

**ALCALDE-PRESIDENTE  
AYUNTAMIENTO  
Plaza de España, 1  
41908 CASTILLEJA DE GUZMÁN**

Aljarafe , a 15 de marzo de 2010.

La **Asociación en Defensa del Territorio del Aljarafe (ADTA)**, asociación registrada ante la Consejería de Justicia y Administración Públicas y domiciliada en Palomares del Río (Sevilla), calle Cruz del Sur número 8, ante la reciente exposición al público del documento de **Aprobación Provisional del Plan General de Ordenación Urbanística (en adelante PGOU)** del municipio de Castilleja de Guzmán, **EXPONE lo siguiente:**

1º. La Asociación de Defensa del Territorio del Aljarafe (ADTA) es una asociación entre cuyas finalidades está la participación, a través de 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.

2º. En cooperación y solidariamente, con las también entidades ciudadanas

**Plataforma Ciudadana Forestier** (Inscrita en el Registro Andaluz de Asociaciones, nº 10.526 Sección primera). Avda. de Andalucía, 27 41908-Castilleja de Guzmán (Sevilla).

**Plataforma Ciudadana Valencina Habitable** (Inscrita en el Registro Andaluz de Asociaciones, nº 11.025 Sección primera). Calle Fernando Villalón, 17 41907-Valencina de la Concepción (Sevilla)

3º. A la vista del PGOU, y de acuerdo con los objetivos de la Asociación antes expuestos, hacemos **las consideraciones, sugerencias y alegaciones** que se exponen en los apartados siguientes., siguiendo el siguiente índice:

<b>0. Antecedentes</b>	<b>Página 2</b>
<b>1. El crecimiento como objetivo.</b>	<b>Página 4</b>
<b>2. La financiación del PGOU.</b>	<b>Página 8</b>
<b>3. La dimensión de la población, la vivienda y el suelo.</b>	<b>Página 12</b>
<b>4. La invasión del escarpe de la cornisa del Aljarafe.</b>	<b>Página 29</b>
<b>5. La localización de los Sistemas Generales.</b>	<b>Página 47</b>
<b>6. El modelo de ciudad.</b>	<b>Página 51</b>
<b>7. El entorno protegido del BIC.</b>	<b>Página 53</b>
<b>8. El Área de Oportunidad Turística.</b>	<b>Página 56</b>
<b>9. La movilidad motorizada y privada.</b>	<b>Página 60</b>
<b>10. Carencias en la ordenación.</b>	<b>Página 61</b>
<b>11. La participación ciudadana.</b>	<b>Página 63</b>

## 0.- Antecedentes.

Castilleja de Guzmán ha sido en las dos últimas décadas un municipio altamente conflictivo desde el punto de vista urbanístico. Experimentó un importante crecimiento demográfico a finales de los noventa y en los primeros años 2000 (en el año 2001 registró la mayor tasa de crecimiento demográfico de España) y ha sufrido una lamentable e irreparable transformación con la construcción casi exclusiva de viviendas, quedando los espacios comunes de esparcimiento y servicios en una proporción insignificante.

Debemos recordar que:

- Ha sido, bajo el gobierno local de un Grupo Independiente por un periodo de treinta y ocho años, el primer pueblo de Andalucía al que se **le retiraron las competencias urbanísticas** delegadas por la Consejería de Obras Públicas debido a una incorrecta modificación de su planeamiento aprobada por el Pleno municipal en diciembre de 1995

- Ha tenido el 35% de sus **viviendas en situación de ilegalidad** (por sentencia de 23.06.2001 de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía) hasta el 04.10.2006, en que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla resuelve modificar las determinaciones del sector PP2 “Divina Pastora” de las Normas Subsidiarias de Castilleja de Guzmán con objeto de legalizar las actuaciones urbanísticas ejecutadas (**Nota** <sup>1</sup>).

- La empresa que ha construido más del 50% de las viviendas del municipio –denominada paradójicamente Control Urbanístico S.A.- fue sancionada por el Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía, a instancias de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, con más de 2,8 millones de euros, por **infracciones urbanísticas muy graves** cometidas en este municipio, y su gerente condenado judicialmente por falsedad documental respecto de una licencia de primera ocupación.

- Sobre un arquitecto técnico municipal (J.D.M.Q.) han recaído varias **condenas judiciales** de inhabilitación, prisión y multa por emitir informes irregulares.

- Según lo estipulado por la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía , artículo 6.1:

*“Los ciudadanos tienen el derecho a participar en los procesos de elaboración, tramitación y aprobación de instrumentos de ordenación y ejecución urbanística, en las formas que se habiliten al efecto, y en todo caso, mediante la formulación de propuestas y alegaciones durante el período de información pública al que preceptivamente deban ser aquéllos sometidos.”*

No obstante, en los momentos iniciales de la tramitación del Plan General de Ordenación Urbanística –es decir, a la vez que la aprobación por el Pleno del Ayuntamiento del documento de Avance, el 19 de enero de 2005-, se produce la **firma de un convenio urbanístico** con las cuatro empresas inmobiliarias propietarias del suelo de Castilleja de Guzmán con el objeto de *“regular las condiciones del suelo pendiente de ordenar con vistas a la redacción del próximo PGOU de este Municipio”*. Además, el tenor de este convenio urbanístico descende a detallar la zonificación y uso de los suelos, los índices de edificabilidad y las compensaciones económicas que deberán entregar los propietarios al Ayuntamiento, fijándose que la primera de ellas se produzca a la firma del propio convenio.

- En respuesta a una denuncia de ADTA por las posibles irregularidades en la aprobación inicial del PGOU al invadirse el entorno protegido del BIC del Jardín de Forestier, la **Fiscalía de Delitos Urbanísticos de la Audiencia Provincial de Sevilla** advirtió al Ayuntamiento de Castilleja de Guzmán que su nuevo PGOU podría incurrir en delito urbanístico, caso de aprobarse definitivamente tal y como está redactado. Según el criterio de la Fiscalía, si el nuevo PGOU de Castilleja de Guzmán se aprobara definitivamente tal y como está dispuesto en la aprobación inicial (basado en un convenio del Ayuntamiento con empresas constructoras) o se modificaran irregularmente o edificaran los

<sup>1</sup> RESOLUCION de 23 de octubre de 2006, de la Delegación Provincial de Sevilla, por la que se dispone la publicación de la Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla de fecha 4 de octubre de 2006, en relación con la Modificación de las Normas Subsidiarias del municipio de Castilleja de Guzmán (Sevilla), Sector PP2 «Divina Pastora» (Expte. SE-940/05). BOJA nº 225 de 21.11.2006

entornos protegidos del Jardín Histórico o el Dolmen, se incurriría en un **delito contra la ordenación del territorio tipificado en el Código Penal**.

