

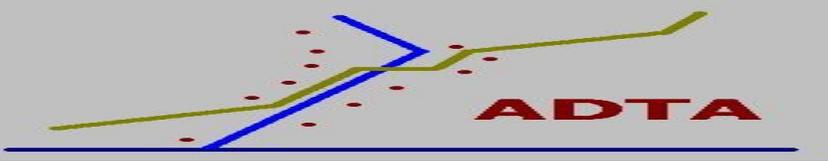
**DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL**  
**PGOU DE CASTILLEJA DE GUZMÁN**  
**RESUMEN ALEGACIÓN ADTA**

**1.- Las propuestas del PGOU no están justificadas.**

El PGOU no aporta ningún estudio de población y demanda de vivienda que justifique sus propuestas. Incluso la cifra de población dada por el PGOU, de 3.185 habitantes no es correcta, en realidad la cifra de población del INE en ese año (1 enero de 2009) es de 2.744 habitantes. La evolución del incremento anual de la población ha sido negativo. Desde un incremento del 21% el año 1999, que coincide con la entrega de las viviendas construidas en los desarrollos urbanísticos previstos en las Normas Subsidiarias, hasta el 2,12% del año 2008.

<b>Año</b>	<b>Población</b>	<b>Incrementos</b>	<b>Acumulados</b>
1999	1195		
2000	1447	21,09%	
2001	1694	17,07%	17,07%
2002	1865	10,09%	28,89%
2003	2145	15,01%	48,24%
2004	2272	5,92%	57,01%
2005	2409	6,03%	66,48%
2006	2512	4,28%	73,60%
2007	2627	4,58%	81,55%
2008	2687	2,28%	85,69%
2009	2744	2,12%	89,63%

Por otra parte, el actual planeamiento tiene capacidad para crecer un 47% en suelo y más del 30% en población.



## **2.- La propuesta de ocupación de suelo e incremento de población son desmesuradas.**

El PGOU no pone en relación sus propuestas de crecimiento, con la evolución de la población, que en los últimos diez años ha sido de un decrecimiento de los incrementos, desde el 21% en 1999 hasta el 2% en 2008.

El PGOU tampoco pone en relación sus propuestas de crecimiento con la gran capacidad que tiene el plan actual, que puede ocupar hasta un 47% de suelo más y albergar un 32% más de población.

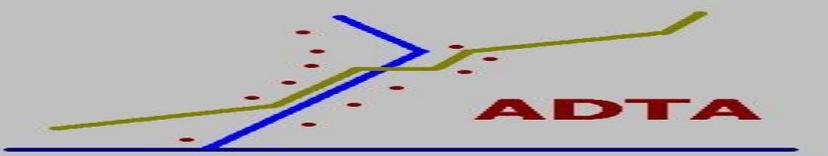
El PGOU altera indebidamente la justificación del cumplimiento de los límites legales establecidos en el POTA y el Decreto 11/2008. Estas alteraciones son:

- a) No incluye el Suelo Urbanizable Ordenado (PP-4 Dolmen Montelirio) en el cómputo del suelo urbanizable.
- b) No incluye los sistemas generales municipales en el cómputo de suelo urbanizable (los incluye como No Urbanizables).
- c) Para el cómputo de población, infla la cifra de enero de 2009 en un 16% (da la cifra de 3.185 y el INE registra 2.744)
- d) No incluye la capacidad residencial del actual planeamiento (PP-2 UE2 Divina Pastora y PP-4 Dolmen Montelirio) a efectos del cómputo de viviendas y población.
- e) Tampoco computa las viviendas afloradas en aplicación de los Artículos 9.6 y 11.27 de Normas Urbanísticas (3 viv / 2viv en 30%), que permite construir dos viviendas de menos de 65 metros por cada vivienda, en el 30% de las viviendas.

Con esas correcciones las cifras del PGOU son las figuran en el cuadro de la página siguiente.

