

**ALCALDE-PRESIDENTE
AYUNTAMIENTO
Plaza Iglesia, 2
41111-ALMENSILLA**

En el Aljarafe , a 4 de marzo de 2011.

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 el ejercicio del derecho de participación ciudadana en la toma de decisiones en asuntos vinculados al interés público. Para ello utiliza, entre otros, 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.

Ante la reciente aprobación del documento **”Innovación de la adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias a la LOUA, Área de Oportunidad: Campus Empresarial y Servicios del Aljarafe Sur”** del municipio de Almensilla (en adelante **INNOVACIÓN**) y de acuerdo con los objetivos de la Asociación antes expuestos, hacemos **las Consideraciones y Alegaciones** que adjuntamos a este escrito, en 26 hojas y dos anexos.

Por la Asociación para la Defensa del Territorio del Aljarafe.

AL ALCALDE-PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE ALMENSILLA (SEVILLA).

0.- Introducción.

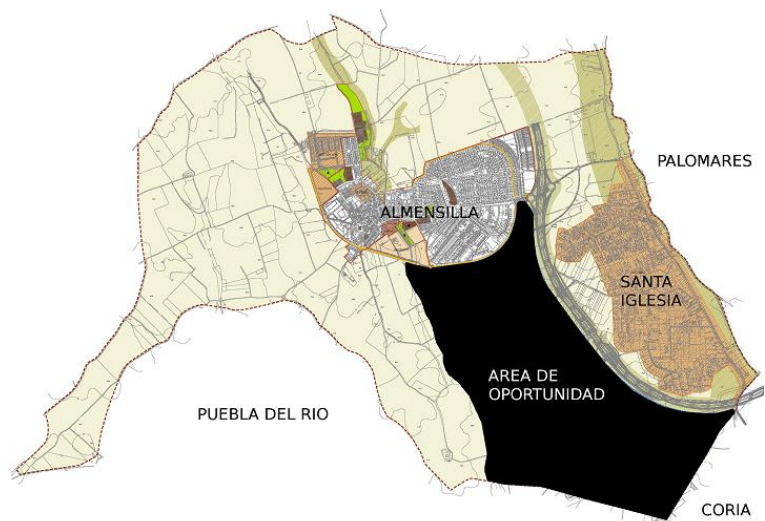
El presente documento ha sido elaborado por ADTA para presentar **Consideraciones y Alegaciones** al documento **"Innovación de la adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias a la LOUA, Área de Oportunidad: Campus Empresarial y Servicios del Aljarafe Sur"** del municipio de Almensilla (en adelante **INNOVACIÓN**), pero también para difundir las propuestas de la INNOVACIÓN y de este mismo documento entre los ciudadanos y así facilitar el ejercicio de su derecho a la participación en los asuntos públicos.

Para ello, 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 periodo de exposición al público.

La INNOVACIÓN plantea la clasificación de 285 hectáreas para usos productivos al sur del núcleo principal de Almensilla y justifica su propuesta en la previsión que hace el POTAUS del Área de Oportunidad *"E5 Campus de Actividades Empresariales y Servicios del Aljarafe Sur (Almensilla)"*.

Vemos en la tabla de la izquierda, las zonas del planeamiento actual y las superficies ocupadas. El suelo ocupado hasta la fecha, en toda la Historia suma 262 hectáreas, inferior al que propone reclasificar la INNOVACIÓN. A la derecha vemos la ubicación de la zona que se propone reclasificar.

Zona	Sup (m2)
Casco histórico	71.728
Extensión casco	139.511
Ensanche	112.051
Industrial	9.767
Sector El Prado	64.075
Sector A	287.200
Sector B	240.000
Sector C	59.000
Sector SR1	122.787
Sector D	14.000
Sector E	114.200
Sector SR3	97.968
Total núcleo principal	1.332.287
Sector F (Santa Iglesia)	1.289.930
Total	2.622.217



Este documento se estructura en el orden siguiente:

- | | |
|--|------------|
| 1. Las cifras económicas de la INNOVACIÓN y el destino de las plusvalías | Página 3. |
| 2. El instrumento de planeamiento inadecuado | Página 6. |
| 3. La falta de justificación. | Página 8. |
| 4. El incumplimiento de los criterios del POTAUS | Página 9. |
| 5. Eje de conexión Riopudio-Marismas y Pasillo de Infraestructuras energéticas | Página 10. |
| 6. La vía pecuaria Vereda Cañada Fría | Página 12. |
| 7. La afección al Sistema Hidrológico | Página 13. |
| 8. El Paisaje | Página 17. |
| 9. La participación pública | Página 18. |

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

La insuficiencia del Estudio Económico-Financiero.

La INNOVACIÓN no hace ninguna consideración acerca del reparto de las plusvalías generadas por la INNOVACIÓN, a pesar de que es preciso justificar el cumplimiento del mandato constitucional y legal de la participación de la colectividad en las plusvalías obtenidas de la actividad urbanística, según establecen el Artículo 47 de la Constitución (nota al pie ¹), el "Artículo 3. Ordenación del territorio y ordenación urbanística." del TRLS (nota al pie ²) y el "Artículo 3. Fines específicos de la actividad urbanística." de la LOUA (nota al pie ³).

La INNOVACIÓN contiene un Estudio Económico Financiero, donde se reflejan únicamente los gastos que el desarrollo de la unidad conllevarían, y de forma incompleta, porque como reconoce el propio estudio "contempla sólo la evaluación económica de la ejecución de las obras de infraestructuras necesarias para dar respuesta a la implantación de este Campus en su entorno territorial. El estudio Económico-Financiero pretende ser solo un estudio aproximado de costes distribuyendo el concepto del gasto estimado en las infraestructuras especificadas."

La incognita de las inversiones públicas necesarias.

Pero no se especifica cual deberá ser la inversión pública. No se habla de infraestructuras fundamentales para el desarrollo de la unidad. Así, de las imprescindibles infraestructuras de transporte público, sólo se incluye el suelo para el denominado intercambiador. No se incluyen las inversiones necesarias para la adecuación de los accesos a las carreteras, aumento de la capacidad de depuración, etc.

Como suele ser habitual en el planeamiento, las inversiones públicas no se concretan, ni se evalúan. Pero si se llega a aprobar esta INNOVACIÓN, los promotores y propietarios de suelo habrán obtenido sus títulos para la obtención de sus plusvalías, mientras a la administración le quedará la hipoteca de tener que afrontar todas la inversiones públicas necesarias.

La parquedad de los Sistemas Generales.

Se incluyen Sistemas Generales Viarios y de Infraestructuras, cuya necesidad y servicio, son puramente locales, motivadas y al servicio de los desarrollos propuestos. Por otra parte, es muy evidente la parquedad de los Sistemas Generales que no son de infraestructuras necesarias para el funcionamiento de la unidad, sólo dos. El SGEL-01 Sistema General de Espacios Libres en torno al arroyo Cañada Fría y el SGEQ-01 Deportivo. Y en el SGEL-01 una parte de esos suelos, ya son de dominio público, el dominio público hidráulico.

Esa parquedad de los Sistemas Generales es sintomática de los verdaderos objetivos de la propuesta, la obtención del máximo beneficio, por encima de los intereses generales. Recordemos además que los nuevos desarrollos deben tener "altos niveles de equipamientos" de acuerdo con el "Artículo [45] Modelo de ciudad [N]" del POTA (nota al pie ⁴)

¹ Constitución Española. Artículo 47. ...

Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, **regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación. La comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos.**

² TRLS Artículo 3. Ordenación del territorio y ordenación urbanística.

2. La legislación sobre la ordenación territorial y urbanística garantizará...

b) La participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción de los entes públicos en los términos previstos por esta Ley y las demás que sean de aplicación ...

³ LOUA Artículo 3. Fines específicos de la actividad urbanística.

1. Son fines de la actividad urbanística los siguientes:

g) Asegurar y articular la adecuada participación de la comunidad en las plusvalías que se generen por la acción urbanística...

⁴ POTA [45] Modelo de ciudad [N].

2. ... El desarrollo urbano debe sustentarse en un modelo basado en la creación de ciudad que genere proximidad y una movilidad asegurada por **altos niveles de dotaciones de infraestructuras, equipamientos** y servicios de transportes públicos.

Las enormes plusvalía de la operación.

En la tabla que figura a continuación, se exponen los aprovechamientos del suelo urbanizable y los costes, tomados de la Ficha Urbanística. Hemos añadido los beneficios, teniendo en cuenta tres hipótesis de precios de venta, tomados de los precios de suelo industrial del área metropolitana.

Estimación de beneficios	Aprovechamiento (UA)	Costes	Beneficios		
			Estimación baja	Estimación media	Estimación alta
Industria Logística (Parque Logístico)	353.250	8.017.715 €	27.307.285 €	97.957.285 €	203.932.285 €
Industrial Intensivo (Parque Intensivo)	229.500	5.208.962 €	17.741.039 €	63.641.039 €	132.491.039 €
Terciario-Comercial (Parque Comercial)	291.940	6.626.162 €	22.567.838 €	80.955.838 €	168.537.838 €
Terciario- Mixto (Parque Mixto)	315.000	7.149.555 €	24.350.445 €	87.350.445 €	181.850.445 €
Oficinas y Servicios Terciarios (Parque Empresarial)	409.205	9.287.729 €	31.632.783 €	113.473.807 €	236.235.343 €
Equipamiento Comunitario. Deportivo Existente (Zona de Equipamiento Comunitario Privado)	4.200	95.327 €			
Equipamiento Comunitario. Resto (Zona de Equipamiento Comunitario Privado)	6.162	139.859 €			
	1.609.257	36.525.309 €	123.599.389 €	443.378.413 €	923.046.949 €

Coste por Unidad de Aprovechamiento	22,697 €/UA
Precio Venta medio m2 estimación baja	100 €/m ²
Precio Venta medio m2 estimación media	300 €/m ²
Precio Venta medio m2 estimación alta	600 €/m ²

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.

Costes	36,5 Millones €
Beneficios hasta casi	1.000 Millones €

Tan sólo deberán aportar además de los seis millones de euros adelantados a la firma del primer convenio, un 12,5% de los aprovechamientos y una finca rústica, según el segundo convenio firmado en noviembre de 2010. Es decir, las plusvalías obtenidas son desproporcionadas en relación con las revertidas a la colectividad.

Y no sólo las plusvalías no revierten significativamente hacia la colectividad, sino que la colectividad deberá hacer enormes inversiones para que se puedan conseguir, inversiones que ni siquiera se evalúan. Una auténtica 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.