- El **Informe de Incidencia Territorial** que emitió en febrero de 2007 la Delegación Provincial de Obras Públicas y Transportes al documento de aprobación inicial del PGOU de Castilleja de Guzmán revela severas deficiencias y carencias:

- ⇒ *“no contiene una documentación específica y diferenciada que valore adecuadamente la incidencia territorial de sus determinaciones...”*
- ⇒ *no contiene una adecuada valoración de sus determinaciones en el contexto de su consideración como ciudad pequeña en el sistema polinuclear que constituye la Aglomeración Urbana de Sevilla...*
- ⇒ *el Plan General no justifica la capacidad residencial del mismo sobre la base de un estudio demográfico que permita estimar la demanda de viviendas a lo largo de la vida del Plan...*
- ⇒ *el Plan no define actuaciones concretas para la mejora y ampliación de las infraestructuras...*
- ⇒ *se pone de manifiesto la necesidad de completar la documentación del Plan General, incorporando a su Memoria Justificativa los estudios complementarios que acrediten su adaptación a las Normas del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía...*
- ⇒ *el Plan General debe responder a las determinaciones del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía... y, por lo tanto, a los planes urbanísticos municipales en relación con el modelo de ciudad y la estructura de asentamientos...*
- ⇒ *el Plan General no justifica la dimensión del crecimiento propuesto... y todo ello, tal como se exige en la Norma 45.4 del POTA...*
- ⇒ *generaría un incremento poblacional de 3.340 nuevos habitantes... porcentaje que supera en casi cinco veces el máximo crecimiento en ocho años fijado por la Norma 45.4 del POTA...*
- ⇒ *clasifica como suelo urbanizable sectorizado y ordenado un total de 904.684 m<sup>2</sup>... porcentaje que multiplica por cinco el crecimiento máximo del 40% establecido por la Norma 45.4 del POTA...*
- ⇒ *el Plan General establece una oferta de suelo residencial claramente excesiva para su demanda endógena...*
- ⇒ *no propone la creación de nuevos suelos que posibiliten la implantación de actividades productivas propiamente dichas...*
- ⇒ *el Plan no justifica mínimamente el dimensionado de los suelos urbanizables con uso global turístico...*
- ⇒ *analizando el sistema de espacios libres propuesto... se pone de manifiesto que su localización se concentra en los límites de los terrenos clasificados en contacto con el suelo no urbanizable, circunstancia... que conlleva una componente de cierta marginalidad en relación con los suelos residenciales...*
- ⇒ *el Plan General no establece ninguna previsión de suelo para dotaciones y equipamientos de ámbito supramunicipal...*
- ⇒ *no estableciendo previsión alguna para el sistema general de equipamientos del municipio”, “en relación con el transporte público no se plantea actuación concreta alguna...*
- ⇒ *el Plan deberá acreditar la no inundabilidad de los terrenos finalmente clasificados como suelo urbanizable...*
- ⇒ *la accidentada topografía de los suelos clasificados como suelo urbanizable obliga a estudiar los riesgos de erosión, desprendimientos o corrimientos, a los efectos de justificar la idoneidad de su incorporación al desarrollo urbano...”*

- La Fiscalía de la Audiencia Provincial de Sevilla ha interpuesto una querrela en agosto de 2009 ante los Juzgados de Instrucción de Sevilla frente al alcalde de Castilleja de Guzmán, Carmelo Ceba Pleguezuelos, el arquitecto municipal, Ventura Vique Vique, el arquitecto redactor del PGOU, Juan Carlos Muñoz Zapatero, y quienes resultaren firmantes del Acuerdo del Ayuntamiento por el que se concedió licencia urbanística para la **construcción de una Escuela de Hostelería en espacios libres, considerando que pudiera ser un hecho constitutivo de delito**. El procedimiento judicial continúa abierto, si bien el Ayuntamiento en fecha posterior a la denuncia ha aprobado una modificación del planeamiento para dar cobertura legal a la construcción de la escuela de hostelería<sup>2</sup>

**Todos estos antecedentes y la constatación del deterioro urbanístico y paisajístico actual en Castilleja de Guzmán refuerzan aún más la necesidad de avanzar hacia un modelo de pueblo equilibrado y dotado de los servicios y equipamientos necesarios a través de una planificación urbanística acertada.**

<sup>2</sup> RESOLUCIÓN de 1 de diciembre de 2009, de la Delegación Provincial de Sevilla, por la que se dispone la publicación de la Resolución de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla de 23 de octubre de 2009, por la que se aprueba definitivamente la Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Castilleja de Guzmán (Sevilla) para la ampliación de dotaciones públicas (Expte. SE-253/09), y se ordena la publicación del contenido de sus Normas Urbanísticas. (BOJA núm 242 de 14.12.2009)

## 1.- El crecimiento como objetivo.

El PGOU basa su estrategia en que es necesario el crecimiento de la población para obtener los servicios necesarios, dice que se ha efectuado un estudio económico al respecto y enumera los servicios que serían más necesarios :

**Punto 6.3 en pág 42 :** *"Por tanto será un objetivo fundamental del planeamiento la **necesidad de crecimiento y expansión del núcleo urbano**, a fin de alcanzar un mayor **equilibrio entre el volumen de población, y el número y calidad de los equipamientos y servicios públicos y privados**, procurando un modelo de desarrollo sostenible económica y socialmente... se ha elaborado un estudio económico específico sobre la idoneidad del volumen de población del municipio en relación con el nivel de dotaciones necesario y la capacidad de autofinanciación que este modelo genera , a fin de cuantificar la **masa crítica idónea** del municipio desde el punto de vista de su sostenibilidad económica por la Hacienda Local. "*

