial justificación para destinar el suelo no urbanizable a usos distintos del primario. La ocupación del suelo rural debe ser justificada de acuerdo con el artículo 10 apartado del TRLS de 2008, modificado por la Ley 8/2013, de 26 de junio, que atribuye al suelo rural *“un destino que comporte o posibilite el paso de la situación de suelo rural a la de suelo urbanizado, mediante la urbanización, al suelo preciso para satisfacer las necesidades que lo justifiquen, impedir la especulación con él y preservar de la urbanización al resto del suelo rural.”*

La implantación de usos distintos a los primarios, deben tener carácter excepcional y estar debidamente justificados, y no se puede implantar cualquier actividad, como precisa el TS en numerosas sentencias de las que seleccionamos una relacionada con un proyecto para ubicar un centro escolar en suelo no urbanizable en Carballo (STS 01/06/2009 Roj: STS 3593/2009 – ECLI:ES:TS:2009:3593):

“En definitiva, esa fundamentación de la sentencia recurrida que acabamos de reseñar, que, desde luego, no ha sido desvirtuada, resulta plenamente acomodada a lo declarado por esta Sala en sentencia de 19 de mayo de 2008 (casación 2861/04) en la que, citando otros pronunciamientos anteriores de este Tribunal Supremo, venimos a reiterar que la necesaria interpretación restrictiva de esta clase de autorizaciones determina que la utilidad pública o el interés social no pueda identificarse, sin más, con cualquier actividad industrial, comercial o negocial, en general, de la que se derive la satisfacción de una necesidad de los ciudadanos, ya que la extensión de la excepción legal a todo este tipo de instalaciones o actividades supondría la conversión de la excepción en la regla general.”

2.2 La necesidad de implantación en suelo no urbanizable.

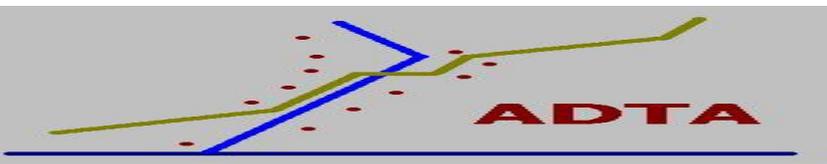
En relación con la procedencia o necesidad de la implantación en suelo no urbanizable, justifica el PROYECTO en el apartado C.1:

“La Ciudad del Fútbol, debido al tipo de actividad y al tipo de usuario que va a solicitar sus servicios, necesita fundamentalmente los siguientes atributos:

- . Entorno Natural, saludable, exento de polución, tanto del aire como acústica.*
- . Privacidad: alejado de núcleos urbanos.*
- . Buenas conexiones con núcleos urbanos.*
- . Gran cantidad de terreno libre.*
- . Gran cantidad de plazas de aparcamiento.*

Estas características tan solo se encuentran en un terreno rústico de la periferia del término municipal...

La necesidad de gran cantidad de terreno para el correcto funcionamiento de la actividad imposibilita la búsqueda en el suelo urbano. El hecho de que sea necesaria la máxima privacidad por la propia actividad y que se necesite el entorno más natural posible impide que se realice no sólo en suelo urbano por razones obvias, sino que tampoco es posible la búsqueda o tramitación de una clasificación a suelo urbanizable, pues



el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía indica y obliga a que el crecimiento de las ciudades sea compacto, de modo que volvemos al perímetro del caso urbano, incumpliendo la condición de entorno natural.

Por este motivo es imperativa la ubicación en Suelo No Urbanizable.”

Cabe señalar que el fútbol es un deporte genuinamente urbano, que se practica en estadios situados en los centros de las ciudades, como otros numerosos deportes, y que las clínicas, hospitales y centros de convenciones también lo son. La necesidad de instalarse en un lugar natural es más un deseo, por muy legítimas que sean las razones comerciales y económicas que lo fundamenten, que una necesidad.

Esta justificación es además incongruente con el hecho de hallarse el lugar a escasos metros de la futura autovía A-8077, un viario de 30 metros de ancho, poderosa fuente de polución atmosférica y de ruidos, que contradice la justificación del PROYECTO. La imposición de medidas correctoras, como sugiere el informe del técnico municipal, además de que siempre tendrán un alcance limitado, no hace más que corroborar la contradicción en que incurre el PROYECTO.

Respecto a “*la gran cantidad de terreno libre*” necesario, tampoco es una justificación suficiente para que deba ser instalado en suelo no urbanizable. La superficie ocupada por las instalaciones fundamentales propuestas, son unos 50.000 m² (18.114 m² construidos en planta, 27.400 m² con 4 campos de fútbol, 4.800 m² con 2 campos de fútbol 7), que pueden ascender a unos 60.000 m² con las instalaciones cuyas superficies no se detallan: 3 campos de entrenamiento de porteros, pistas de pádel y tenis, piscina exterior y el aparcamiento.