La alta probabilidad de fracaso de la operación.

Existe una alta probabilidad, dada la enorme dimensión y falta de necesidad de tanto suelo industrial, de fracaso financiero de la operación. Pero una vez adquiridos sus derechos los propietarios presentes o futuros, llamarán otra vez a las puertas de la administración para reclamar el cambio de usos y el aumento de los aprovechamientos, en una espiral especulativa contra los intereses generales. De hecho ya hubo un primer convenio que preveía 240 hectáreas de suelo residencial y unas determinadas aportaciones al Ayuntamiento, condiciones que se han modificado en un segundo convenio ampliando el ámbito a 285 hectáreas, reduciendo las aportaciones al Ayuntamiento y haciendo concesiones mucho más ventajosas a los promotores.

La necesidad de avanzar hacia la sostenibilidad económica.

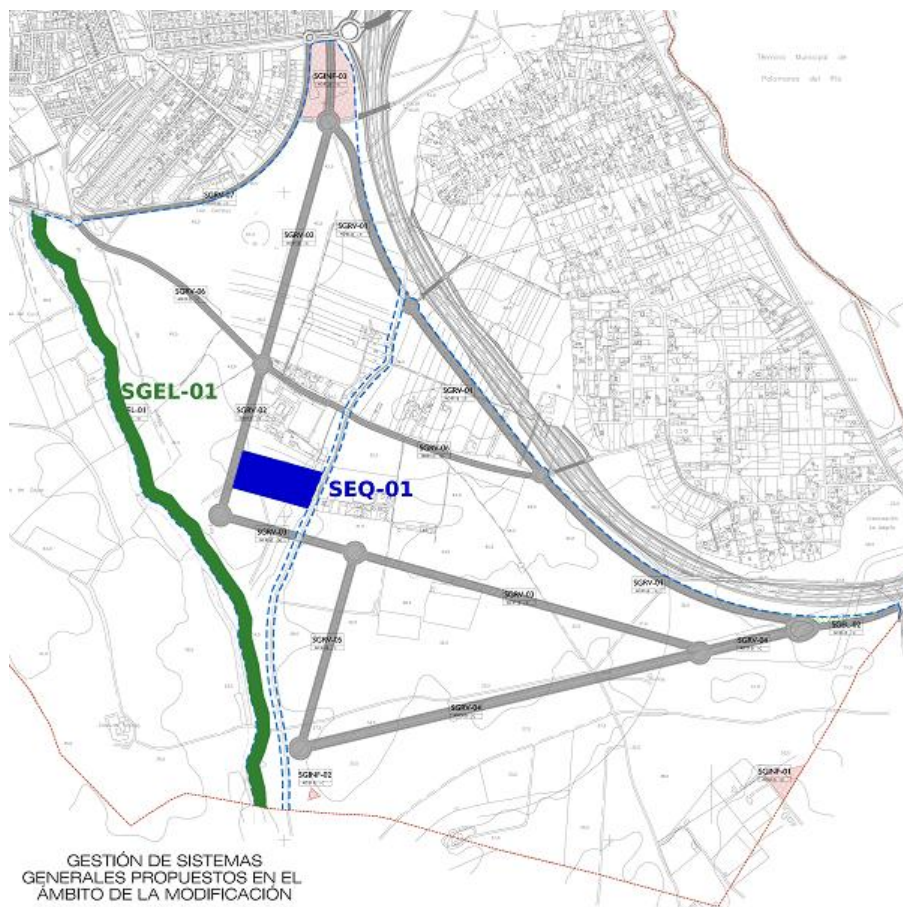
Por ello, la INNOVACIÓN debería plantear un modelo económico donde además de las obras de urbanización y sistemas locales y generales completos, plantease la participación de la colectividad en las plusvalías generadas, como establece la ley.

El Ayuntamiento debería proceder a una Revisión de la planificación general, como alegamos en un punto posterior, que contemple un auténtico proyecto de desarrollo colectivo, no necesariamente vinculado al crecimiento; a la clasificación de suelo y la obtención de unas plusvalías por los propietarios de suelos. El fracaso del modelo

económico basado en la expansión del sector inmobiliario, aconseja a optar por un desarrollo económico basado en otros sectores. Y por otra parte, sería mucho más ajustado al actual marco normativo y los objetivos de sostenibilidad enunciados por las normas, invertir las importantes cantidades de dinero público que posiblemente demandará la INNOVACIÓN, en la ciudad existente sin necesidad de ampliaciones.

CONSIDERACIÓN 1- La INNOVACIÓN plantea un modelo económico donde la colectividad no participa suficientemente de las plusvalías generadas en la actividad urbanística y además debe afrontar costosas inversiones para hacer posibles esas plusvalías, una injustificable transferencia de capital a manos privadas. La INNOVACIÓN propone unos Sistemas Generales muy reducidos.

ALEGACIÓN 1- La INNOVACIÓN, por el motivo anterior, incumple el artículo 47 de la Constitución, el artículo 3 del TRLS y el artículo 3 de la LOUA y el artículo 45 del POT, antes citados.



Los viarios de servicio a los desarrollos propuestos son presentados impropriadamente, como Sistemas Generales. Los Sistema Generales no relacionados con el transporte son parques. El SGEQ-01, deportivo, y el SGEL-01, que en parte es suelo No Urbanizable de Especial Protección, dominio público hidráulico del arroyo Cañada Fría.

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, en cumplimiento del artículo 37 de la LOUA y de la Disposición Transitoria Cuarta del TRLS, a efectuar una Revisión del mismo (ver nota legal al pie de página ¹).

No se puede aceptar la tesis, expresada en el punto “2.2 CARACTERÍSTICAS Y OBJETIVOS DE ESTA MODIFICACIÓN” de la **Memoria descriptiva y justificativa (página 13)** que dice que se trata de “*una alteración, no sustancial, de la ordenación estructural*”.

Y no es aceptable en primer lugar, porque la **INNOVACIÓN** ni siquiera reflexiona, ni justifica mínimamente, en que se basa para considerar la alteración de la ordenación estructural propuesta, **NO SUSTANCIAL**.

Y en segundo lugar, porque dado su magnitud, supondrá una alteración de todos los parámetros urbanísticos, medioambientales, sociales y culturales de Almensilla. Entre otros muchos aspectos y como reconoce el propio documento de INNOVACIÓN, sería preciso dotar de nuevas infraestructuras a toda la población, mucho más allá del ámbito de la propia INNOVACIÓN: Plataforma reservada para el transporte público, importantes infraestructuras hidráulicas (nuevos depósitos y conducciones, importante modificación de la red de saneamiento, posible ampliación de la capacidad de depuración), etc. Podremos hablar de un antes y un después de esta modificación. Y ello exige repensar todo el término, exige una revisión de todo el planeamiento.

En tercer lugar, porque es fundamental para los intereses públicos, de acuerdo con la ley, que se apliquen los mecanismos previstos en los planes generales, que garanticen la justa distribución de cargas y beneficios en la construcción de toda la ciudad, así como la participación de toda la comunidad en las enormes plusvalías que se derivan de esta unidad. De hecho, el desarrollo de la propuesta de la INNOVACIÓN, obligará a una importantísima inversión pública, que absorberá las inversiones necesarias para el funcionamiento y mejora de la ciudad actual. Y los Sistemas Generales y cesiones que propone son muy escasos con relación a la enorme envergadura de la propuesta y las consiguientes plusvalía que obtendrán los promotores y propietarios de suelo, como hemos visto en el punto anterior. Una modificación parcial del planeamiento de esta magnitud es una concesión económica a unos propietarios y un perjuicio económico para los intereses públicos, de imposible justificación legal.

Tampoco es cierto, como afirma la **INNOVACIÓN** en el punto “2.1. PROCEDENCIA DE LA FORMULACIÓN...”, que se desprende del POTAUS la “*justificación de la idoneidad de la Modificación como el procedimiento eficaz para introducir este ámbito como suelo urbanizable sectorizado dentro del planeamiento general de Almensilla*”. El artículo 54 del POTAUS se remite a la LOUA (nota al pie ²) para determinar el instrumento de planeamiento más idóneo para el desarrollo de cada Área de Oportunidad.

¹ Nota Legal 1

LOUA Artículo 37. Revisión de los instrumentos de planeamiento: Concepto y procedencia.

1. Se entiende por revisión de los instrumentos de planeamiento la alteración integral de la ordenación establecida por los mismos, y en todo caso la alteración sustancial de la ordenación estructural de los Planes Generales de Ordenación Urbanística.

TRLS Disposición transitoria cuarta. Criterios mínimos de sostenibilidad.

Si, trascurrido un año desde la entrada en vigor de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, la legislación sobre ordenación territorial y urbanística no estableciera en qué casos el impacto de una actuación de urbanización obliga a ejercer de forma plena la potestad de ordenación, esta nueva ordenación o revisión será necesaria cuando la actuación conlleve, por sí misma o en unión de las aprobadas en los dos últimos años, un incremento superior al 20 por ciento de la población o de la superficie de suelo urbanizado del municipio o ámbito territorial.

² Nota Legal 2

POTAUS Artículo 54. Ordenación de las Áreas de Oportunidad Metropolitana. (N y D)

1. Las Áreas se desarrollarán a través de los instrumentos de planeamiento general previstos en la legislación urbanística, o de acuerdo al régimen de Actuaciones de interés autonómico establecido en el Título III de la Ley 1/1994, de 11 de enero. ...

Con el mismo argumento insiste la **INNOVACIÓN** en el punto “7.1.2. *JUSTIFICACIÓN DE LOS CRECIMIENTOS PROPUESTOS*” (nota al pie ⁵), en el que dice que la obligación de hacer un PGOU nuevo a que obliga la Disposición Transitoria Cuarta del TRLS (nota al pie ⁶), no es exigible por la excepción de los límites de crecimiento que hace el POT AUS con las Áreas de Oportunidad, un artificio semántico legal para sortear la obligación legal de hacer un PGOU nuevo, ya que se trata de un crecimiento superior al 20% del suelo urbano y urbanizable actual.

CONSIDERACIÓN 2.- La **INNOVACIÓN** hace una propuesta de **ALTERACIÓN SUSTANCIAL** de la estructura del planeamiento de Almensilla, con un incremento de más del 100% del suelo urbano y urbanizable actual, que obliga a una **Revisión** y no a una simple **Modificación (Innovación)** del planeamiento.