**Punto 6.5 en pág 44 :** *"...Así, debe ser **objetivo irrenunciable de Castilleja de Guzmán la adquisición del nivel de equipamiento suficiente**, ...Debe ser un objetivo fundamental el reequipamiento del municipio, **ampliando la oferta de equipamientos y espacios libres públicos**, ...Como objetivos mas inmediatos habría que señalar: **dos centros de primaria (uno para el sector Divina Pastora y otro para el Centro y sector norte, afortunadamente ya construidos)**, un **centro mixto de secundaria y bachillerato**, un **polideportivo cubierto**, **dos polideportivos descubiertos situados en cada zona del municipio con una piscina exterior, campo de fútbol, y pistas polideportivas; dos guarderías, centro cultural para ampliación de biblioteca y sala de actos, un centro social, y un centro de salud**.*

*En el mismo sentido se deben aumentar en cantidad y sobre todo en calidad los espacios libres locales, diseñando un sistema jerarquizado de espacios libres, integrando el conjunto urbano con el territorio y el paisaje singular de Castilleja, y ajustado en su conservación y mantenimiento a la capacidad de gasto municipal."*

**Punto 7.2 en pág 49 :** *"Un primer objetivo fundamental del municipio es alcanzar la **masa crítica de población necesaria para el necesario reequilibrio económico y social**. Así se plantea la necesidad de incrementar la población hasta un tope entre 5.000 y 6.000 habitantes,..."*

**Punto 8.3 en pág 53 :** *"Se pretende alcanzar la diversificación de actividades y **la masa crítica imprescindible de población para alcanzar el equilibrio de usos y servicios**, y por tanto la sostenibilidad económica del propio Ayuntamiento y la sostenibilidad social mediante la prestación de servicios y dotaciones. Sin aumentar la población actual, no se alcanza el equilibrio social necesario para sostener los equipamientos públicos, ni se hace rentable la implantación de servicios privados complementarios. ..."*

Pero el crecimiento de la población, no es precisamente una de las finalidades de la actividad urbanística, por lo que no se puede constituir en uno de los objetivos del PGOU y mucho menos en el prioritario.

**CONSIDERACIÓN 1.- El crecimiento de la población NO es una de las finalidades de la actividad urbanística, según establece el "Artículo 3. Fines específicos de la actividad urbanística." (Nota <sup>3</sup>) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).**

Pero además el crecimiento propuesto lleva aparejados otros muchos aspectos que contradicen esos supuestos beneficios anunciados por el PGOU y los servicios que menciona en la Memoria no son asumidos por el PGOU. y que analizaremos en los apartados siguientes. En primer lugar, consideramos conveniente puntualizar dos aspectos ligados al mismo concepto de crecimiento.

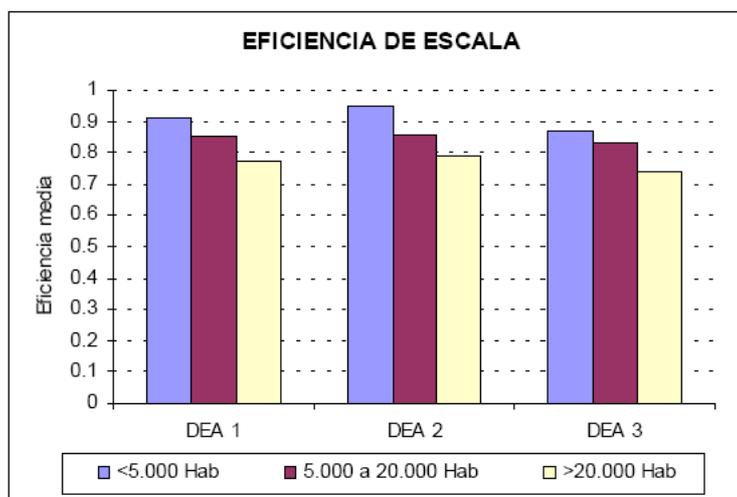
### <sup>3</sup> LOUA Artículo 3. Fines específicos de la actividad urbanística.

1. Son fines de la actividad urbanística los siguientes:
  - a) Conseguir un desarrollo sostenible y cohesionado de las ciudades y del territorio en términos sociales, culturales, económicos y ambientales, con el objetivo fundamental de mantener y mejorar las condiciones de calidad de vida en Andalucía.
  - b) Vincular los usos del suelo a la utilización racional y sostenible de los recursos naturales.
  - c) Subordinar los usos del suelo y de las construcciones, edificaciones e instalaciones, sea cual fuere su titularidad, al interés general definido por esta Ley y, en su virtud, por la ordenación urbanística.
  - d) Delimitar el contenido del derecho de propiedad del suelo, usos y formas de aprovechamiento, conforme a su función social y utilidad pública.
  - e) Garantizar la disponibilidad de suelo para usos urbanísticos, la adecuada dotación y equipamiento urbanos y el acceso a una vivienda digna a todos los residentes en Andalucía, evitando la especulación del suelo.
  - f) Garantizar una justa distribución de beneficios y cargas entre quienes intervengan en la actividad transformadora y edificatoria del suelo.
  - g) Asegurar y articular la adecuada participación de la comunidad en las plusvalías que se generen por la acción urbanística.

## 1.1- El incremento del tamaño de los municipios y la eficiencia.

No figura en el documento de PGOU el estudio en el que fundamenta su objetivo de crecimiento, al que se alude en la página 42.

Los ejemplos y estudios existentes apuntan precisamente en un sentido bien distinto, es decir que el incremento de la población y por consiguiente de la administración local, conlleva un incremento de la ineficiencia de la misma. Podemos citar el estudio "EFICIENCIA Y CALIDAD EN LA GESTIÓN DE LAS ADMINISTRACIONES LOCALES" (Nota <sup>4</sup>) donde se concluye que: "... En cuanto al tamaño de la entidad cabe señalar que la dimensión óptima corresponde a municipios relativamente pequeños.... Los resultados obtenidos indican que son aquellas entidades con una mayor recaudación y/o que reciben mayores ingresos por transferencia las más ineficientes en la gestión de sus recursos....".



