

Alegación de ADTA a la "Innovación Área de Oportunidad: Campus Empresarial y Servicios del Aljarafe Sur". Documento Resumen

El Ayuntamiento de Almensilla ha aprobado inicialmente la "Innovación de la adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias a la LOUA, Área de Oportunidad: Campus Empresarial y Servicios del Aljarafe Sur". ADTA ha publicado en la web <http://www.adta.es> la convocatoria de la exposición al público junto al propio documento de INNOVACIÓN, y publicará un borrador de este documento de Consideraciones y Alegaciones antes de la finalización del período de exposición al público.

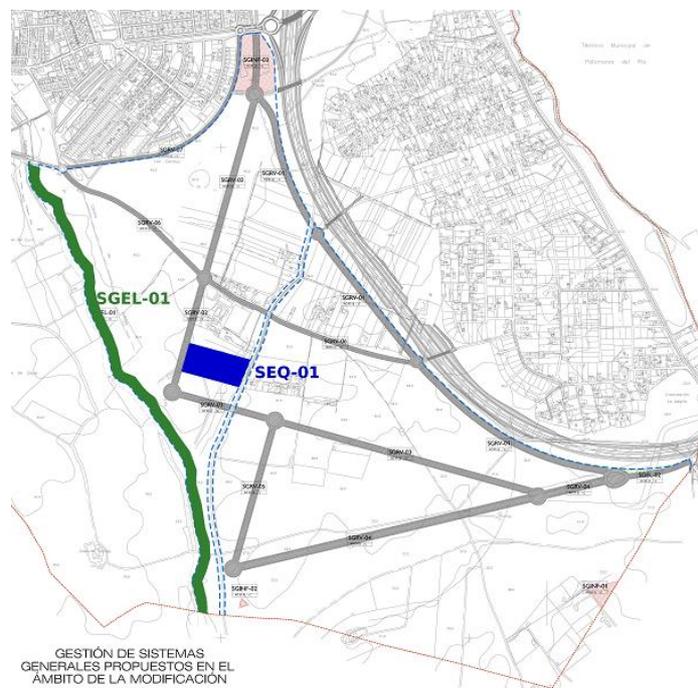


La INNOVACIÓN plantea reclasificar **285 hectáreas para usos productivos** al sur del núcleo principal de Almensilla y justifica su propuesta en la previsión que hace el POTAUS.

El suelo ocupado hasta la fecha, en toda la Historia suma 262 hectáreas, inferior al que propone reclasificar la INNOVACIÓN.

1. Las cifras económicas de la INNOVACIÓN y el destino de las plusvalías.

El Estudio Económico Financiero, refleja únicamente los gastos que el desarrollo de la unidad conllevarían, y de forma incompleta. Pero no se especifica cual deberá ser la inversión pública. De las imprescindibles infraestructuras de transporte público, sólo se incluye el suelo para el denominado intercambiador, no se incluyen las adecuación de los accesos a las carreteras, aumento de la capacidad de depuración, etc. Por otra parte, es muy evidente la parquedad de los Sistemas Generales (que no son de infraestructuras necesarias para el funcionamiento de la unidad, y por tanto locales), sólo dos. El SGEL-01 Sistema General de Espacios Libres en torno al arroyo Cañada Fría (una parte de esos suelos, ya son de dominio público, el dominio público hidráulico) y el SGEQ-01 Deportivo.



En resumen los promotores y propietarios tendrían unos costes de 36,5 millones de euros y unos beneficios que podrían oscilar entre un mínimo de más de cien millones de euros y podrían llegar hasta los mil millones de euros.

Las plusvalías obtenidas son de tal magnitud, que ponen de manifiesto aún más si cabe, la nula reversión de las mismas a la colectividad, como debería hacerse según la ley. Y no sólo las plusvalías no revierten hacia la colectividad, sino

que la colectividad deberá hacer enormes inversiones para que se puedan conseguir, una autentica transferencia de capitales públicos hacia los promotores, en detrimento de los servicios a los ciudadanos de la ciudad existente. Y por otra parte, lo que ya suele ser habitual en nuestros pueblos, la necesidad de unos sistemas que nunca se ejecutarán.