Y 6 hectáreas es una superficie que puede encontrarse en el excesivo suelo urbanizable existente en el área metropolitana que se estima en una 14.000 hectáreas. Por ejemplo, en las proximidades del núcleo de Sanlúcar la Mayor existe suelo urbanizable productivo situado en el exterior de núcleos urbanos (Parque Empresarial en Umbrete, Parque Guadial en Huévar; ...) y en contigüidad con alguno de los núcleos existentes, incluido Sanlúcar la Mayor, existen suelos susceptibles de ser propuestos para su desarrollo urbanístico para ubicar la propuesta.

2.3 La ubicación concreta en Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

Por último, en el apartado C.2. *Justificación de la ubicación concreta propuesta* dice el PROYECTO que:

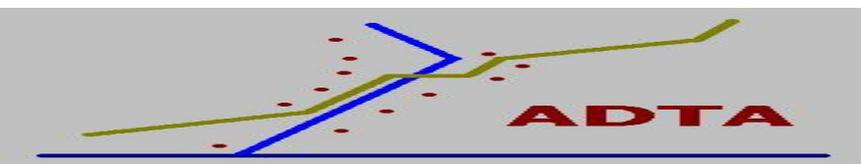
“La selección de la parcela se ha regido por: Su superficie total, la superficie sin protecciones especiales, dando cumplimiento al artículo 52.1.C de la LOUA:

“1: En los terrenos clasificados como suelo no urbanizable que no estén adscritos a categoría alguna de especial protección, pueden realizarse los siguientes actos:

(...)

C. Las Actuaciones de Interés Público en terrenos que tienen el régimen del suelo no urbanizable en esta Ley, previa aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación.”

El PROYECTO parece ignorar por completo que el suelo que propone transformar está calificado de Especial Protección como analizamos en el punto siguiente, y que por tanto está expresamente excluido de la aplicación del precepto mencionado en su justificación, pues sólo es aplicable al “*suelo no urbanizable que no estén adscritos a categoría alguna de especial protección.*”.



2.- LA PROPUESTA CONTRADICE LA ESPECIAL PROTECCIÓN DEL POTAUS.

El suelo sobre el que se ubica la propuesta del PROYECTO está calificado de Especial Protección por el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla (POTAUS) como “Espacio Agrícola de Interés”, cuyos objetivos no contemplan los usos propuestos, como se puede deducir de la lectura del artículo 76:

“Artículo 76. Objetivos de los Espacios Agrarios de Interés. (N)

Son objetivos del Plan en relación con los Espacios Agrarios de Interés los siguientes:

- a) Preservación del valor agrológico de los suelos y de la integridad de la explotación agraria.*
- b) Mantenimiento de la actividad agraria en condiciones de sostenibilidad ambiental y económica, y de competitividad con otros territorios rurales.*
- c) Rentabilización de las infraestructuras hidráulicas.*
- d) Diversificación de la base económica.*
- e) Mantenimiento del sistema de asentamientos.*
- f) Cualificación del paisaje.”*

Y la explicación a esas determinaciones consta en la Memoria del POTAUS:

“La expansión territorial de las funciones metropolitanas con la consiguiente ocupación por usos urbanos de espacios antes rurales viene provocando una fuerte presión sobre los recursos naturales del área, que se traduce en una pérdida de diversidad en los usos del espacio metropolitano y en una disminución de la calidad paisajística. Frente a ese proceso, el Plan debe valorar los espacios aún libres de la urbanización como una oportunidad de futuro en orden a permitir que el soporte natural sobre el que se asienta el área, y que excede de los límites del ámbito territorial del Plan, mantenga su funcionalidad basada en los procesos ecológicos, y en el caso de los suelos agrícolas, también en la viabilidad económica y la rentabilidad de la explotación agropecuaria.

Esta estrategia debe permitir, al mismo tiempo, evitar la conurbación, conservar los suelos de mayor valor agrológico, minimizar la exposición a riesgos naturales y dar al paisaje una calidad basada en la variedad...”

Y entre los criterios de ordenación se puede leer:

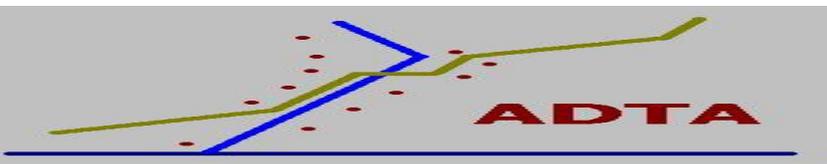
“El Plan parte de un giro conceptual en la consideración del sistema de protección y de su génesis como elemento constituyente del sistema urbano-territorial en un ámbito metropolitano.