Y más adelante añade "El tamaño óptimo corresponde a municipios relativamente pequeños, puesto que la ineficiencia de escala es inferior en el tramo de población de menos de 5.000 habitantes."

En la misma dirección apunta las reflexiones del documento "Libro Verde sobre la cohesión territorial Convertir la diversidad territorial en un punto fuerte" de la Comisión de las Comunidades Europeas, que expone la ineficiencia de los núcleos urbanos mayores, y sugiere la potenciación de la cooperación y la conectividad entre los núcleos urbanos mayores y los pequeños núcleos cercanos, facilitando el acceso a los servicios ubicados en los núcleos mayores, manteniendo la diversidad como un valor en sí mismo:

<sup>4</sup> EFICIENCIA Y CALIDAD EN LA GESTIÓN DE LAS ADMINISTRACIONES LOCALES" de Maria Teresa Balaguer Coll (Universitat Jaume I), Diego Prior Jiménez (Universitat Autònoma de Barcelona) y José Manuel Vela Bargues (Universitat Jaume I).

### RESUMEN

En este trabajo se analizan los niveles de eficiencia de las administraciones locales españolas y sus factores determinantes a partir del empleo de la metodología DEA (Data Envelopment Analysis). El objetivo es conocer en qué medida el nivel de ineficiencia tiene su origen en factores externos no controlables por las entidades o, por el contrario, se debe a una gestión inadecuada de los recursos productivos. Los resultados obtenidos indican que, en general, los gestores aún disponen de un amplio margen de actuación para aumentar los niveles de eficiencia de las administraciones, aunque se pone de relieve que una parte significativa de la ineficiencia es debida a factores de tipo exógeno. Concretamente, se reporta evidencia de que el tamaño de la entidad, la presión fiscal per capita, los ingresos por transferencias per capita y el nivel de actividad comercial son algunos de los factores determinantes de la ineficiencia de las administraciones locales. En cuanto al tamaño de la entidad cabe señalar que la dimensión óptima corresponde a municipios relativamente pequeños. Sin embargo, los municipios con mayor número de habitantes, pese a no tener un tamaño óptimo, cuentan con mejores y mayores recursos que les hace estar muy cerca de su frontera en rendimientos variables.

Las variables presión fiscal per capita y el nivel de ingresos por transferencia per capita también afectan al nivel de eficiencia. Los resultados obtenidos indican que son aquellas entidades con una mayor recaudación y/o que reciben mayores ingresos por transferencia las más ineficientes en la gestión de sus recursos. Así pues, parece razonable esperar que un municipio con una alta capacidad para obtener recursos (vía recaudación y/o transferencias) se encuentre menos motivado para gestionarlos de forma adecuada. Por el contrario, el nivel de actividad comercial presenta un impacto positivo en los niveles de eficiencia. De modo que todo parece indicar que aquellos municipios con un mayor nivel de actividad comercial someten a los gestores municipales a una mayor presión para que éstos organicen de forma más eficaz los servicios prestados.

*"El reto clave consiste en garantizar un desarrollo territorial equilibrado y sostenible de la UE en su conjunto, fortaleciendo su competitividad económica y su capacidad de crecimiento, **respetando a la vez la necesidad de conservar sus activos naturales y garantizando la cohesión social.** Esto supone evitar excesivas concentraciones de crecimiento y facilitar el acceso a las crecientes ventajas de los centros urbanos en todos los territorios."*

Los incrementos del presupuesto municipal deberán destinarse a atender las necesidades creadas por los nuevos habitantes. Municipios que siguieron la senda de crecimientos urbanísticos importantes, se ven ahora en situación financiera penosa e insuficiente para atender a la población que han atraído. Y además con el patrimonio de su suelo liquidado. El crecimiento propuesto por el PGOU, supone para la hacienda municipal una hipoteca, cuyos pagos hay que asegurar a largo plazo. Tenemos ejemplos próximos que ilustran este proceso, en el propio Aljarafe. Los municipios de Almensilla, Valencina de la Concepción y Palomares del Río, incrementaron su población en los últimos 30 años, siguiendo una evolución de las cifras de población similar a la que plantea el PGOU. Esos municipios se encuentran actualmente en una lamentable situación económica sin poder afrontar siquiera el pago de las nóminas de su personal, según ha revelado recientemente la prensa, y están entre los diez primeros municipios con más deuda por habitante de la provincia de Sevilla, junto con otros que han seguido una evolución similar.

Municipio	Deuda viva 31/12/2008 (x 1000€)	Poblacion 01/01/2008	
Almensilla	21.030	5.438	3867,23
Huévar del Aljarafe	1.381	2.589	533,41
Palomares del Río	3.347	6.411	522,07
Benacazón	2.852	6.103	467,31
Umbrete	3.200	7.365	434,49
Isla Mayor	2.408	5.810	414,46
Mairena del Alcor	8.220	19.924	412,57
Santiponce	3.140	7.948	395,07
Bormujos	4.583	17.670	259,37
Valencina de la Concepción	1.929	7.875	244,95

**CONSIDERACIÓN 1.1.- La propuesta de incrementar la población implicará una mayor ineficiencia de la administración local. El argumento de "la masa crítica idónea" no está fundamentado, ni por el estudio que no figura, ni por la experiencia de municipios próximos.**

## **1.2- La degradación de los servicios locales y el acceso a los servicios metropolitanos con el incremento de la población.**

La calidad de vida de la población y la satisfacción de sus necesidades, depende de otros factores que no son el tamaño y la inmediata proximidad de una oferta limitada de servicios. El aumento de la población puede degradar ese nivel de vida, sobre todo si la oferta de servicios es muy limitada, como es el caso del PGOU y analizamos en los puntos siguientes.

En efecto, debido al crecimiento de la población, los servicios, equipamientos e infraestructuras locales deberán ser compartidos por un mayor número de habitantes, y la realidad demuestra que su adecuación a un mayor número de habitantes no se hace de forma de forma proporcional y con la necesaria coordinación entre administraciones, con el consiguiente perjuicio al ciudadano.