El PGOU incrementaría la ocupación del suelo en casi el 200%, que si se aplican las flexibilidades introducidas por la Junta de Andalucía, tendríamos un incremento del 122% si se descuenta el Suelo Urbano No Consolidado, el Área de Oportunidad y el suelo productivo. El Suelo Urbanizable No Sectorizado se prevee desarrollar antes de 8 años, por lo que no se podría descontar, pero aún descontándolo el incremento sería del 71%, muy por encima del máximo permitido del 50% para Castilleja de Guzmán.

Respecto al incremento de población, a razón de 2,4 habitantes por vivienda, se elevaría al 90%, muy por encima del 50% permitido. Si se añadiesen las viviendas previstas en el Suelo Urbanizable No Sectorizado el incremento de población se elevaría por encima del 130%.



Sup Total Término  
Viviendas actuales  
Habitantes INE 1-1-2009

**207,31** hectáreas  
**890** viviendas  
**2.744** habitantes

	Superficie (hectáreas)	Máximo viviendas	Habitantes (viv * 2,4)
Suelo Urbano Consolidado	35,29	890	
Suelo urbano No Consolidado (UE-1 La Ladera)	0,20	6	
Suelo urbano No Consolidado (UE-2 Divina Pastora)	7,68	232	
Suelo Urbanizable Ordenado (PP4 Dolmen Montelirio)	8,74	131	
Suelo Urbanizable Residencial Sector Sur	13,66	519	
Suelo Urbanizable Turístico (5 has Área de Oportunidad)	8,60		
Parque Norte (Adscrito al Suelo Urbanizable)	8,15		
Parque Sur (Adscrito al Suelo Urbanizable No Sectorizado)	3,68		
Suelo Urbanizable No Sectorizado	18,51		
Aplicación Artículos 9.6 y 11.27 de Normas Urbanísticas (3 viv / 2viv en 30%)		133	
<b>Totales propuestos</b>	<b>104,51</b>	<b>1.911</b>	<b>4.586</b>
<b>Incrementos (Δ)</b>			
<b>Δ Suelo Para Construir: Urbanizable + Urbano No Consolidado</b>	<b>69,22</b>		
<b>%Δ Respecto al suelo Urbano Consolidado (SUC)</b>	<b>196%</b>		
<b>Computo de las "flexibilidades" aplicadas por la Junta de Andalucía:</b>			
<b>Δ Sin Suelo Urbano No Consolidado (SUNC=7,88has)</b>	<b>61,34</b>		
<b>%Δ Sin SUNC, respecto a SUC+SUNC</b>	<b>142%</b>		
<b>%Δ Sin SUNC sin AOP (Área Oportunidad POTAUS = 5 has)</b>	<b>131%</b>		
<b>%Δ Sin SUNC, sin AOP y sin SPT (Suelo Productivo Turístico =3,60has)</b>	<b>122%</b>		
<b>%Δ Sin SUNC, sin AOP, sin SPT y sin SUNS (Suelo Urbanizable No Sectorizado = 18,51 + parque Sur = 3,68))</b>	<b>71%</b>		
<b>Δ viviendas y población (respecto a cifras actuales)</b>		<b>1.021</b>	<b>2.450</b>
<b>%Δ Vivienda y población</b>		<b>115%</b>	<b>89,30%</b>

### **3.- La movilidad.**

Gran parte de la movilidad generada gravitará en el vehículo privado y las carreteras existentes, incrementando excesivamente el tráfico sobre dichas carreteras que están ya colapsadas. El Plan de Transporte Metropolitano del Área de Sevilla y el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla no prevén ampliar las infraestructuras existentes.

### **4. Un modelo de crecimiento ilegal.**

#### **4.1.- Incluye el Suelo Urbanizable No Sectorizado en el modelo.**

El PGOU propone Suelo Urbanizable No Sectorizado que forma parte de la estructura del Modelo de Ciudad, estructura que no quedaría completa sin los mismos. Dicho al revés, la estructura del modelo propuesto es incoherente e incompleto, necesitando de la ejecución de los sectores de Suelo Urbanizable No Sectorizado para completar su ordenación estructural.