2.- El instrumento de planeamiento inadecuado.

Una Modificación que clasifica 285 hectáreas, en un municipio que ha ocupado en toda su historia 262 hectáreas, es una alteración muy importante del planeamiento, que obliga a efectuar una Revisión del mismo.

3.- La falta de justificación.

La propuesta de la INNOVACIÓN basa su justificación en el hecho que el POTAUS contempla el Área de Oportunidad “E5 Campus de Actividades Empresariales y Servicios del Aljarafe Sur (Almensilla)”. Pero aunque el POTAUS exime a las Áreas de Oportunidad de los límites del crecimiento establecidos en el artículo 45 del POTA y lo mismo ocurre con el Decreto 11/2008, respecto al suelo productivo en general, no eximen del cumplimiento de todos los otros requisitos legales, entre ellos la justificación de la necesidad de clasificar esos suelos.

Pero la INNOVACIÓN no justifica “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),...” como exige el artículo 45 del POTA. El preceptivo análisis supramunicipal, valorando oportunidades, no existe y tampoco se encuentra en la INNOVACIÓN ni consta que estén incluidas en el Programa Regional de Suelo para Actividades Productivas. Esta justificación, es aún más necesaria, dado que los suelos propuestos para urbanizar están incluidos en el Sistema de Protección Territorial como Espacio Agrario de Interés. Las apelaciones a una supuesta demanda no están basadas en estudios y compromisos reales, por lo que no pasan de ser meras especulaciones y tópicos sobre la pretendida absorción por el mercado de todo ese suelo.

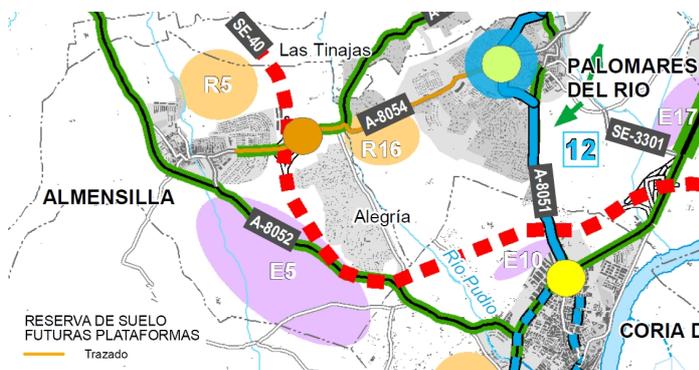
Pero además suponer que existe demanda para el suelo que la INNOVACIÓN propone reclasificar, se contradice con la realidad económica que todo el mundo, sin necesidad de ser un experto, puede constatar, presidida por una crisis financiera mundial, que en nuestro país se ve agravada por el excesivo riesgo concentrado en el mercado inmobiliario. En estos momentos existe un exceso de suelo en el área metropolitana de Sevilla, que según todos los expertos se prolongará durante mucho tiempo.

El impacto social que puede generar una alteración territorial de tal envergadura en un municipio del tamaño y características que actualmente tiene Almensilla puede ser altamente negativo. Si a esto le añadimos la alta probabilidad de que durante demasiado tiempo la ejecución de las actuaciones previstas esté “a medio hacer” o, incluso peor, se quede “en abandono”, constatamos que la importancia y trascendencia de los riesgos asociados a estas alteraciones deberían estar fuertemente justificados por las necesidades que van a atender, así como contar con garantías especialmente robustas de que se van a alcanzar los resultados previstos. Por todo esto consideramos que el principio de precaución está completamente ausente en el conjunto de la operación en cuestión.

4.- El incumplimiento de los criterios del POTAUS.