Por otra parte, la demanda de los servicios, en las áreas metropolitanas, tienen un carácter metropolitano. Así por ejemplo, es muy alto el número de escolares que se desplazan a Sevilla. aún teniendo centros en su inmediata proximidad. Es también muy alto, por no decir abrumador, el número de jóvenes que se desplazan por el área metropolitana para sus actividades de ocio. Lo mismo ocurre con el trabajo, ya que la mayor parte de la población tiene y tendrá su trabajo en el área metropolitana. Y lo mismo podemos decir para otros muchos servicios.

En ese sentido, los mejores servicios que se pueden prestar a la población son los de transporte con el área metropolitana, que son los que precisamente el PGOU no puede ofrecer y que puede incluso degradar con sus propuestas. En efecto, podemos leer en la página 57 de la Memoria del PGOU:

*"B) Potenciación del transporte público en sus relaciones internas entre municipios y con la Ciudad Central. La movilidad fundamental en el municipio de Castilleja de Guzmán, es la movilidad metropolitana, pues por la situación del municipio muy próxima a Sevilla, y por su reducida escala, existe una gran dependencia funcional respecto a Sevilla, para una gran parte de las actividades ordinarias de los vecinos de Castilleja: trabajo, compras, estudios, actividades de ocio, relaciones sociales o familiares, etc. La mayor parte de estos desplazamientos se producen en vehículo privado, por la escasa intermodalidad que ofrece el transporte público limitado a los autobuses interurbanos. La capacidad del Ayuntamiento de Castilleja para, a través del Planeamiento Municipal, poder desarrollar el objetivo de potenciar el transporte público, es muy escasa (reservas de carriles bus, paradas, etc.) por no decir casi nula..., el POTAUS no propone ninguna mejora de la red de transporte público, ..." [Y podemos añadir que para el transporte privado tampoco].*

**CONSIDERACIÓN 1.2.- El objetivo del PGOU de incrementar la población para conseguir unos mejores niveles de servicio, además de llevar a una mayor ineficiencia de la administración, significará en realidad una degradación de los servicios (especialmente la accesibilidad y el transporte que no dependen del ayuntamiento y no estar previsto por la planificación metropolitana) al aumentar la población.**

**ALEGACIÓN 1.- El PGOU establece como un objetivo principal el crecimiento de la población, que NO es una de las finalidades de la actividad urbanística, según establece el "Artículo 3. Fines específicos de la actividad urbanística." de la LOUA, por lo que vulnera dicho precepto, y por tanto, también el "Artículo 3. Ordenación del territorio y ordenación urbanística." del Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 de junio (TRLR) (Nota <sup>5</sup>).**

<sup>5</sup> **TRLR Artículo 3.** Ordenación del territorio y ordenación urbanística.

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

## 2. La financiación del PGOU.

### 2.1.- Los equipamientos enunciados y los realmente financiados por el PGOU.

El motivo principal del crecimiento propuesto por el PGOU es la obtención de los equipamientos y servicios necesarios para la población. Sin embargo la contribución del PGOU para la obtención de esos equipamiento es escasa. De hecho, el PGOU no garantiza la ejecución de ninguno de los escasos equipamientos generales que propone (un centro de salud, un polideportivo y un parque), y la ejecución de los mismos deberá hacerse en su mayor parte (60%) con fondos públicos y la iniciativa privada (el suelo urbanizable, que se beneficiará de casi el 100% de las plusvalías) sólo asumirá un parte minoritaria de los costes (40%).

En efecto, en la página 42 se enuncian los equipamientos que ofrece el PGOU y que constituyen su principal objetivo:

**a) Dos centros de primaria** (uno para el sector Divina Pastora y otro para el Centro y sector norte), de los que el propio PGOU dice "*afortunadamente ya construidos*".

**b) Un centro mixto de secundaria y bachillerato.** Aunque el PGOU lo enuncia, NO prevé su construcción. Y tan sólo prevé el suelo que más adelante analizaremos. Hay que recordar también que Valencina de la Concepción, cuyo instituto fué construido muy recientemente, no cuenta con bachillerato. El de Palomares del Río, citando los dos pueblos a cuya evolución se asemeja la planteada en el PGOU, ha sido anunciado, sin bachillerato. Conviene recordar también, que la oferta de plazas de Educación Secundaria Obligatoria y Bachillerato está suficientemente cubierta, en lugares muy accesibles desde Castilleja: a la entrada de Valencina y a la entrada de Camas.

**c) Un polideportivo cubierto, dos polideportivos descubiertos situados en cada zona del municipio con una piscina exterior, campo de fútbol, y pistas polideportivas.** El PGOU prevé la construcción de sólo uno de esos polideportivos (con "*Campo de fútbol de césped artificial , pistas polideportivas, y vestuarios*" ) y además con cargo en un 60% al erario público. En las fichas urbanísticas del Estudio Económico-Financiero del PGOU podemos leer:

*"Sector Norte No se valora la construcción de SIPS o deportivo sobre parcela de 3.440 m2 suelo.*

*"Sector Sur No se valora la construcción de SIPS sobre parcela de 3.120 m2 suelo, pendiente de la definición final de su uso, ni la edificación destinada a equipamiento escolar, que pueda servir de ampliación del centro escolar existente, u otro equipamiento sustitutivo. La edificación propuesta consistente en Instalaciones deportivas, se financia en un 40% como carga de construcción de equipamientos adscrita al conjunto del área de reparto del suelo urbanizable sectorizado. El resto de la financiación se repartirá entre Ayuntamiento y otras administraciones. Diputación y Junta de Andalucía."*

En el mismo documento podemos ver que el coste de la "*Construcción de equipamiento con destino a Polideportivo del Sector Sur.(Campo de fútbol de césped artificial , pistas polideportivas, y vestuarios )*" se valoran en 1.220.000 €. La iniciativa privada asume el 40% (545.800€) y el resto (674.200€) deberá ser asumido por el erario público.

Esta propuesta, duplicando los servicios, no facilita e incluso contradice el objetivo de integrar las dos partes del pueblo situadas a ambos lados de la carretera A-8077, aspecto sobre el volveremos más adelante en el punto que trata la estructura del crecimiento propuesto.