ALEGACIÓN 2.- Por el motivo anterior, la **INNOVACIÓN** incumple el artículo 37 de la LOUA y la **Disposición Transitoria Cuarta del TRLS**.

⁵ **Innovación . Memoria**

7.1.2. JUSTIFICACIÓN DE LOS CRECIMIENTOS PROPUESTOS...

Asimismo, con respecto al Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por la que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo estatal, conforme a la Disposición Transitoria Cuarta, no es de aplicación en este supuesto la necesidad de ejercer de forma plena la potestad de ordenación por suponer la ordenación de la presente Modificación un incremento superior al 20% de la población o de la superficie de suelo urbanizado del municipio o ámbito territorial, ya que existe una legislación sobre ordenación territorial, el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla (POT AUS), que como hemos mencionado en el párrafo anterior, no pone límites al crecimiento de las Áreas de Oportunidad contenidas en su documento, así como especifica en su artículo 54.3 que se podrán incorporar mediante modificación del planeamiento urbanístico general.

⁶ **TRL S. Disposición transitoria cuarta. Criterios mínimos de sostenibilidad.**

Si, transcurrido un año desde la entrada en vigor de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, la legislación sobre ordenación territorial y urbanística no estableciera en qué casos el impacto de una actuación de urbanización obliga a ejercer de forma plena la potestad de ordenación, esta nueva ordenación o revisión será necesaria cuando la actuación conlleve, por sí misma o en unión de las aprobadas en los dos últimos años, un incremento superior al 20 por ciento de la población o de la superficie de suelo urbanizado del municipio o ámbito territorial.

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)”. Incluimos en la **Nota Final 1**¹ un extracto de los apartados de la INNOVACIÓN donde se justifica la misma.

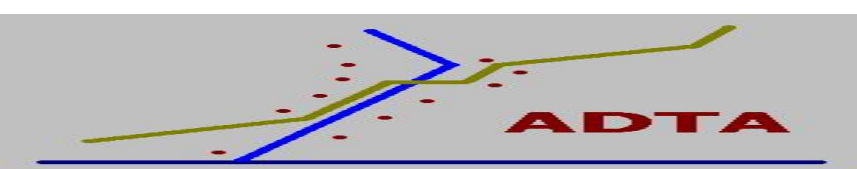
El POTAUS exige a las Áreas de Oportunidad de los límites del crecimiento establecidos en el artículo 45 del POTA. Lo mismo ocurre con el Decreto 11/2008, respecto al suelo productivo en general, que “flexibiliza” y los exige del cumplimiento de dichos límites. Pero en ambos casos no exigen del cumplimiento de todos los otros requisitos legales. Así, el POTA y el POTAUS, exigen al planeamiento general, es decir a la INNOVACIÓN en este caso sin perjuicio de la expresado en el punto anterior, la justificación de la necesidad de clasificar esos suelos. Incluimos en la **Nota Final 2**² referencias a dichas normas legales y otras relacionadas.

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. Las apelaciones a una supuesta demanda no están basadas en estudios y compromisos reales, como queda de manifiesto en los textos de la Nota Final 1, por lo que no pasan de ser meras especulaciones y tópicos sobre la pretendida absorción por el mercado de todo ese suelo.

La INNOVACIÓN no hace sus propuestas en base a necesidades reales existente suficientemente constatadas ó como cita el POTAUS “**demanda cualificada no suficientemente atendida ...demandas de escala metropolitana que exceden de las necesidades propias de los municipios donde se sitúan...**” (POTAUS “Memoria 4.4 Identificar suelos estratégicos para usos productivos de relevancia metropolitana a) Identificar áreas para usos productivos de relevancia metropolitana que reequilibren un territorio muy centralizado”) ó “**que sirvan a demandas muy cualificadas**” (POTAUS “Memoria 4.4 Identificar suelos estratégicos para usos productivos de relevancia metropolitana...b) Asignar a las áreas de oportunidad usos estratégicos e innovadores, y altos niveles dotacionales.”). La INNOVACIÓN supone la existencia de dicha demanda, lo cual no es suficiente. Recordemos los artículos 51 del POTA y el artículo 54 del POTAUS. 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 .

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. Concentrar más inversiones en dicho sector y sobre todo condicionar la inversiones públicas necesarias para su funcionamiento, supone continuar especulando con lo que pueda ocurrir en un incierto futuro, además de un atentado contra los intereses públicos por diversos motivos: inversiones que podrían hacerse en otros sectores productivos, innecesaria aficción a infraestructuras, innecesaria ocupación del territorio, condicionantes de unas inversiones públicas necesarias para otros usos (entre otros, la mejora de ciudad actual),... . Y la especulación está prohibida por nuestra Constitución, el urbanismo “*debe propiciar el uso racional de los recursos naturales armonizando los requerimientos de la economía, el empleo...*” (artículo 2 del TRLS) y “*El ejercicio de la potestad de ordenación territorial y urbanística deberá ser motivado, con expresión de los intereses generales a que sirve...*” (artículo 3 del TRLS).. Incluimos en el “**Anexo 1. Exceso de suelo en el área metropolitana de Sevilla**” unas notas sobre el asunto.

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. Son muchas las dinámicas que se verían alteradas: paisaje, señas de identidad, expectativas económicas de propietarios, expectativas laborales de población propia y foránea, cambio en las dimensiones de gestión y administración pública, etc. 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 transcendencia 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.



La falta de justificación de la propuesta de la INNOVACIÓN, se hace más patente cuando se constata que que contradice al propio POTAUS respecto a las determinaciones de las Áreas de Oportunidad, como se analiza en el apartado siguiente.

CONSIDERACIÓN 3.- La INNOVACIÓN hace sus propuesta en base a una supuesta demanda que no justifica, y que sin esa justificación son meras especulaciones.

ALEGACIÓN 3.- La INNOVACIÓN plantea sus propuestas sin las necesarias justificaciones, por lo que incumple varios preceptos legales y sobre todo los artículos 2 y 3 del TRLS.

4.- El incumplimiento de los criterios del POTAUS.

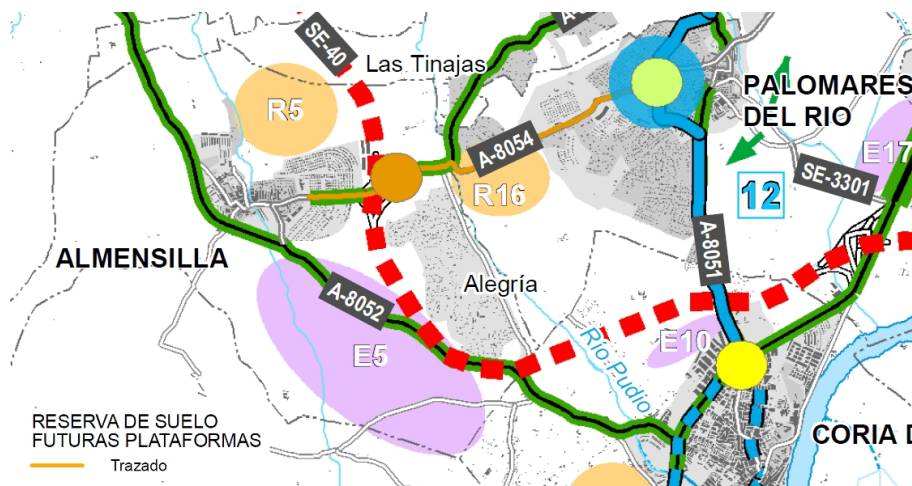
La falta de justificación de la propuesta de la INNOVACIÓN, se hace más patente cuando se constata que contradice al propio POTAUS, sin justificación, respecto a las directrices de las Áreas de Oportunidad en relación con los siguientes aspectos:

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.



Incluimos en la **Nota Final 3³** unas referencias a las determinaciones del POTAUS sobre las Áreas de Oportunidad. Como establece la LOUA (nota al pie ⁷), la INNOVACIÓN debe integrarse adecuadamente en lo establecido en el POTA y en el POTAUS.

CONSIDERACIÓN 4.- La INNOVACIÓN no cumple las determinaciones establecidas en el POTAUS para el Área de Oportunidad “E5 Campus de Actividades Empresariales y Servicios del Aljarafe Sur (Almensilla)” y contradice, sin justificación sus directrices.

ALEGACIÓN 4.- Por los motivos anteriores, la INNOVACIÓN incumple entre otras normas, el artículo 9 de la LOUA.

⁷ LOUA. 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.

ADTA Inscrita en Registro Andaluz de Asociaciones, nº 9.041 Sección primera. 10

Domicilio: Calle Cruz del Sur, 8. 41928. Palomares de Río. (Sevilla)

Tlf: 955763591 Correo electrónico: adta@adta.es Página web: <http://www.adta.es> CIF G-91184226

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.”.



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.”.

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.

Recordemos las líneas estratégicas del POTAUS: “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, ...”. Y también contradice sus objetivos y criterios (nota al pie ⁸). Y la INNOVACIÓN no justifica la ocupación del límite de término, es decir no justifica la contradicción con las líneas estratégicas, objetivos y criterios del POTAUS

⁸ POTAUS. Objetivos.

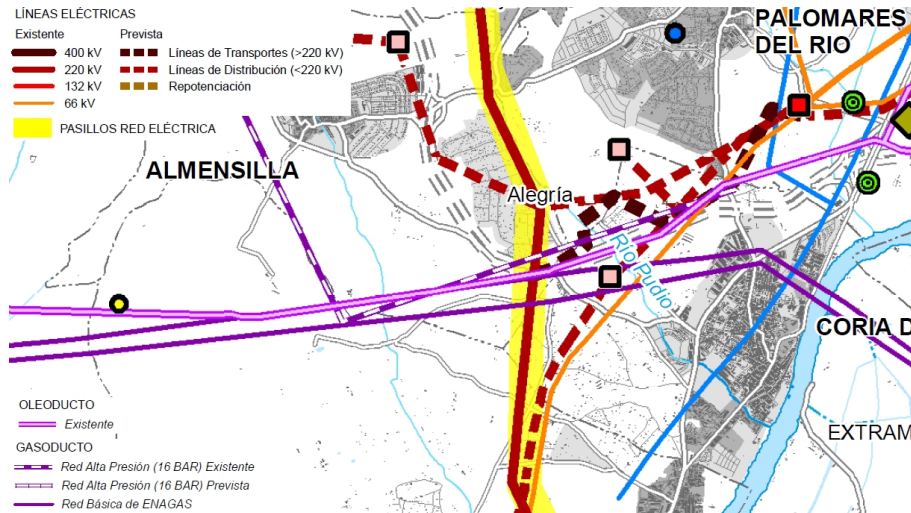
1.2 Mantener la estructura polinuclear del sistema de asentamientos.