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 sustentados por la matriz urbana. Por el contrario, el espacio urbano es acogido por un medio físico o matriz natural subyacente que lo contiene y le da cobijo.

En este sentido, el sistema de protección es uno y sus componentes deben constituir una red interconectada. Tales conexiones dejan de tener sentido como meros corredores, para convertirse también en espacios de suficiente entidad como para poder preservar los flujos y relaciones ecológicas, garantizando una buena calidad paisajística. Se trata, pues, de superar el concepto de conexión “ecológica”, que suele suscribirse a espacios de reducido tamaño en términos territoriales, que aseguran la posibilidad del uso público común de los espacios, pero no son suficiente para garantizar las otras funciones ambientales demandadas por la gran ciudad metropolitana. Como consecuencia, no es el sistema natural al que hay que dotar de continuidad mediante conexiones libres de urbanización, sino que es el medio urbanizado el que debe ser necesariamente discontinuo.”

Todo ello queda sintetizado en el siguiente párrafo de la STSJA de 6/10/2014:

“... la Memoria del POTAUS contempla asegurar la continuidad territorial de los espacios libres, como contrapunto a la conurbación, implica entender que el espacio agrario, además de su valor productivo, tiene una función amortiguadora que preserva la identidad de cada núcleo de población y constituye una reserva para futuros usos, no necesariamente urbanos. En tanto conformadores del paisaje, los usos agrarios juegan



un papel esencial en la estrategia de formación de un espacio metropolitano que mantenga una alta calidad paisajística. Esto implica para el planeamiento urbanístico su clasificación como suelo no urbanizable y la asignación de un régimen de usos en el que se limiten las actividades constructivas a las infraestructuras y servicios vinculados a la explotación de recursos primarios."

Por otra parte, en el expediente de la Modificación Puntual Finca El Cachirulo del Ayuntamiento de Espartinas, de la cual se ha desistido recientemente dicho Ayuntamiento y cuya ubicación dista menos de 800 metros de la propuesta del PROYECTO, consta el Informe de Incidencia Territorial, emitido por la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente el 8 de abril de 2014, que dice:

"...en cuanto a la incidencia en el sistema de asentamientos, se podría añadir que si bien el crecimiento propuesto se plantea de forma contigua a uno de los núcleos ya clasificados como suelo urbano consolidado, esta urbanización se encuentra prácticamente en conurbación con el núcleo principal del municipio de Umbrete y toda ella rodeada de suelo no urbanizable caracterizado por el POTAUS como "Espacios Agrarios de Interés. Espacio Agrario del Aljarafe".

En este sentido se debe señalar que entre las líneas de actuación del POTAUS está la de integrar los usos rurales como componentes indisociables del sistema territorial metropolitano mediante los Espacios Agrarios de Interés. Por ello, asegurar la continuidad territorial de los espacios libres, como contrapunto a la conurbación, implica entender que el espacio agrario, además de su valor productivo, tiene una función amortiguadora que preserva la identidad de cada núcleo de población y constituye una reserva para futuros usos no necesariamente urbanos. Esto implica para el planeamiento urbanístico su clasificación como suelo no urbanizable (de especial protección por planificación territorial) y la asignación de un régimen de usos en el que se limiten las actividades constructivas a las infraestructuras y servicios vinculados a la explotación de recursos primarios."

Es decir, que además de su valor productivo se trata de preservar todos los otros valores territoriales que se mencionan, incompatibles con la propuesta del PROYECTO.

3.- CONCLUSIONES Y SOLICITUD.

En conclusión, la propuesta del PROYECTO no está justificada y además es incompatible con la calificación de Especial Protección que tiene el suelo, que está incluido en los "Espacios Agrarios de Interés" del POTAUS, con cuyas determinaciones es incompatible.

Por todo ello, SOLICITA,

Que teniendo por presentado este escrito, se sirva admitirlo, mandándolo unir al expediente de su razón; tenga asimismo por formuladas, en tiempo y forma, la ALEGACIÓN que en este escrito se contienen, sirviéndose estimarla, y en consecuencia, NO SE AUTORICE EL PROYECTO Y SE ARCHIVE EL EXPEDIENTE.

Por la Asociación para la Defensa del Territorio del Aljarafe.

**AL ALCALDE-PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE SANLÚCAR LA MAYOR
(SEVILLA)**