El caso paradigmático es el de los suelos comprendidos entre los núcleos norte (histórico) y sur (urbanización El Señorío de Guzmán). Aparte de la poca idoneidad de esos suelos para los usos que el PGOU propone, por sus características geomorfológicas y por la potencialidad arqueológica, el PGOU enuncia como uno de sus objetivos la conexión de ambos núcleos ocupando esos suelos. Sin embargo, en lugar de dar prioridad a la clasificación como urbanizable sectorizado de éste suelo sobre otros, pospone esa clasificación. Esta incongruencia, se entiende sólo si la intención es proceder a su sectorización de forma más ó menos inmediata, una prueba más de que el Suelo Urbanizable No Sectorizado forma parte del Modelo de Ciudad y que por tanto, éste Modelo está inconcluso e incompleto si se contabiliza sólo el Suelo Urbanizable Sectorizado.

**Suelo Urbanizable No Sectorizado entre los dos núcleos**

#### **4.2.- Los Sistemas Generales: La ocupación del Escarpe protegido en el POTAUS.**

El Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla (POTAUS), establece en el Suelo No Urbanizable Castilleja de Guzmán, dos Zonas de Protección Territorial:

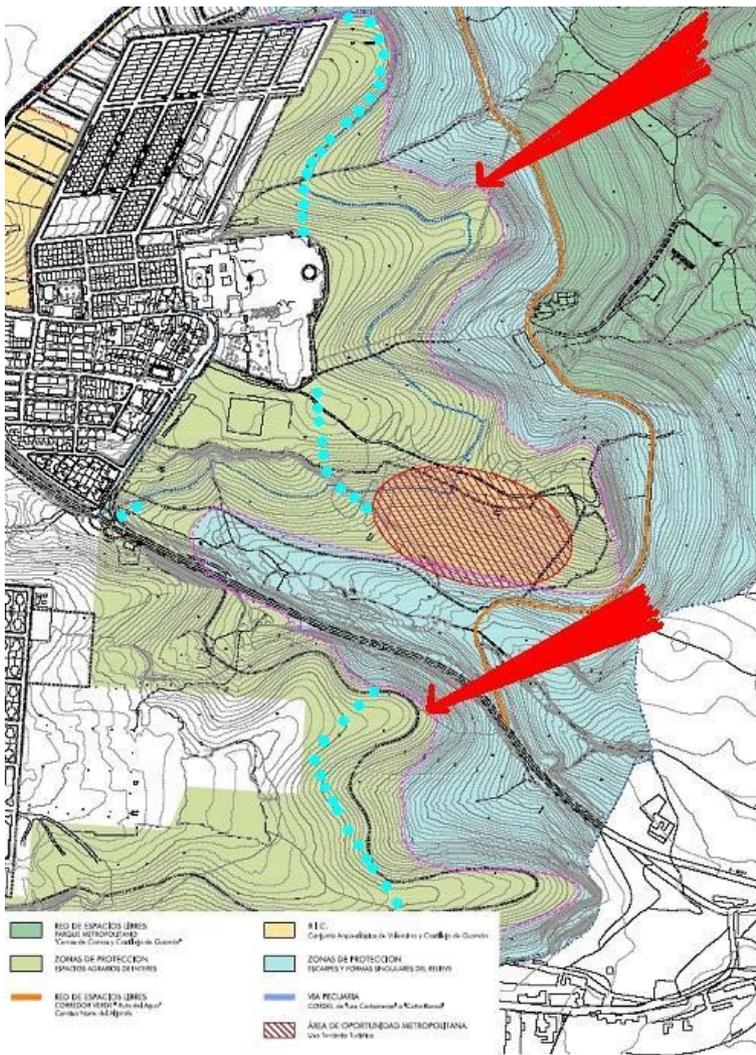
- a) Zona de Protección Territorial "Escarpes y Formas Singulares del Relieve" (la llamada Cornisa Norte del Aljarafe) que ocupa la mayor parte del esos suelos.
- b) Zona de Protección Territorial "Espacio Agrario de Interés", que ocupa el restos de esos suelos.