El Plan incorpora también al sistema de asentamientos, las Áreas de Oportunidad metropolitanas, constituidas por aquellos suelos de interés metropolitano que tienen como objeto contribuir a la requalificación territorial y a la mejora de la organización y estructuración interna de la aglomeración urbana. Estas áreas se plantean mayoritariamente en contigüidad con los suelos urbanos o urbanizables existentes, en seguimiento de los criterios citados, salvo en aquellos casos de suelos productivos cuya localización aislada está justificada en razón a la actividad. El sistema de asentamientos debe mantener, pues, 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, **el planeamiento general procurará:**

- . La conservación de los componentes rurales o naturales que delimitan los núcleos urbanos.
- . **La no ocupación, siempre que 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.

Con carácter excepcional se admite la posibilidad de unión física entre núcleos existentes; siempre que estos formen parte de un mismo municipio, 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.

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



Por todo ello, y de acuerdo con los artículos 9 y 46 de la LOUA (nota al pie ⁹) 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.

⁹ LOUA 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:

g) La preservación del proceso de urbanización para el desarrollo urbano de los siguientes terrenos: **Los colindantes con el dominio público natural precisos para asegurar su integridad; los excluidos de dicho proceso por algún instrumento de ordenación del territorio; aquéllos en los que concurren valores naturales, históricos, culturales, paisajísticos, o cualesquiera otros valores que, conforme a esta Ley y por razón de la ordenación urbanística, merezcan ser tutelados; aquellos en los que se hagan presentes riesgos naturales o derivados de usos o actividades cuya actualización deba ser prevenida, y aquéllos donde se localicen infraestructuras o equipamientos cuya funcionalidad deba ser asegurada.**

LOUA Artículo 46. Suelo no urbanizable.

1. Pertenecen al suelo no urbanizable los terrenos que el Plan General de Ordenación Urbanística adscriba a esta clase de suelo por:

h) Ser necesario el mantenimiento de sus características para la **protección de la integridad y funcionalidad de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos públicos o de interés público.**

j) Proceder a la preservación de su carácter no urbanizable por la **existencia de actividades y usos generadores de riesgos de accidentes mayores o que medioambientalmente** o por razones de salud pública sean incompatibles con los usos a los que otorga soporte la urbanización.

k) Ser improcedente su transformación teniendo en cuenta **razones de sostenibilidad, racionalidad y las condiciones estructurales del municipio.**

k) Ser improcedente su transformación teniendo en cuenta **razones de sostenibilidad, racionalidad y las condiciones estructurales del municipio.**



CONSIDERACIÓN 5.- La propuesta de la INNOVACIÓN afecta en el sur, a un importante eje de conexión entre dos ámbitos del Sistema de Protección Territorial, la vaguada del Riopudio y las marismas del Guadalquivir, que es atravesado por la vía pecuaria Cañada Real de las Islas. Supone un avance hacia una indeseable e innecesaria connurbación con Coria del Río. La zona es además, un pasillo para importantes infraestructuras energéticas metropolitanas, cuya funcionalidad (mantenimiento, ampliaciones, etc) se verían condicionadas, además de incrementar innecesariamente el riesgo para personas y bienes.

ALEGACIÓN 5.- Por los motivos anteriores, la propuesta de la INNOVACIÓN incumple los artículos 9 y 46 de la LOUA.

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 Fría que discurre por el ámbito de la INNOVACIÓN en sentido noreste-suroeste, separándola en dos partes independientes, pero queda fuera de la delimitación de la unidad, aunque evidentemente afectada en todo su trazado por el ámbito. Una situación muy peculiar.

La anchura legal de la Vereda de Cañada Fría es de veinte metros con ochenta y nueve centímetros (20,89 m). 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 (A-8052) que une Almensilla con Coria del Río, hasta unir con la carretera SE-648 (A-8054) que une Almensilla con Palomares del Río, aunque en este tramo final prácticamente ha sido ocupada por las edificaciones. La vereda, junto con el arroyo del mismo nombre, forman parte de un espléndido 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.



La INNOVACIÓN dice en la memoria que “pondrá en valor” la vereda (**ver Nota Final 4^a**) y dice que la incluye en una red de carriles bici. Pero esas determinaciones no se plasman en el plano “O-4-Gestion Sistemas Generales”, ni en ningún otro de los planos de ordenación. Tampoco se consignan en la Ficha Urbanística ni en el Estudio Económico Financiero, ni en las Normas Urbanísticas.

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, de acuerdo entre otras normas con el artículo 9 de la LOUA antes citado, que obliga a preservar “del proceso de urbanización para el desarrollo urbano de los siguientes terrenos: **Los colindantes con el dominio público natural precisos para asegurar su integridad; los excluidos de dicho proceso por algún instrumento de ordenación del territorio; aquéllos en los que concurren valores naturales, históricos, culturales, paisajísticos, ...**”

CONSIDERACIÓN 6.- La propuesta de la INNOVACIÓN no ordena adecuadamente los suelos colindantes con la vereda Cañada Fría, que aseguren la conservación de su carácter de suelo No Urbanizable de Especial Protección, el paisaje y usos asociados.

ALEGACIÓN 6.- Por los motivos anteriores, la propuesta de la INNOVACIÓN incumple el artículo 9 de la LOUA.

7.- La afección al Sistema Hidrológico.

7.1 El incremento del deterioro de los ríos.

La propuesta de la INNOVACIÓN provocará el sellado de una importante superficie de suelo, lo que 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. Pero dicho sistema de colectores, en avenidas rebosa a través de aliviaderos hacia los arroyos, que en este caso serán el arroyo Riopudio, y el arroyo Cañada Fría. La INNOVACIÓN no evalúa la incidencia que ese mayor aporte de agua tendrá sobre dichos arroyos. Tampoco evalúa el efecto de la eliminación de gran parte de la infiltración y posterior evaporación, lo que se apunta en recientes estudios como una de las causas de los cambios en el régimen de precipitaciones primaverales. Y en consecuencia no propone medidas correctoras para estos impactos en el medio ambiente. La INNOVACIÓN propone además un Sistema General de Espacios Libres en el arroyo Cañada Fría, que ocupa un lugar marginal al oeste de la actuación y por tanto innecesario e inadecuado.



El sistema de aguas residuales, que se usa también como sistema de recogida de aguas pluviales, en avenidas vierte a los arroyos, a través de aliviaderos. La INNOVACIÓN propone llevar las aguas de esos colectores de la unidad propuesta hasta un punto situado al suroeste cerca del arroyo Cañada Fría, y allí, mediante un sistema de impulsión mecanizada, llevarla hasta el colector del Riopudio. Ante avenidas que superen la capacidad de impulsión o ante las averías de la misma, el agua deberá ser derivada hacia el arroyo Cañada Fría.

Los arroyos Riopudio y Cañada Fría, sufren un proceso de erosión acelerado por el sellado de suelos, debido a la extensa urbanización, que hace que el volumen de agua que llega a esos arroyos sea mayor y con menos sedimentos. A ello se une el progresivo “encajonamiento” de los ríos por la ocupación de las márgenes con usos urbanos ó agrícolas, cambios de trazados y rectificaciones del cauce, etc, que dificultan o impiden que se produzcan procesos naturales de disipación de energía, como meandros u otros procesos de laminación, lo que provoca la paulatina incisión de los cauces y otros procesos de erosión. Para su conservación, es preciso, entre otras actuaciones pero de forma prevalente, respetar el espacio del río, su zona natural de inundación y laminación, de tal manera que el río desarrolle, en lo posible, su dinámica natural. Dicho de otra forma, no se debería obstaculizar la expansión del río en avenidas y los procesos que facilitan la pérdida de energía del agua. Estos procesos también son necesarios para la prevención de daños. (Ver Nota Final 5⁵).

Pero además, deberían tomarse medidas correctoras del sellado de los suelos que palien los efectos del aumento de las escorrentías como por ejemplo, los sistemas de retención y/o infiltración de agua en el suelo, suelos permeables, franjas filtrantes, pozos y zanjas de infiltración, drenes filtrantes, cunetas verdes, depósitos de infiltración, depósitos superficiales de detención, red de recogida y tratamiento de aguas pluviales separada de la red de saneamiento, depósitos enterrados de detención (depósitos de tormentas), estanques de retención, humedales artificiales, incentivos a la construcción de aljibes privados, cubiertas vegetales, etc. En definitiva, los conocidos como

“Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible”, que deben asegurar que el ciclo hidrológico se efectúe de la forma más parecida a la forma anterior a las actuaciones urbanísticas.

El POTAUS obliga a separar las redes de aguas pluviales de las residuales, o al menos a justificar porque no se hace (nota al pie ¹⁰). En el caso de la propuesta de la INNOVACIÓN, la necesidad de impulsión mecánica de las aguas residuales hasta los colectores que se dirigen a la depuradora de Palomares del Río, hace imprescindible la separación de ambas redes, para evitar los vertidos hacia el arroyo Cañada Fría en los casos de avenidas, por una parte, y para facilitar la implementación de medidas tendentes a evitar la erosión del arroyo que ya hemos mencionado, como por ejemplo, depósitos de tormentas. Al mismo tiempo se asegurará la debida interconexión de ambas redes de forma que aseguren que las aguas de “primer lavado” se encauzan a través de las red de residuales.

La necesidad de impulsión mecánica de las aguas residuales, obligará a su mantenimiento por la correspondiente Entidad Urbanística de Conservación, servidumbre que debería imponerse y regularse desde las Normas Urbanísticas. Además, dadas las características y criterios impuestos a las Áreas de Oportunidad, el balance energético y de emisión de CO₂ y generación de radioactividad de tal instalación, debería ser nulo, por lo que debería preverse su funcionamiento mediante energías alternativas “in situ”.



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.

¹⁰ **POTAUS Artículo 92. Infraestructuras de depuración de aguas residuales. (N y D)**

4. En el diseño de las redes de saneamiento de los nuevos desarrollos será obligatorio el trazado de redes separativas para las aguas pluviales y para las aguas residuales. En el caso de los sectores urbanizables con uso industrial, su planeamiento de desarrollo contemplará la dotación de instalaciones de depuración primaria que aseguren un vertido a la red dentro de los parámetros tolerables. (D)



Desde la carretera A-8052 (Coría 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.