La falta de justificación de la propuesta de la INNOVACIÓN, se hace más patente cuando se constata que contradice al propio POTAUS, sin justificación, respecto a las directrices de las Áreas de Oportunidad en relación con los siguientes aspectos:

a) La extensión, al proponer una superficie mucho mayor (más de 285 hectáreas) de la determinada en el POTAUS (246 hectáreas), una importante diferencia que no puede considerarse un simple ajuste de los límites



b) Los usos, de la misma, al proponer usos Logísticos, Comerciales e incluso Turísticos (hoteles) que se no se establecen en las directrices del POTAUS para el Área de Oportunidad Empresarial “E5 Campus de Actividades Empresariales y Servicios del Aljarafe Sur (Almensilla)”.

c) La condición previa de la ejecución de la SE-40, infraestructura que no está ejecutada y el proyecto está paralizado.

d) La condición de **ejecución previa** de los sistemas de transporte público, condición imprescindible y previa para su desarrollo. La planificación de la Junta de Andalucía prevé una plataforma reservada de transporte público entre Palomares y Almensilla, pero no está ejecutada, desde la INNOVACIÓN no se asume su construcción y según nuestra noticias, no está prevista a corto plazo.

5.- Eje de conexión Riopudio-Marismas y Pasillo de Infraestructuras energéticas.

Dado su enorme tamaño, la propuesta de reclasificación de la INNOVACIÓN llega al límite del término municipio en su delimitación con Coria del Río y con Puebla del Río, en una zona territorialmente muy compleja.

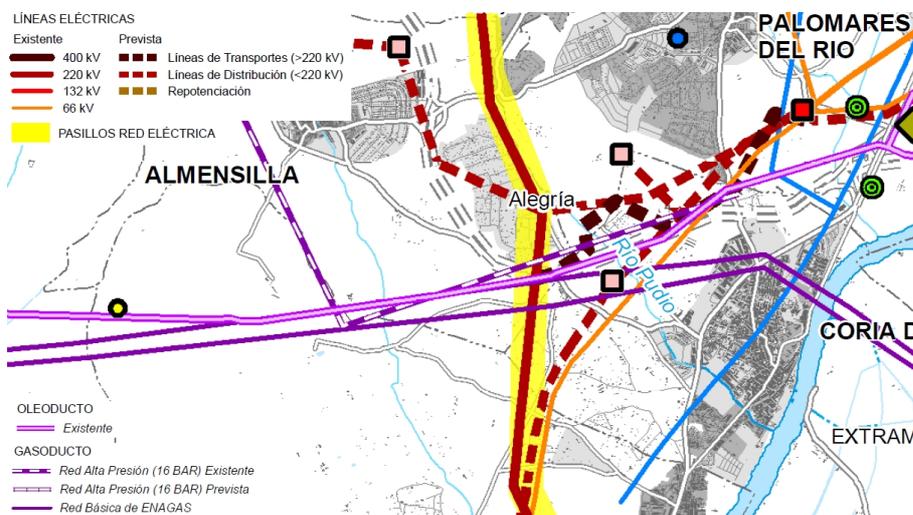
Afecta al eje de conexión entre dos ámbitos, la vaguada del Riopudio y las marismas del Guadalquivir,



conectadas a través de la Cañada Real de las Islas en esa zona. Este eje (trazo verde en el plano a la izquierda) consideramos que tiene gran importancia, para reducir la pérdida de biodiversidad que afecta tanto a elementos como a procesos naturales existentes como el paso de aves migratorias y el movimiento de flora y fauna silvestres. Además actuará como una restricción al recorrido no motorizado de conexión entre esos dos ámbitos. Esa importancia se ve acrecentada dada la artificialización del arroyo Riopudio y la ocupación de las márgenes en el último tramo en Coria del Río. La necesidad de estos ejes nos la recuerda el POTAUS: “... el área carece de ejes de conexión ecológica entre los distintos elementos del territorio y entre los espacios naturales por el inadecuado tratamiento de la red de caminos rurales y vías pecuarias y por la ocupación urbana, que ha contribuido a aislar algunos sectores con valores ambientales.”.

A sus funciones ecológicas y lúdicas este eje añade además una función de separador de los términos de Almensilla, Coria del Río, Puebla del Río y Palomares del Río, que confluyen en la zona. Y si no se preserva de la urbanización, se consumará innecesariamente un **indeseable proceso de conurbación** con Coria, que podría y debería evitarse.

Esa misma zona es un pasillo de importantes infraestructuras energéticas metropolitanas, como podemos ver en el plano de infraestructuras del POTAUS. Tres gaseoductos, un oleoducto y un pasillo eléctrico discurren al sur del ámbito de ordenación de la INNOVACIÓN.