**d) Dos guarderías.** El PGOU **No prevé** la construcción de ninguna guardería.

**e) Centro cultural para ampliación de biblioteca y sala de actos.** El PGOU **No prevé** la construcción de ningún centro cultural.

**f) Un centro social.** El PGOU **No prevé** la construcción de ningún centro social.

**g) Un centro de salud.** El PGOU propone la construcción de un centro de salud, cuyo coste evalúa en 1.300.000 € de los cuales el sector privado aporta sólo el 40% , es decir 520.000 € y el resto, es decir 780.000€ deberá ser asumido por el erario público.

**h) "Se deben aumentar en cantidad y sobre todo en calidad los espacios libres locales, diseñando un sistema jerarquizado de espacios libres, integrando el conjunto urbano con el territorio y el paisaje singular de**

**Castilleja, y ajustado en su conservación y mantenimiento a la capacidad de gasto municipal. ..."** El PGOU propone el "PASEO PANORÁMICO CORNISA NORTE" y la urbanización del mismo lo evalúa en 2.293.000 €, de los cuales la iniciativa privada asumiría el 40% es decir 917.200€. Los suelos de este Sistema General se cargan al Plan (una parte al Sector Sur y otra al Sector Norte).

Más adelante el PGOU relaciona estos mismos y otros Sistemas Generales y especifica el suelo en el Sector Norte (paseo panorámico, en la Zona de Afección de los Jardines de Forestier) para algunos de ellos.

En resumen, *"la carga del suelo urbanizable sectorizado para la financiación de los Sistemas de espacios libres y equipamientos"*, según el Estudio Económico-Financiero es la siguiente:

Urbanización de Paseo Panorámico en sector norte	<b>2.293.000€</b>
Construcción de equipamiento con destino a Polideportivo del Sector Sur.(Campo de fútbol de césped artificial , pistas polideportivas, y vestuarios )	<b>1.364.500€</b>
Construcción de equipamiento con destino a Centro de Salud, en Avda. del Aljarafe	<b>1.300.000€</b>
<b>Total</b>	<b>4.957.500€</b>
<b>Total a aportar por la iniciativa privada (40%)</b>	<b>1.983.000€</b>
<b>Total a aportar por el erario público (60%)</b>	<b>2.974.500€</b>

A la carga de la iniciativa privada habría que añadir la cesión del suelo del "Paseo Panorámico", que no debe incrementar significativamente la cifra.

**CONSIDERACIÓN 2.1.-** La iniciativa privada (el suelo urbanizable) aportará 2.000.000€ para pagar un Centro de Salud, un Polideportivo (con un campo de fútbol y varias pistas polideportivas) y un Parque valorados en 5.000.000€. El resto, 3.000.000€ deberá ser aportado por el erario público. Dicho de otro modo, el PGOU no propone la financiación de ningún Sistema General de Equipamiento en su totalidad, tan sólo el 40% de tres de ellos. Esto es lo contrario a lo que pretende hacerse creer con los argumentos "masa crítica idónea" (punto 6.3) y "reequilibrio económico y social" (punto 7.2).

## 2.2.- La auténtica dimensión de las cifras económicas del PGOU.

Si analizamos las cifras contenidas en el Estudio Económico-Financiero del PGOU, obtendremos otros motivos que justifican éste PGOU. De las fichas urbanísticas, hemos realizado el siguiente Cuadro-Resumen:

	Actuación	Coste total	Ayto	Ayto/JA	Junta And	Privado	Aprovecham
ASGV-1	VIARIO CONEXIÓN SECTOR NORTE CON SE-510	202.224€	202.224€				0€
ASE-2	PROLONGACIÓN CALLE RAFAEL ALBERTI	324.986€	324.986€				0€
ASE-3	CENTRO DE SALUD AVDA. DEL ALJARAFE	1.300.000€		780.000€		520.000€	0€
UE-1	EQUIPAMIENTO URBANIZACIÓN LA LADERA (*)	663.139€			663.139€		111.100€
UE-2	URBANIZACIÓN DIVINA PASTORA	2.458.379€				2.458.379€	6.753.464€
UE-3	PROLONGACIÓN CALLE 28 DE FEBRERO	39.190€				39.190€	182.850€
SUS-NORTE	SECTOR NORTE (**)	2.033.262€				2.033.262€	3.698.000€
SUS-SUR	SECTOR SUR	5.410.249€					12.600.200€
	Construcción de equipamiento con destino a Polideportivo del Sector Sur.(Campo de fútbol de césped artificial, pistas polideportivas, y vestuarios)	1.364.500€		818.700€		545.800€	
SUO-PP4	PLAN PARCIAL PP4 "DOLMEN DE MONTELIRIO	3.866.288€				3.866.288€	5.845.852€
ASGEL-PP4	SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES PP-4	270.325€		270.325€		270.325€	
ASGEL-NORTE	PASEO PANORÁMICO CORNISA NORTE (***)	2.293.000€		1.375.800€		917.200€	
	Urbanización de Paseo Panorámico en sector norte de Suelo No Urbanizable, a desarrollar mediante Plan Especial.	2.293.000€				917.200€	
	Suelo						
ASGEL-SUR	PASEO PANORAMICO CORNISA SUR	1.844.242€					
ASGV-1	VIARIO CONEXIÓN SECTOR NORTE CON SE-510	542.381€				542.381€	
	Totales	24.905.166€	527.210€	3.244.825€	663.139€	12.110.026€	29.191.466€

(\*) No se valora el precio de la expropiación del suelo a cargo del Ayuntamiento

(\*\*) No se valora la construcción de SIPS o deportivo sobre parcela de 3.440 m2 suelo,

(\*\*\*) En la ficha urbanística figuran 2.522.300€

(\*\*\*\*) El PGOU propone urbanizar el Parque Metropolitano por valor de 16.747.104€. Se ha excluido de este cuadro.

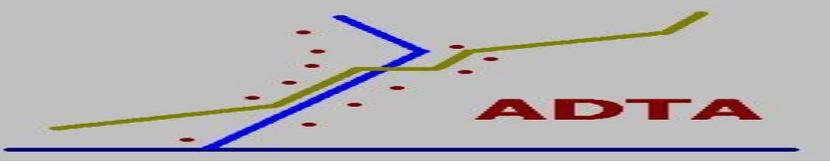
### Cuadro Resumen del Estudio Económico-Financiero.