Además de la erosión de los arroyos, el sellamiento de suelo y consiguiente eliminación de una parte importante de la infiltración de las aguas pluviales y posterior evaporación está influyendo en el clima. Según apuntan recientes estudios, este tipo de alteraciones en el uso del suelo podría ser una de las causas de los cambios en el régimen de precipitaciones primaverales en nuestra región, como se describe en el Plan Hidrológico del Guadalquivir, documento actualmente en trámite de exposición pública (ver Nota Final 6^o). La INNOVACIÓN además de no hacer ninguna reflexión sobre este asunto, no propone medidas para paliar este efecto, como ya hemos dicho.

La INNOVACIÓN no propone medidas dirigidas a prevenir y evitar los procesos de deterioro que afectarán al dominio público hidráulico y al ciclo hidrológico, como consecuencia del sellado del suelo. Y debería hacerlo. Por otra parte, el desarrollo de esta unidad mediante una INNOVACIÓN parcial de planeamiento, impedirá que se efectúe un análisis integral de las cuencas de los arroyos en el municipio, desde la consideración de las funciones ecológicas y territoriales y la necesidad de establecer la protección de esos espacios fluviales.

La percepción de la sociedad y el tratamiento de las leyes respecto a los cauces fluviales ha evolucionado, e incluso podríamos decir que está dado un giro radical en los últimos años. Especialmente desde la entrada en vigor de la **DIRECTIVA 2000/60/CE DEL PARLAMENTO EUROPEO Y DEL CONSEJO, de 23 de octubre de 2000, por la que se establece un marco comunitario de actuación en el ámbito de la política de aguas**, que ha sido paulatinamente incorporada al ordenamiento jurídico. También ha sido incorporada a la planificación autonómica andaluza y más concretamente al Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA) y al Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla (POTAUS), que incorporan normas específicas relativas a los cauces como el “**Artículo 90 Red Hidrológica**” del POTA y el “**Artículo 68 Red de drenaje y cuencas vertientes**” del POTAUS (ver Nota Final 7^o). Recordemos también, que el “**Artículo 2. Principio de desarrollo territorial y urbano sostenible**” del TRLS de 2008, exige armonizar el desarrollo urbanístico con la protección y conservación del patrimonio natural y medio ambiental.

7.2 Un Sistema General muy especulativo.

La INNOVACIÓN prevé la inclusión del **arroyo Cañada Fría** en el ámbito de actuación, inscribiéndolo en un Sistema General de Espacios Libres denominado SGEL-01. El arroyo ocupa una posición marginal en todo el recorrido por el ámbito de la propuesta, por lo que no es necesaria su inclusión, inclusión que obedece al tipo de operación especulativa que venimos denunciando de forma reiterada. Se trata de clasificar innecesariamente 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 los sistemas generales deben reunir las condiciones de idoneidad, racionalidad, coherencia, funcionalidad y accesibilidad, exigidos por el “**Artículo 49. Determinaciones para la ordenación de los nuevos**

crecimientos. (D)" del POTAUS (nota al pie ¹¹), el "Artículo 10. Determinaciones" (nota al pie ¹²) de la LOUA y el "Artículo 9. Objeto" de la LOUA (nota al pie ¹³). Por otra parte, el mismo artículo 9 de la LOUA, exige preservar del proceso de urbanización para el desarrollo urbano terrenos en los que concurren valores naturales y el "Artículo 2. Principio de desarrollo territorial y urbano sostenible" del TRLS de 2008, ya citado, exige armonizar el desarrollo urbanístico propuesto con la protección y conservación del patrimonio natural y medio ambiental. **En nuestra opinión, el arroyo y una amplia zona hacia el este, deberían permanecer como hasta ahora, clasificado como suelo NO URBANIZABLE y no incluirse en la unidad.**

De llevarse a acabo dicha actuación habría que tener en cuenta dos factores. Una parte de esos suelos son de dominio público, al incluir el propio arroyo, los cinco metros del Dominio Público Hidráulico a ambos lados del arroyo. Por otra parte, deberían evitarse recrecimientos de las márgenes, movimientos de tierras en la zona de influencia del arroyo, escolleras, canalizaciones, ubicación de elementos urbanos (camino, mobiliario urbano, etc) y en general todo aquello que supongan obstáculos para los procesos naturales de disipación de energía y el deterioro del dominio público hidráulico. En definitiva, dejar el arroyo lo más natural posible, limitando las intervenciones a las operaciones necesarias para su restauración lo más natural posible y su limpieza. Y para ello la INNOVACIÓN debería consignar las determinaciones necesarias en las Normas Urbanísticas, cosa que no hace.

Esta propuesta, contrasta además, con el inadecuado tratamiento de la vereda Cañada Fría, cuyo entorno necesita un ordenamiento distinto al planteado por la INNOVACIÓN dada su posición central dentro de la unidad, como ya hemos expuesto en un punto anterior.

7.3 Resumen de Consideraciones y Alegaciones.

CONSIDERACIÓN 7.1.- Al no incluirse la propuesta de la INNOVACIÓN en una Revisión del planeamiento, se impide hacer un análisis integral de las cuencas de los arroyos, desde la consideración de las funciones ecológicas y territoriales y la necesidad de establecer la protección de ese espacio fluvial.

CONSIDERACIÓN 7.2.- La INNOVACIÓN no hace ninguna propuesta para evitar la erosión de los arroyos, provocado por el sellado de suelo que causará. Tampoco propone ninguna otra medida dirigida a prevenir y evitar los procesos de deterioro que pueden afectar al dominio público hidráulico y al ciclo hidrológico.

CONSIDERACIÓN 7.3.- Las propuestas de la INNOVACIÓN para el tratamiento de las aguas residuales y pluviales, son insuficientes.

ALEGACION 7.1.- Por las razones anteriores, el PGOU vulnera lo establecido en el "Artículo 90 Red Hidrológica" del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA), el "Artículo 9 Objeto" de la LOUA y el "Artículo 2. Principio de desarrollo territorial y urbano sostenible" del TRLS de 2008.

¹¹ POTAUS Artículo 49. Determinaciones para la ordenación de los nuevos crecimientos. (D).

2. Los instrumentos de planeamiento general ordenarán las nuevas extensiones urbanas con los siguientes criterios:

b) **Destinar los suelos con mejores condiciones de accesibilidad y posición para la ubicación de equipamientos y dotaciones** y, en general, a los usos de interés económico y social.

¹² LOUA Artículo 10. Determinaciones.

1. Los Planes Generales de Ordenación Urbanística establecen la ordenación estructural del término municipal, ... La ordenación estructural se establece mediante las siguientes determinaciones:

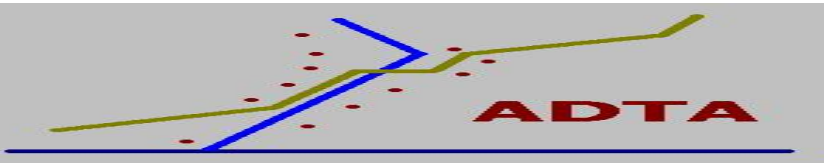
A) En todos los municipios:

c) **Los sistemas generales constituidos por la red básica de reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público que aseguren la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico y garanticen la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo. ...**

¹³ LOUA 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:...

E) **Procurar la coherencia, funcionalidad y accesibilidad de las dotaciones y equipamientos**, así como su equilibrada distribución entre las distintas partes del municipio o, en su caso, de cada uno de sus núcleos. **La ubicación de las dotaciones y equipamientos deberá establecerse de forma que se fomente su adecuada articulación y vertebración y se atienda a la integración y cohesión social en la ciudad.** Asimismo, se localizarán en edificios o espacios con características apropiadas a su destino y contribuirán a su protección y conservación en los casos que posean interés arquitectónico o histórico.



CONSIDERACIÓN 7.4 .- El Sistema General propuesto por la INNOVACIÓN en el arroyo Cañada Fría no reúne las condiciones de idoneidad, racionalidad, coherencia, funcionalidad y accesibilidad exigidos por las normas. En nuestra opinión, el arroyo y una amplia zona hacia el este, deberían permanecer como hasta ahora, como suelo NO URBANIZABLE. De llevarse a cabo esa actuación, debería tenerse en cuenta la delimitación del Dominio Público Hidráulico y establecerse desde el planeamiento general, las condiciones que garantizaran su restauración lo más natural posible y su protección.

ALEGACIÓN 7.2.- El PGOU propone unos sistemas generales que no son ni idóneos, ni racionales, ni coherentes, ni funcionales, incumpliendo así los citados artículo 49 del POTAU, el artículo 10 de la LOUA y el artículo 9 de la LOUA.

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 tendentes 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.

En los últimos años, el paisaje se ha incorporado a la planificación territorial y se ha plasmado en diversas normas y directrices, entre ellas el *"Artículo [60] Calidad ambiental en el medio urbano [D]"* del POTA y el *"Artículo 82 Integración paisajística de los desarrollos urbanos (D)"* del POTAUS, el *"Artículo 3. Fines específicos de la actividad urbanística"* de la LOUA y el *"Artículo 2. Principio de desarrollo territorial y urbano sostenible"* del TRLS (ver Nota Final 8^a).

CONSIDERACIÓN 8.- Las propuestas de la INNOVACIÓN afectan negativamente al paisaje urbano y rural de Almensilla, al no abordar un análisis y tratamiento justificado del paisaje urbano y rural, ni ordenar suficientemente el paisaje generado y afectado por sus propuestas.

ALEGACIÓN 8.- Por los motivos anteriores la INNOVACIÓN no justifica el incumplimiento de las directrices del artículo 60 del POTA y el artículo 82 del POTAUS, e incumple el artículo 9 de la LOUA y el artículo 2 del TRLS.

9.- La participación pública.

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. Esto ha impedido a la ciudadanía disponer de elementos suficientes para formar una opinión propia mínimamente fundada. Además, la no realización de acciones de debate e intercambio de opiniones está impidiendo unas mínimas condiciones por las que los habitantes de Almensilla que pudieran estar bien informados, se les aclarasen las dudas que respecto de dicho documento les pudieran surgir tras las explicaciones que se hubieran facilitado, y así en el caso de que lo estimasen oportuno pudiesen presentar alegaciones a dicho documento.

La Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, dice en su preámbulo:

“..., desde la Ley se respetan los principios de publicidad y participación pública en los actos administrativos que vayan a contener las principales decisiones de planificación y ejecución urbanística, en el entendimiento de que con ello se garantiza la transparencia de los mismos y se permite la concurrencia de los afectados y/o de los interesados. Ello se traduce tanto en la reglamentación de los actos sujetos a información pública como en el establecimiento por Ley de registros de acceso público para la consulta ciudadana.”