**Detalle del Sistema de Protección del POTAUS**

Puede observarse con nitidez y claridad en el detalle del plano del Sistema de Protección del POTAUS, que la Zona de Escarpe llega hasta el mismo límite del suelo urbano en el norte (Jardines de Forestier) y al límite del suelo urbanizable del sur (ver flechas rojas).

- |  |  |
|--|--|
| <b>BIENES DE INTERÉS CULTURAL</b>                      | <b>ZONAS DE PROTECCIÓN TERRITORIAL</b>   |
| BIENES DE INTERÉS CULTURAL                             | ESCARPES Y FORMAS SINGULARES DEL RELIEVE |
| <b>ELEMENTOS CULTURALES DEL PATRIMONIO TERRITORIAL</b> | ÁREAS FORESTALES                         |
| YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS                              | ESPACIOS AGRARIOS DE INTERÉS             |
| EDIFICIOS Y LUGARES DE INTERÉS TERRITORIAL             |  |



**Plano 02 "Determinaciones del POTAUS" del PGOU - En azul la Zona de Escarpe desplazada hacia el Este. Con puntos azules la línea de la Zona de Protección del Escarpe en el POTAUS**

Sin embargo, el PGOU establece una delimitación distinta, desplazando la línea de la Zona de Escarpe hacia el Este (la derecha del Plano), como puede observarse en el detalle del Plano 02 "Determinaciones del POTAUS" del PGOU, donde la Zona de Escarpe se señala en color azul. Hemos señalado sobre ese detalle, con puntos azules, la Zona del Escarpe señalada en el POTAUS.

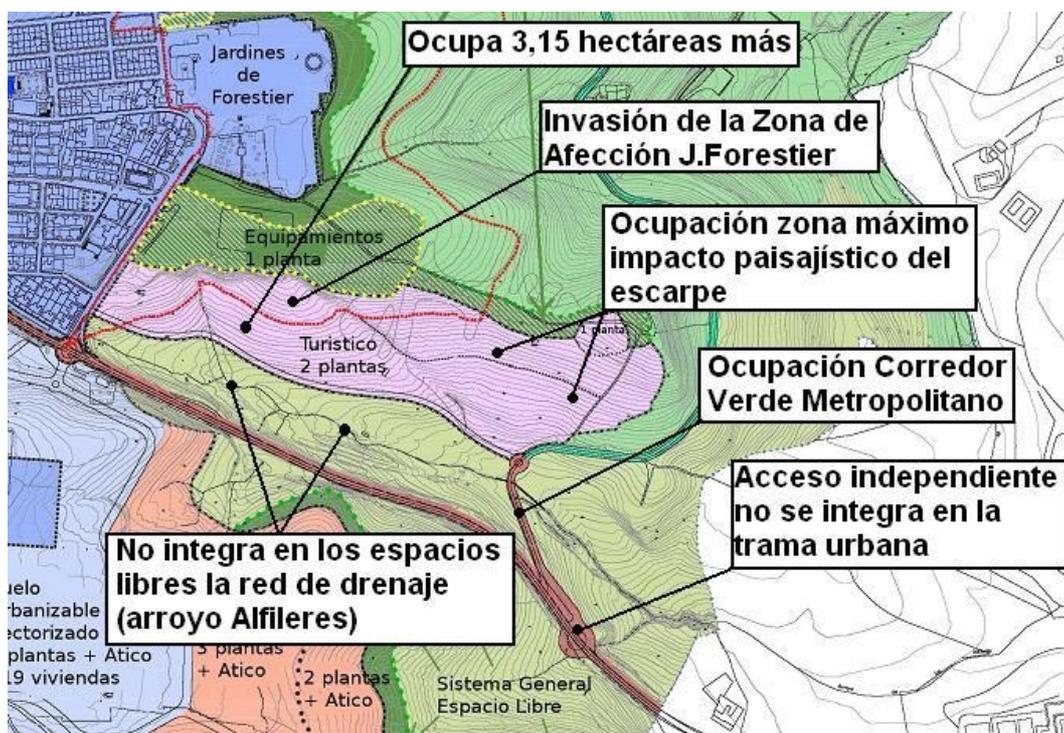
El POTAUS establece para las Zonas de Protección Territorial la consideración de Suelo Urbanizable de Especial Protección y no permite la modificación de sus límites por el PGOU, salvo en tres casos muy concretos que no son de aplicación en este caso.