De este cuadro se deduce, de forma resumida y redondeando las cifras, lo siguiente:

Aprovechamientos	30 M€
Inversión Privada	12 M€
Beneficios Privados (Aprov – Costes Privados)	18 M€

A esas cifras, habrá que añadir los beneficios derivados del desarrollo del Suelo Urbanizable No Sectorizado, que debido a su alta dimensión (18 hectáreas, frente a las 13 hectáreas del Suelo Urbanizable Sectorizado) podrían elevar esas cifras de forma muy importante. La inversión pública asciende a casi 4.500.000€, donde se incluyen los 3.000.000€ de los equipamientos generales citados en el punto anterior y todos los demás sistemas generales públicos previstos. Tenemos que contabilizar también, el 10% de los aprovechamientos netos en suelo urbanizable (alrededor de 1,6 M€; se excluye el suelo urbano no consolidado y el urbanizable ordenado), como ingreso para el Ayuntamiento, aunque este dinero no se destina a las actuaciones que marca el PGOU y lo más probable es que sirva para financiar otras actuaciones no incluidas en el mismo. Se ha excluido del cálculo la propuesta de inversión de 16.000.000€ en el Parque Metropolitano asignada a la Junta de Andalucía, por las razones que analizamos en un apartado posterior.

**CONSIDERACIÓN 2.2.- La iniciativa privada (el suelo urbanizable) tendrá unos beneficios de al menos 18 Millones de euros, mientras al erario público deberá afrontar una inversión de al menos 4,5 Millones de euros para la ejecución del PGOU. Estas cifras indican que el PGOU plantea una operación especulativa, en la que la mayor parte de las plusvalías van a parar a manos privadas en perjuicio de la administración, de la calidad de vida de los habitantes y del territorio.**



**CONSIDERACIÓN 2.3.-** Esto entra en flagrante contradicción con los argumentos: “capacidad de autofinanciación” (punto 6.3) y “sostenibilidad económica” (punto 8.3), poniendo en entredicho la pretendida “sostenibilidad social” también argumentada en el punto 8.3.

**ALEGACIÓN 2.-** El PGOU plantea unas propuestas que encubren una operación especulativa, sus propuestas no atienden al interés general, no garantizan la adecuada participación de la comunidad en las plusvalías y entra en flagrante contradicción con los argumentos: “capacidad de autofinanciación” (punto 6.3) y “sostenibilidad económica” (punto 8.3), poniendo en entredicho la pretendida “sostenibilidad social” también argumentada en el punto 8.3. Vulnera por ello el Artículo 47 de la Constitución (Nota <sup>6</sup>), el “Artículo 3. Ordenación del territorio y ordenación urbanística.” del TRLS (Nota <sup>7</sup>) y el “Artículo 3. Fines específicos de la actividad urbanística.” de la LOUA (Nota <sup>8</sup>).

---

<sup>6</sup> **Constitución Española.** Artículo 47. ...La comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos.

<sup>7</sup> **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 ...

<sup>8</sup> **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...

### 3.- La dimensión de la población, la vivienda y el suelo.

#### 3.1.- Lo deficientes datos de la población y la vivienda.

El PGOU no aporta ningún estudio de población y su evolución. Tampoco aporta ningún estudio de vivienda que permitiesen evaluar las necesidades reales de vivienda, imprescindibles para justificar el crecimiento propuesto. Por otra parte, aporta un dato de la población existente que es incorrecto y por tanto inadecuado para calcular el límite legal de incremento de población.

En la Memoria del PGOU podemos leer:

Página 10: *"1.4 POBLACIÓN Y VIVIENDA...En la actualidad el municipio de Castilleja de Guzmán cuenta con **una población total de 3.185 habitantes**, según el censo municipal de habitantes de 2009.*

*En el conjunto del núcleo original, más las actuaciones de desarrollo urbanístico, citadas anteriormente, existen **un total de 890 viviendas**,...."*

*El incremento de la población **ha sido casi exponencial en los últimos quince años**, a partir del año 1990 en el que se aprobaron las Normas vigentes, cuando Castilleja contaba con una población de solo 279 habitantes."*

Página 34 *"El propio crecimiento de Castilleja de los últimos diez años, **100% anual**, (que es el criterio básico para la dimensión del crecimiento de acuerdo con la Norma 45 del POTA),..."*

Página 54 *"En los últimos años la población ha pasado de 300 a 3.000 habitantes, lo cual significa **un índice de crecimiento teóricamente exagerado del 100% anual**,..."*

El PGOU no ofrece más datos, ni más detalles sobre la evolución demográfica de la población, ni de las necesidades reales de viviendas.

**CONSIDERACIÓN 3.1.1.- La información aportada por el PGOU, respecto a la población y la vivienda, que debería incluir las necesidades reales de viviendas de la población existente, no es suficiente para basar en ella un crecimiento tan importante como propone el PGOU, es decir, no es adecuada al objeto de la ordenación.**

Según el Instituto Nacional de Estadística, los datos de la población de Castilleja de Guzmán en los últimos diez años, son los siguientes:

Año	Población	Incrementos	Acumulados
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%

**Población de cada año a 1 de enero e incrementos anuales del año anterior.**

De esos datos se deduce lo siguiente:

a) La evolución del incremento anual de la población ha sido negativo. Desde un incremento del 21% el año 1999, hasta el 2,12% del año 2008. El mayor incremento, en 1999, coincide con la entrega de las viviendas construidas en los desarrollos urbanísticos previstos en las Normas Subsidiarias.

b) La cifra dada por el PGOU, de 3.185 habitantes, significaría un incremento de más del 16% en el último año analizado (2008), en lugar del 2,12% ofrecido por el INE, y contradice la tendencia decreciente, sin que se haya producido ningún hecho que lo justifique.

Podemos concluir que las cifras del número de habitantes y de la evolución de la población ofrecida por el PGOU son incorrectas. Esa incorrección se traduce en una alteración sustancial de los cálculos para justificar los límites impuestos por las normas, justificando el PGOU así un mayor número de viviendas del que puede proponer. El PGOU no debería alterar los parámetros básicos en los que debe asentar el modelo de ciudad, justificando así un modelo de ciudad expansivo, pudiendo incurrir de esa forma en un delito de falsedad en documento público.