Y en su artículo 39, dice:

“Información pública y participación...”

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

El Título Preliminar, artículo 9 apartado 2 de la Constitución Española, dice:

*“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”.*

CONSIDERACIÓN 9.- Consideramos que el Ayuntamiento no ha promovido la participación ciudadana, limitándose al cumplimiento de los mínimos legales establecidos.

ALEGACIÓN 9.- El Ayuntamiento no ha promovido una auténtica participación pública en la redacción de la INNOVACIÓN, incumpliendo la LOUA y la Constitución Española.

**ADTA
enero 2011**

Nota Final 1 INNOVACIÓN. Textos justificativos de la propuesta

2.1. PROCEDENCIA DE LA FORMULACIÓN.

ORDENACIÓN, DOCUMENTACIÓN Y PROCEDIMIENTO.

JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE

Por otro lado, con respecto a la procedencia de la reclasificación como suelo urbanizable sectorizado de este ámbito en concreto, objeto de la Modificación, se ha de tener en cuenta la inclusión en el POTAUS, de éste mismo ámbito como Área de Oportunidad Metropolitana en Almensilla. **Por tanto, se entiende justificado sobradamente este punto, ya que desde el citado Plan se justifica la idoneidad de incorporar cada una de las Áreas de Oportunidad contenidas en el mismo...**

Por otro lado, con respecto a la ordenación, hay que tener en cuenta dos requisitos preceptivos a los que se deben dar cumplimiento a través de la nueva ordenación; por un lado, ésta deberá justificar expresa y concretamente las mejoras que suponga para el bienestar de la población. Al respecto cabe indicar que, la creación de esta superficie especializada en actividades empresariales y de servicio, **supondrá una mejora sustancial de la oferta de este tipo de suelos deficitarios en esta zona de Sevilla contribuyendo a elevar la competitividad del municipio de Almensilla** con los de su entorno.

Asimismo, con la inclusión de este ámbito se cubre la necesidad del municipio de nuevo suelo productivo, ya que como se puede comprobar en el planeamiento general, en la actualidad no queda ningún sector industrial por desarrollar, **por tanto se responde así a la actual y creciente demanda de suelo industrial.**

Según los análisis efectuados, sabemos que la parte industrial del municipio de Almensilla se caracteriza por su escaso dinamismo y por estar poco diversificado. **Teniendo en cuenta que Almensilla está a 20 minutos de Sevilla (a unos 18 Km.) y las posibilidades que ofrece la futura existencia de la SE-40, una mayor presencia del sector industrial se debe considerar como una oportunidad para el desarrollo económico del municipio.**

Por ende, ante la ausencia de suelos de este tipo, con la ubicación del parque empresarial en esta situación estratégica dará lugar a la consolidación de un tejido industrial **teniendo presente las inmejorables condiciones de comunicación que conllevará la construcción de la SE-40.**

Por tanto, se puede decir que se trata de un gran parque empresarial **que acogerá empresas asociadas a tecnologías avanzadas, así como complejos de oficinas, eventualmente hoteleros y, cada vez en más casos, asociados con complejos comerciales y de ocio.** Sus condiciones de posición, accesibilidad y estructura de la propiedad son las adecuadas para **dar respuesta a la demanda actual.**

Y por otro lado, otro de los requisitos preceptivos a los que se debe dar cumplimiento a través de la nueva ordenación, es que debe existir un equilibrio entre los suelos destinados a actividades económicas y los residenciales, posibilitando la reactivación de la economía de Almensilla y la creación de empleo dentro de su mismo término municipal. **Los suelos propuestos resultan óptimos para el desarrollo de actividades industriales, sin olvidar tampoco las actividades terciarias, bien sean de carácter empresarial (oficinas, ventas, etc.) o ligadas al ocio y el esparcimiento de la población (equipamientos públicos...), así como hotelero.**

En cuanto a su ubicación, su localización en la periferia del núcleo urbano, encuadrados en unidades urbanísticas, los polígonos industriales, propician un desarrollo a través de actuaciones que no perjudican, e incluso mejoran la calidad ambiental y estética de los espacios residenciales del núcleo del término municipal. Asimismo, su posición viene en general asociada a la de las vías de tráfico rodado más importantes (carretera A-8052), encontrándose en contacto directo con las zonas consolidadas, de manera que la trama urbana se mantiene de forma homogénea. **Se trata pues, de garantizar la disponibilidad de suelo de uso industrial a través de un desarrollo urbanístico lógico y racional con la ordenación estructural del PGOU de Almensilla.**

3.3. PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA (POTAUS) Pág 20

En lo que respecta a Almensilla, el POTAUS pretende que la parte Oeste del área correspondiente a la segunda corona sirva a una estrategia que busque reequilibrar los importantes procesos de ocupación urbana actuales, para lo cual se plantea el impulso a tres instrumentos esenciales:

- la adopción de cautelas importantes en la protección del espacio libre en esta zona, sin menoscabo de las posibilidades de crecimiento de los núcleos presentes en el sector de la segunda corona,
- la potenciación de ejes de transporte público, y
- la ubicación de iniciativas novedosas relacionadas con nuevos sectores productivos como es el relacionado con las energías renovables.

En este sentido, con la inclusión del parque empresarial y logístico del Aljarafe Sur en Almensilla, se logran cumplir con los tres instrumentos mencionados, al ser un ámbito productivo relacionado con las nuevas tecnologías, además de contar con más del 15% de la superficie de su ámbito destinado a sistemas generales de espacios libres y zonas verdes, y además, se encuentra anejo al núcleo urbano, creciendo el municipio de una forma lógica y coherente hacia el sur, conectando, al mismo tiempo, el núcleo histórico con la zona residencial ubicada al este del término municipal. Con esto, se consigue un desarrollo urbanístico que logra compactar los suelos desarrollados existentes en el municipio....

El desarrollo de la economía sevillana pasa, por tanto, por disponer de **una masa crítica de servicios avanzados y financieros con proyección internacional,** que le permita convertirse en centro neurálgico de actividades económicas y en centro decisorio de organismos con relevancia internacional. Para alcanzar este objetivo, la ordenación territorial debe aportar un entorno de calidad ambiental y ofrecer los suelos necesarios para la implantación de estas actividades ligadas a la nueva economía. En este sentido se entiende el parque empresarial proyectado en Almensilla objeto de la presente Modificación.

3.3.1.2. Las Áreas de Oportunidad Metropolitana deben servir como soporte de actuaciones estratégicas

Asimismo, estas 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. Vivo ejemplo de esto es el Área de Oportunidad, por la que se elabora la presente Modificación del planeamiento general vigente, nombrada como E5 Campus de Actividades Empresariales y Servicios del Aljarafe Sur de Almensilla.

5.2.2. LA LOCALIZACIÓN DE EQUIPAMIENTOS Y DE PROYECTOS SINGULARES

En cuanto a los proyectos dinamizadores del área dada **la actual situación económica** ha sido uno de los mayores objetos de reflexión de este documento. Así se hace una firme apuesta por favorecer desde la ubicación, la prevalencia de suelos capaces de dar cabida a **empresas comerciales que con uno o dos establecimientos generen dinámicas económicas** que favorezcan la implantación de otras empresas similares; por ello se ha reservado próximo al acceso a la SE-40 los suelos que inicien esa implantación.

7. VALORACIÓN DE LA INCIDENCIA TERRITORIAL

7.1. SISTEMA DE CIUDADES Y ESTRUCTURA DE ASENTAMIENTOS

7.1.1. MODELO TERRITORIAL Y URBANO

Asimismo, con la inclusión de este ámbito se cubre la necesidad del municipio de nuevo suelo productivo, ya que como se puede comprobar en el planeamiento general vigente, en la actualidad no queda ningún sector industrial por desarrollar, por tanto se responde así a la

actual y creciente demanda de suelo industrial

Según los análisis efectuados, sabemos que la parte industrial del municipio de Almensilla se caracteriza por su escaso dinamismo y por estar poco diversificado. **Teniendo en cuenta que Almensilla está a 20 minutos de Sevilla (a unos 18 Km.) y las posibilidades que ofrece la futura existencia de la SE-40, una mayor presencia del sector industrial se debe considerar como una oportunidad para el desarrollo económico del municipio.**

Ante la ausencia de suelos de este tipo, con la ubicación del parque empresarial en una situación estratégica da lugar a la consolidación de un tejido industrial teniendo presente las inmejorables condiciones de comunicación que conllevará la construcción de la SE-40.

2 Nota Final 2 Notas legales sobre la justificación de la propuesta

POTA. [45] Modelo de ciudad (N).

2. De acuerdo con las previsiones de la legislación urbanística y territorial, el planeamiento tendrá entre sus objetivos la consecución de un modelo de ciudad compacta, funcional y económicamente diversificada, **evitando procesos de expansión indiscriminada y de consumo innecesario de recursos naturales y de suelo.** ...

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.

POTA. [51] Suelo para actividades productivas [N].

3. Las medidas que en materia de suelo para actividades productivas deberán desarrollarse se centran en:...

c) **En el marco del planeamiento urbanístico deberán justificarse las dimensiones y cualificación de los suelos destinados a actividades productivas a partir de un análisis supramunicipal, en el que se valoren las oportunidades reales en el contexto de las estructuras territoriales intermedias propuestas por este Plan y los sistemas productivos locales presentes....**

POTA Artículo [52] Actividad comercial [D]...

2. **El planeamiento territorial de ámbito subregional** considerará específicamente entre sus determinaciones las relativas al espacio comercial, desarrollando las directrices y criterios marcadas en la legislación y planificación comercial de Andalucía.

3. **El planeamiento urbanístico establecerá la determinación de los nuevos grandes establecimientos comerciales de acuerdo con los criterios de la legislación y la planificación comercial y del Plan de Ordenación Territorial de ámbito subregional correspondiente, en su caso, valorando principalmente su impacto sobre el modelo de ciudad, el medio ambiente, la ordenación de la movilidad urbana, la integración urbana y paisajística y el mantenimiento de las formas de comercio tradicional presentes en la ciudad.**

POTAUS. Memoria.

4.4 Identificar suelos estratégicos para usos productivos de relevancia metropolitana.

Dado que estos suelos se localizan, dimensionan y ordenan para servir demandas de escala metropolitana que exceden de las necesidades propias de los municipios donde se sitúan, **su clasificación por el planeamiento urbanístico no contabilizará a los efectos de los límites al crecimiento establecidos por el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía...**

Potenciar esta dinámica de fomento de actividades productivas innovadoras forma parte de las estrategias del Plan, 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.