Recordemos las líneas estratégicas del POTAU: "c) Protección del espacio libre de urbanización...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,...Esta estrategia debe permitir, al mismo tiempo, evitar la conurbación, ...".

Debería de limitarse el crecimiento hacia el sur, hasta la línea de los gaseoductos, límite que señalamos de forma aproximada en el plano mediante el trazo rojo.

6. La vía pecuaria Vereda Cañada Fría.



El ámbito de la actuación propuesta por la INNOVACIÓN, es en realidad un ámbito discontinuo, dividido en dos partes, por la vía pecuaria Vereda Cañada Fria. La INNOVACIÓN dice en la memoria que "pondrá en valor" la vereda y dice que la incluye en una red de carriles bici. Pero esas determinaciones no se plasman en los planos ni en la Ficha Urbanística ni en el Estudio Económico Financiero. Por otra parte, la INNOVACIÓN no toma ninguna medida tendente a preservar el carácter de la vía pecuaria, sobre todo ordenando adecuadamente el paisaje y usos en las zonas en contacto con la vereda.

7.- La afección al Sistema Hidrológico.

La propuesta de la INNOVACIÓN provocará el sellado de suelo de una importante superficie, lo que a su vez provocará el aumento de las escorrentías superficiales, respecto a las cuales, la INNOVACIÓN se limita a decir que serán recogidas por el sistema de aguas residuales, que en avenidas rebosa hacia el **arroyo Riopudio**, y por el **arroyo Cañada Fria**, sin evaluar la incidencia que el mayor aporte de agua tendrá sobre los arroyos, debido a la eliminación de gran parte de la infiltración y la ausencia de sedimentos en el agua, ni proponer medidas correctoras. Propone además un Sistema General de Espacios Libres en el arroyo Cañada Fria, que ocupa un lugar marginal al oeste de la actuación y por tanto innecesario.e inadecuado.



A la derecha, uno de los emisarios de aguas pluviales en el Riopudío, en el término de Almensilla. Se puede observar la fuerte erosión provocada en el lecho del arroyo.



Desde la carretera A-8052 (Coria a Sanlúcar) se observan varios emisarios de aguas pluviales y la cuneta de la carretera hormigonada. El lecho del arroyo presenta suciedad y signos de contaminación. A partir de este punto, los signos de erosión se agravan considerablemente.

8.- El paisaje.

La INNOVACIÓN no aborda un análisis y tratamiento justificado del paisaje urbano y rural afectado, ni ordena *"las morfologías urbanas conforme a las condiciones topográficas, ecológicas y paisajísticas"*. No se adapta la INNOVACIÓN a los *"...elementos territoriales susceptibles de integración para la mejora del proyecto urbano"*, como es el caso de la vereda Cañada Fría, como hemos visto en un punto anterior. Tampoco constan actuaciones tendientes a la consideración e integración en las propuestas de la INNOVACIÓN de *"La topografía y las condiciones de visibilidad"* y son claramente insuficiente las escasas medidas para *"La integración del paisaje urbano con los restantes paisajes naturales y culturales..."*. Una de las escasas medidas en ese sentido, adosar las zonas verdes al límite de término en el sur de la unidad, no es vinculante para el planeamiento de desarrollo.

Asimismo, el Eje de Conexión Riopudío- Marismas del Guadalquivir, con la Cañada Real de las Islas como eje central y todo su entorno, incluida la zona sur de la propuesta de la INNOVACIÓN más próxima a los términos de Coria y Puebla, debería ser conservado como suelo No Urbanizable por razones paisajísticas, además de las ya expresadas en un punto anterior.

9.- La participación pública.

Hasta la fecha, el Ayuntamiento no ha llevado a cabo la celebración de ningún evento especial (presentaciones, conferencias, jornadas, debates públicos en los medios de comunicación municipales, exposiciones síntesis, etc), ni consta que haya distribuido información a la población (folletos resúmenes, extractos, información en la página web, etc) que permitan una aproximación de los ciudadanos a un documento tan importante.

ADTA
enero 2011