#### **4.3.- El Sector Norte: El Área de Oportunidad Turística.**

El PGOU define el Sector Norte de forma contradictoria con los criterios establecidos por el POT AUS, porque amplía la superficie de 5 a 8,15 hectáreas, invade la zona de afección de los Jardines de Forestier, ocupa la zona de máximo impacto paisajístico del escarpe, el acceso no se hace a través de la trama urbana, es decir no se integra en la trama urbana, no integra en los espacios verdes la red de drenaje (el arroyo Alfileres) y ocupa un Corredor Verde Metropolitano "camino del agua", que forma parte del Sistema de Espacios Libres Metropolitano. Fundamenta esta propuesta en la necesidad de dar acceso al Parque Metropolitano de los "Cerros de Camas y Castilleja de Guzmán". Pero ese espacio tiene ya acceso, el acceso al campo de tiro que ya está hecho y es el acceso más natural. Podemos verlo en las fotos de abajo.

Por otra parte, propone la "Creación de Villa Turística en régimen de Aparthotel,..." que es en realidad una oferta de segunda viviendas, carece de la más mínima justificación y contradice el segundo criterio establecido por el POT AUS para el Área de Oportunidad.

A todo ello, hay que unir la alta dinámica geomorfológica de esos suelos, lo que les hace poco apropiados para la construcción, tienen una alta potencialidad arqueológica y una indaudable importancia paisajística, como fondo de escenario metropolitano.