POTAUS. Artículo 54. Determinaciones sobre los usos productivos. (D y R)

1. **El planeamiento urbanístico general contendrá una previsión expresa de las necesidades de suelo para actividades industriales y logísticas, en el contexto de la economía metropolitana y de los sistemas productivos locales. Dicho análisis prestará especial consideración a la incidencia territorial y económica de las Áreas de Oportunidad Metropolitana...**

LOUA. 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.**

TRLS Artículo 2. Principio de desarrollo territorial y urbano sostenible.

1. Las políticas públicas relativas a la regulación, ordenación, ocupación, transformación y uso del suelo tienen como fin común la utilización de este recurso conforme al interés general y **según el principio de desarrollo sostenible**, sin perjuicio de los fines específicos que les atribuyan las Leyes.

2. En virtud del principio de desarrollo sostenible, las políticas a que se refiere el apartado anterior deben propiciar el **uso racional de los recursos naturales armonizando los requerimientos de la economía, el empleo, la cohesión social, la igualdad de trato y de oportunidades entre mujeres y hombres, la salud y la seguridad de las personas y la protección del medio ambiente**, contribuyendo a la prevención y reducción de la contaminación, y procurando... c) Un medio urbano en el que la ocupación del suelo sea eficiente, ...

TRLS Artículo 3. Ordenación del territorio y ordenación urbanística.

1. La ordenación territorial y la urbanística son funciones públicas no susceptibles de transacción que **organizan y definen el uso del territorio y del suelo de acuerdo con el interés general, determinando las facultades y deberes del derecho de propiedad del suelo conforme al destino de éste.** Esta determinación no confiere derecho a exigir indemnización, salvo en los casos expresamente establecidos en las leyes.

El ejercicio de la potestad de ordenación territorial y urbanística deberá ser motivado, con expresión de los intereses generales a que sirve...

3 **Nota Final 3 El POTAUS y las Áreas de Oportunidad.**

Memoria

4.4 Identificar suelos estratégicos para usos productivos de relevancia metropolitana.

El Plan establece cuatro tipos de Áreas de Oportunidad metropolitana productivas que se listan en la normativa:

Área de carácter tecnológico (ocho) destinadas preferentemente a la implantación de actividades relacionadas con la investigación y desarrollo en sectores estratégicos.

Áreas de carácter logístico (cinco) destinadas preferentemente a la implantación de actividades relacionadas con el tráfico de mercancías y los servicios asociados.

Áreas de carácter empresarial (veinticinco) destinadas a la implantación de actividades industriales y los servicios vinculados al desarrollo y funcionalidad de las mismas.

Áreas de carácter terciarios (nueve) destinadas a la implantación de actividades comerciales, de ocio y turísticas y a la prestación de servicios metropolitanos.

Artículo 11. Elementos componentes del sistema de asentamientos.(N)...

2. El Plan incorpora al sistema de asentamientos como Áreas de Oportunidad de carácter metropolitano los ámbitos, identificados en el plano de Ordenación de Usos y Sistema de Transportes, que tienen por finalidad contribuir a la recualificación territorial y mejorar la organización y estructuración interna de la aglomeración urbana, garantizando la dedicación de estos suelos a usos de interés supramunicipal....

4. La ordenación de las Áreas de Oportunidad Metropolitanas se efectuará conforme a lo establecido en el Título Segundo de esta normativa y en Ficha correspondiente a cada Área de Oportunidad incluida en el Anexo de esta normativa.

Artículo 15. Áreas de Oportunidad metropolitana. (D)

1. La localización propuesta por el presente Plan para cada Área de Oportunidad tiene carácter vinculante, debiendo el planeamiento urbanístico o el Proyecto de Actuación en su caso, delimitar con precisión el suelo afectado que definitivamente corresponda a cada Área, con los condicionantes establecidos en la ficha correspondiente a cada Área de Oportunidad.

2. La clasificación como urbanizable de los suelos incluidos en las Áreas de Oportunidad Metropolitana no computará a los efectos de las determinaciones sobre la dimensión de los crecimientos urbanos en el planeamiento general establecidas en la Norma 45.4.a) del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.

3. La ordenación de las Áreas de Oportunidad se efectuará conforme a lo establecido en el Título Segundo de esta Normativa y en las Fichas correspondiente a cada Área de Oportunidad.

Artículo 52. Determinaciones sobre los usos productivos. (D y R)

1. El planeamiento urbanístico general contendrá una previsión expresa de las necesidades de suelo para actividades industriales y logísticas, en el contexto de la economía metropolitana y de los sistemas productivos locales. Dicho análisis prestará especial consideración a la incidencia territorial y económica de las Áreas de Oportunidad Metropolitana. (D)

2. Los suelos destinados a usos productivos se localizarán 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. (D)

3. Se recomienda evitar la ubicación de suelos industriales en situaciones aisladas y desconectados físicamente de los cascos urbanos existentes, con la excepción de los destinados a acoger actividades que, por su naturaleza, sean incompatibles con la cercanía a las zonas residenciales, en consonancia con las determinaciones de los instrumentos de prevención y control ambiental establecidos en la normativa vigente. (R)

4. Los grandes equipamientos de alcance supramunicipal deberán servir en la ordenación urbanística como polos de actividad con posibilidades de sinergia económica, por lo que se recomienda que los instrumentos de planeamiento prevean suelos destinados a usos productivos ligados a dichos grandes equipamientos, contiguos o próximos a ellos. (R)

5. La clasificación de nuevos suelos productivos asegurará la disponibilidad de todas las infraestructuras y servicios urbanos, incluido el de transporte público de viajeros. Con este fin, los instrumentos de planeamiento de desarrollo y los proyectos de implantación de empresas con más de 200 trabajadores deberán incorporar estudios de movilidad que aseguren la disponibilidad de servicios de transporte público. (D)

6. Se recomienda a las administraciones sectoriales competentes que tomen las medidas oportunas para la coordinación de la planificación de la logística metropolitana. (R)

Capítulo II. Determinaciones sobre las Áreas de Oportunidad Metropolitana

Artículo 54. Ordenación de las Áreas de Oportunidad Metropolitana.(N y D)

1. Las Áreas se desarrollarán a través de los instrumentos de planeamiento general previstos en la legislación urbanística, o de acuerdo al régimen de Actuaciones de interés autonómico establecido en el Título III de la Ley 1/1994, de 11 de enero. Así mismo, con destino a la adquisición de los suelos, podrán establecerse Áreas de Reservas de Terrenos y Áreas de Tanteo y Retracto de las previstas en la legislación urbanística. (D)

2. El planeamiento urbanístico general correspondiente definirá con detalle los límites y parámetros urbanísticos de las Áreas de Oportunidad Metropolitana y garantizará la integración de las mismas en el sistema urbano y en las redes de infraestructuras municipales y metropolitanas, todo ello conforme a los criterios establecidos en la correspondiente Ficha del Anexo a esta normativa. (D)

3. Los instrumentos de planeamiento urbanístico general, mediante procedimientos de revisión o modificación, incorporarán las Áreas de Oportunidad Metropolitana, estableciendo sus límites y determinando su integración en la estructura general del municipio y desarrollando su ordenación **de conformidad con los criterios fijados en el correspondiente Anexo. (D)**

4. Las Áreas de Oportunidad Metropolitana se ordenarán en relación con las redes de transporte. En el proceso de incorporación al planeamiento general se deberán realizar estudios específicos de movilidad, de conformidad con las determinaciones del Plan de Transporte Metropolitano del área de Sevilla, y con el contenido establecido en el Título Segundo de esta normativa. (D)

5. El desarrollo de las áreas de oportunidad estará condicionado a la ejecución de las actuaciones necesarias para garantizar el acceso a las mismas mediante transporte público y transporte no motorizado.

6. Los estudios de movilidad de los instrumentos de planeamiento general de los municipios en los que se localicen áreas de oportunidad que se apoyen en los ejes viarios A-49, A-66, A-4 y SE-40, deberán valorar la incidencia de los nuevos desarrollos sobre la funcionalidad del conjunto del eje, previendo los efectos acumulativos que sobre el mismo podrán tener el resto de las Áreas de Oportunidad previstas en el Plan...

Artículo 55. Tipos de Áreas de Oportunidad Metropolitanas (D)

1. El Plan determina los siguientes tipos de Áreas de Oportunidad en función de las actividades de relevancia metropolitana a la que quedan destinados:

a) Áreas de Oportunidad de carácter tecnológico, entendiéndose como tales aquellas que tienen como objetivo la implantación de actividades destinadas a la investigación y desarrollo de nuevas tecnologías vinculadas a infraestructuras y sectores productivos estratégicos.

b) Áreas de Oportunidad de carácter logístico, entendiéndose como tales aquellas que reúnen los requisitos previstos por la Ley 5/2001, de 4 de junio, por la que se regulan las áreas de transporte de mercancías en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

c) **Áreas de Oportunidad de carácter empresarial, entendiéndose como tales aquellas que tienen como objetivo la implantación de actividades industriales y los servicios complementarios vinculados al funcionamiento y desarrollo de las mismas.**

d) Áreas de Oportunidad de carácter terciario, entendiéndose como tales aquellas destinadas a la implantación de actividades comerciales y de ocio, turísticas y las vinculadas a la prestación de servicios de carácter metropolitano.

e) Áreas de Oportunidad de carácter residencial, entendiéndose como tales aquellas destinadas a satisfacer la demanda supramunicipal de viviendas, propiciando el equilibrio territorial de la aglomeración y determinando como destino preferente y mayoritario la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

2. Las Fichas incluidas en el Anexo a esta normativa establecen, con rango de Directriz, **la localización y superficie aproximadas**, el tipo de área, así como la justificación y criterios de ordenación para cada una de ellas...

5. Las Áreas de Oportunidad Metropolitana de carácter empresarial identificadas por el Plan son las siguientes:...

E5 Campus de Actividades Empresariales y Servicios del Ajarafe Sur (Almensilla)...

4 **Nota Final 4 INNOVACIÓN. Memoria Descriptiva y Justificativa. Vereda Cañada Fría**

2.2. CARACTERÍSTICAS Y OBJETIVOS DE ESTA MODIFICACIÓN...

Asimismo hay que tener en cuenta los objetivos ambientales que persigue que propone la intervención activa en el fomento y protección del medio natural:

- Regeneración del espacio libre a lo largo del arroyo de Cañada Fría, adecuándose para espacio recreativo, además de medidas de revegetación y de recuperación de la vegetación de ribera.

- **Puesta en valor de la vereda Cañada Fría**, que junto con el cinturón verde de la ribera de Cañada Fría, garanticen un sistema de espacios naturales para mejora de la estructura territorial (adecuación de senderos y caminos rurales) o fomento del ocio.

3.3.4. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES...

Es por esto por lo que desde la Modificación **se mantiene la vía pecuaria de Cañada Fría** que atraviesa el ámbito del Área de Oportunidad como suelo no urbanizable, dándole una función de corredor verde y ciclista, asegurando el mantenimiento de su trazado y anchura.

3.4. PLAN DE TRANSPORTE METROPOLITANO DEL ÁREA DE SEVILLA. PLAN DE MOVILIDAD SOSTENIBLE

Y es justamente con este sentido con el que desde la Modificación se propone en el ámbito una red de carriles bici orientados no sólo al uso lúdico de la bicicleta, proponiéndose a lo largo de la franja de zona verde del arroyo de Cañada Fría, así como recorriendo el campus de actividades empresariales y servicios por distintos tramos para su utilización como canales de transporte, **y por la vereda de Cañada Fría**, comunicando siempre el núcleo urbano con el parque empresarial propuesto.

5 **Nota Final 5**

ESTRATEGIA NACIONAL DE RESTAURACIÓN DE RÍOS .

MESAS DE TRABAJO: LAS ALTERACIONES GEOMORFOLÓGICAS DE LOS RÍOS. Madrid, Julio de 2007.

"9. RECUPERAR UN "TERRITORIO FLUVIAL

Entendemos que la acción clave para la restauración fluvial, fundamentalmente en ríos de llanura, consiste en recuperar un espacio fluvial, un territorio del río, un espacio lo suficientemente ancho y de límites variables en el tiempo, en el que el río pueda desarrollar sus funciones, erosionar, sedimentar, desbordarse, garantizando así la supervivencia de un corredor ribereño continuo, complejo y diverso.

PROPUESTA DE GUÍA METODOLÓGICA PARA LA RESTAURACIÓN DE LOS RÍOS (Marta González del Tánago (E.T.S.

Ingenieros de Montes Universidad Politécnica de Madrid)

Objetivos de la restauración fluvial. Estrategias para el logro de los Objetivos

• **Ampliar el espacio de la llanura de inundación** (Espacio para los procesos)

• Implementar un Régimen ecológico de caudales (Fuerza activa que desencadena los procesos fluviales)

• **Reducir la rigidez de los cauces y sus riberas** (*Elementos sobre los que actúan los procesos*)

BASES DE LA ESTRATEGIA NACIONAL DE RESTAURACIÓN DE RÍOS . (MMARM)

Prioridades de Actuación

A la vista de la problemática planteada, y teniendo en cuenta los objetivos de la Directiva Marco del Agua, dentro de la Estrategia Nacional se proponen las siguientes actuaciones, enumeradas por orden de prioridad e importancia (figura 6):

1. Evitar todo deterioro adicional a los ríos, relativo a la integridad física y biológica del cauce y sus riberas.

Teniendo en cuenta que son frecuentes las intervenciones de degradación de los ríos procedentes de alteraciones morfológicas llevadas a cabo en la red fluvial y por diferentes colectivos o entidades, las actuaciones de prevención de deterioros adicionales se centran en ellas, proponiendo las siguientes medidas:

a) Prestar especial atención a la protección de los ríos, estableciendo mecanismos **para evitar cualquier presión adicional que pueda contribuir a su degradación, permitiéndole ejercitar, en lo posible, su capacidad de desbordamiento y disipación de energía en las avenidas** y analizando con detalle las consecuencias ambientales de cualquier intervención.

6 **Nota Final 6**

PHG ANEJO "Nº 2 INVENTARIO DE RECURSOS HIDRICOS.

6.3. Tendencias en la precipitación y desertificación del terreno.

Uno de los resultados más relevantes del estudio de referencia es la gran importancia que tiene en la generación de precipitación en la cuenca del Guadalquivir la evapotranspiración que se produce en la misma cuenca. Durante primavera y verano, la humedad que incorpora la atmósfera directamente del suelo es del mismo orden de magnitud que la que se transporta procedente de todo el Atlántico Subtropical.

Un resultado aparentemente no relacionado con el reciclado, es la asimetría observada en las tendencias de precipitación (se observa una disminución en la precipitación primaveral y un aumento en la otoñal). Durante el otoño la principal fuente de humedad es el Atlántico subtropical y un calentamiento de esta región está relacionado con aumento en las precipitaciones. Por tanto no es sorprendente que un incremento en la

temperatura del agua de la principal fuente de humedad en otoño, resulte en un aumento de la precipitación.

En primavera, no podemos explicar el descenso de precipitación que se viene observando en función del aumento en las SSTs previsto por los modelos. Sin embargo, en primavera la **incorporación de agua desde el suelo de la cuenca es la fuente principal de humedad** atmosférica. **¿Podría esta tendencia estar relacionada con el cambio en los usos del suelo y/o los procesos de desertificación?**

Habitualmente se define la desertificación como el conjunto de procesos que conducen a la degradación de zonas áridas, semiáridas y subhúmedas secas en función de variables naturales climáticas y la actividad humana. En el contexto de este estudio la desertificación es importante desde el momento en que afecta a la cobertura del suelo y su capacidad potenciadora de los procesos de evapotranspiración. Así, una zona desprovista de vegetación y/o con vegetación o suelo degradados dificulta, o incluso impide, los flujos de humedad tierra-atmósfera.

Los estudios cuantitativos sobre el cambio del uso del suelo en la cuenca del Guadalquivir son escasos. Sin embargo, recientemente en trabajos patrocinados por la Junta de Andalucía (Moreira et al. 2005) se han publicado cartografías de la desertificación heredada (figura 7.2), desertificación actual (figura 7.3) y riesgo de desertificación (figura 7.4) para Andalucía. La desertificación heredada hace referencia a las regiones en las que la degradación es difícilmente reversible. Se observa que esta desertificación afecta especialmente a la región de Andalucía suoriental. El patrón de desertificación actual hace referencia a las regiones en las que actualmente los procesos que originan desertificación son activos. Es preocupante ver como muchas regiones de Huelva, Sevilla Málaga o Jaén están actualmente clasificadas como “Áreas muy cercanas y/o desertificadas” o “Áreas potencialmente cercanas” a la desertificación. Lo que indica que en muchas regiones andaluzas la extensión de suelo degradado ha crecido en las últimas décadas...

7 Nota Final 7

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.**

POTAUS Artículo 68. Red de drenaje y cuencas vertientes. (D)

1. Los instrumentos de planeamiento general **considerarán las cuencas vertientes y sus principales cauces de forma integral**, analizarán las repercusiones del modelo urbano previsto y de las transformaciones de usos propuestas sobre la red de drenaje y estimarán los riesgos potenciales, proponiendo la infraestructuras y medidas de prevención y corrección adecuadas para la minimización de los mismos...

3. **Los cauces, riberas y márgenes, y sus funciones de evacuación de avenidas deben estar amparados por una definición de usos que garantice la persistencia de sus condiciones de evacuación, tanto por sus características estructurales como por su nivel de conservación y mantenimiento...**

8 Nota Final 8

POTA. [60] Calidad ambiental en el medio urbano [D].

3. Mejora del entorno ambiental y paisajístico.

a) **El planeamiento territorial y urbanístico deberá considerar el paisaje urbano y su integración en el entorno, como parte de su patrimonio natural y cultural por lo que velará por su conservación y correcta gestión.**

POTAUS. Artículo 82 Integración paisajística de los desarrollos urbanos. (D)

1. Los instrumentos de planeamiento general deberán contemplar la ordenación del paisaje y justificar las propuestas adoptadas para la mejora del mismo

2. Los instrumentos de planeamiento urbanístico ordenarán las morfologías urbanas conforme a las condiciones topográficas, ecológicas y paisajísticas del medio procurando su adaptación a:

a) Los elementos territoriales susceptibles de integración para la mejora del proyecto urbano.

b) La topografía y las condiciones de visibilidad.

c) Los hitos, corredores y escenas de singularidad paisajística.

d) Los elementos del paisaje con simbolismo histórico o etnográfico.

e) La integración del paisaje urbano con los restantes paisajes naturales y culturales, con especial atención a los paisajes agrarios y forestales.

3. Los instrumentos de planeamiento general establecerán un régimen de usos para los terrenos que componen las orlas periurbanas que permita la integración de los bordes urbanos con el medio rural circundante. Con este fin, las distintas fases de desarrollo urbano de la periferia de los núcleos deberán presentar límites claros, determinados por barreras físicas que eviten zonas de transición degradadas. La finalización de las áreas urbanas se resolverá mediante viales, espacios libres o manzanas completas que eviten la aparición de traseras.

LOUA Artículo 46. Suelo no urbanizable.

1. Pertenecen al suelo no urbanizable los terrenos que el Plan General de Ordenación Urbanística adscriba a esta clase de suelo por:

e) Ser objeto por los Planes de Ordenación del Territorio de previsiones y determinaciones que impliquen su exclusión del proceso urbanizador o que establezcan criterios de ordenación de usos, de protección o mejora del paisaje y del patrimonio histórico y cultural, y de utilización racional de los recursos naturales en general, incompatibles con cualquier clasificación distinta a la de suelo no urbanizable.

f) Considerarse necesaria la preservación de su carácter rural, atendidas las características del municipio, por razón de su valor, actual o potencial, agrícola, ganadero, forestal, cinegético o análogo.

i) **Presentar riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales....**

LOUA. 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:

g) La preservación del proceso de urbanización para el desarrollo urbano de los siguientes terrenos: ... ; aquéllos en los que concurren valores naturales, históricos, culturales, **paisajísticos**, o cualesquiera otros valores que, conforme a esta Ley y por razón de la ordenación urbanística, merezcan ser tutelados; ...

TRLS Artículo 2. Principio de desarrollo territorial y urbano sostenible.

2. En virtud del principio de desarrollo sostenible, las políticas a que se refiere el apartado anterior deben propiciar el uso racional de los recursos naturales ..., y procurando en particular:

a) La eficacia de las medidas de conservación y mejora de la naturaleza, la flora y la fauna y de la **protección del patrimonio cultural y del paisaje**.