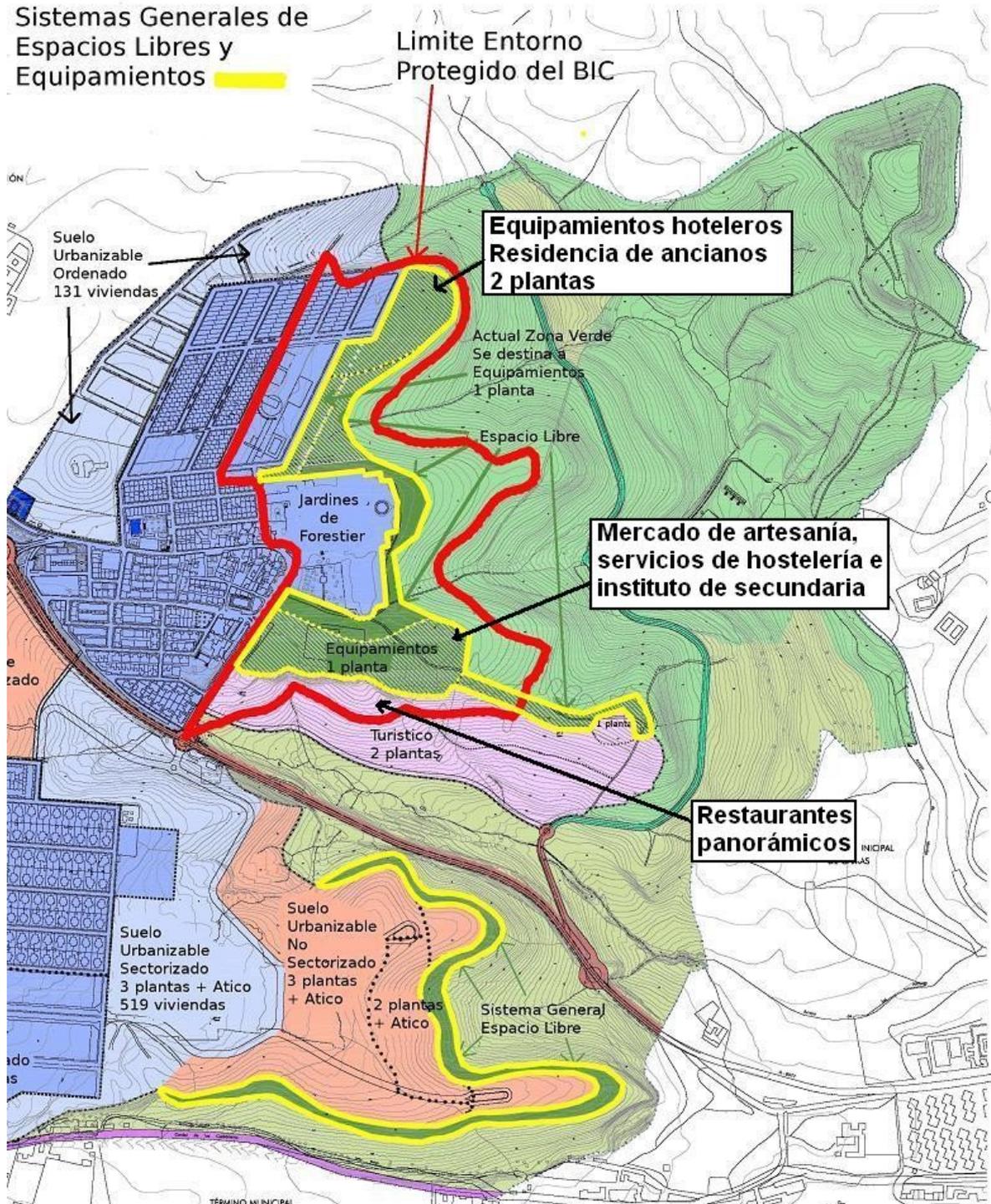


El Sector Norte contiene el Área de Oportunidad Turística e incumple los criterios del POT AUS.

La línea roja es el límite de la Zona de Afección de los Jardines de Forestier.

**4.4.- Sector Norte: Los Sistemas de Espacios Libres y de Equipamientos y el Entorno protegido del BIC, con categoría de Monumento, Hacienda Divina Pastora, torre de contrapeso y Jardines de Forestier.**

El PGOU propone la ubicación de Sistemas Generales de Espacios Libre y Equipamientos en el Sector Norte, en el Entorno Protegido del Monumento, además de estar en la zona de escarpe protegido por el POTASUS.



#### **4.5.- El Parque Metropolitano y el Corredor Verde Metropolitano "El Camino del Agua"**

El PGOU propone la urbanización del Parque Metropolitano "Cerros de Camas y Castilleja de Guzmán" por un valor de 16 Millones de Euros, inversión a realizar por la Junta de Andalucía. Esta propuesta de inversión, es irreal e innecesaria en un parque, contraproducente y especulativa.

El PGOU, propone además, convertir un tramo del Corredor Verde "Camino del Agua" en carretera de acceso al sector turístico, fundamentándolo en que así se da acceso al parque metropolitano. Ello, además de contravenir el criterio del POTAUS respecto al Área de Oportunidad Turística, que dice que se debe integrar su desarrollo con la trama urbana, significa una actuación contraria a lo establecido por el propio POTAS respecto a esos elementos del Sistema Metropolitano de Espacios Libres.



Acceso al futuro Parque Metropolitano desde la trama urbana de Camas



Vista panorámica de la entrada al futuro Parque. A la izquierda el arroyo Montijo.

El Aljarafe, febrero de 2010.

Ver más en <http://www.adta.es>