Son esos estudios y datos de suma importancia para la evaluación de la incidencia territorial del PGOU, como así se indica en el propio PGOU y en efecto se establece en el apartado 4 b) del "*Artículo [45] Modelo de Ciudad [N]*" (**Nota final** <sup>9</sup>) del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA).

Y por otra parte, la Señora Consejera de Obras Públicas y Transportes, en su comparecencia ante el Parlamento de Andalucía, el 6 de junio de 2007, a fin de informar sobre incidencias y efectos del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía sobre la obligada adaptación de los Planes Generales de Ordenación Municipal a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, respecto al límite de crecimiento del 30% de la población, dijo:

*"..., estableciendo las necesidades de vivienda, en función de las necesidades de los vecinos del municipio; no de otros municipios, sino de su municipio. Tener en cuenta, como dicen los artículos correspondientes de la LOUA —esto es, LOUA, del artículo 9 y el artículo 3—, si hay que hacer necesariamente un plan de vivienda de cada municipio, para saber cuáles son las necesidades de la población. Y eso determinará las necesidades de crecimiento, para adaptar las necesidades de esa población..."*

*En cuanto al otro parámetro, a efectos del cómputo del 30% de población, para garantizar un único criterio objetivo, se ha determinado que la población existente será la correspondiente al padrón municipal de habitantes, en el momento de la aprobación inicial del plan. Y, a continuación, el incremento se mide por la capacidad residencial que prevea el planeamiento para los próximos ocho años, en viviendas ubicadas en suelo urbano no consolidado, en suelo urbanizable ordenado y sectorizado, estimando el tamaño medio de los hogares en función de los datos establecidos por el Instituto Nacional de Estadística o el Instituto de Estadística de Andalucía. Y todo ello porque, tanto el suelo urbanizable como el suelo urbano no consolidado, no tienen dotaciones y equipamientos ya construidos. Y es, para ese crecimiento de población, para el que hay que prever todo los servicios. En fin, el dimensionamiento del incremento propuesto deberá justificarse mediante el estudio de demanda, de viviendas, que responda a las determinaciones exigidas en el artículo 9 —recordarán, el 9 c) de la Ley de Ordenación Urbanística—, que tiene que tener en cuenta el nivel de renta de la población y las necesidades reales, para atenderlas en función de sus características sociales y su nivel económico. Este criterio es para dar respuesta a las necesidades de vivienda de los vecinos del municipio."*

Esos datos y estudios son necesarios además, como indica la Señora Consejera, para el cumplimiento de lo establecido en el "*Artículo 3. Fines específicos de la actividad urbanística.*" (**Nota** <sup>10</sup>) y el "*Artículo 9. Objeto*" (**Nota** <sup>11</sup>) de la LOUA, en su apartado C).

#### <sup>9</sup> POTA. [45] Modelo de ciudad (N).

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.

b) El grado de ejecución alcanzado en el desarrollo de las previsiones del planeamiento anterior, dando prioridad a la culminación de dichos desarrollos y a la intervención sobre la ciudad consolidada sobre los nuevos crecimientos.

#### <sup>10</sup> LOUA Artículo 3. Fines específicos de la actividad urbanística.

1. Son fines de la actividad urbanística los siguientes:

a) Conseguir un desarrollo sostenible y cohesionado de las ciudades y del territorio en términos sociales, culturales, económicos y ambientales, con el objetivo fundamental de mantener y mejorar las condiciones de calidad de vida en Andalucía.

b) Vincular los usos del suelo a la utilización racional y sostenible de los recursos naturales.

c) Subordinar los usos del suelo y de las construcciones, edificaciones e instalaciones, sea cual fuere su titularidad, al interés general definido por esta Ley y, en su virtud, por la ordenación urbanística....

#### <sup>11</sup> 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:

C) Atender las demandas de vivienda social y otros usos de interés público de acuerdo con las características del municipio y las necesidades de la población...."

**CONSIDERACIÓN 3.1.2.-** La información aportada por el PGOU, respecto a la población existente, es contradictoria con los datos oficiales del INE, al afirmar que existen 3.185 habitantes, cuando en realidad es de 2.744, es decir un 16% inferior. Es por tanto una información falsa y por tanto, no adecuada al objeto de la ordenación.

**CONSIDERACIÓN 3.1.3.-** La información aportada por el PGOU, respecto a la evolución de la población en los últimos diez años, es contradictoria con los datos oficiales del INE, al afirmar que ha sido del 100% anual, cuando en realidad el incremento de la población ha tenido una evolución negativa desde un incremento del 21% en 1999 hasta un 2% en 2008. Es por tanto una información falsa y por tanto, no adecuada al objeto de la ordenación.

**ALEGACIÓN 3.1.1.-** El PGOU no aporta ningún estudio actualizado sobre la población y la vivienda, que incluya las necesidades de viviendas de la población actual, por lo que los datos de esa naturaleza aportados por el PGOU, no justifican el crecimiento propuesto ni son inadecuados al objeto de la ordenación, y por tanto no cumple con lo exigido por los "Artículo 3. Ordenación del territorio y ordenación urbanística." del TRLS (Nota <sup>12</sup>), el "Artículo 3. Fines específicos de la actividad urbanística." de la LOUA (Nota <sup>13</sup>), "Artículo 19. Contenido documental de los instrumentos de planeamiento" de la LOUA (Nota <sup>14</sup>) y el "Artículo 50. Determinaciones sobre el uso residencial. (D)" (Nota <sup>15</sup>) del POTAU S .

**ALEGACIÓN 3.1.2.-** El PGOU aporta una información sobre la población y la evolución de la misma, que es falsa, e inconsistente por lo que podría incurrir con ello en un delito de falsedad en documento público.

---

<sup>12</sup> **TRLS Artículo 3.** Ordenación del territorio y ordenación urbanística.

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

<sup>13</sup> **LOUA Artículo 3.** Fines específicos de la actividad urbanística.

1. Son fines de la actividad urbanística los siguientes:

c) Subordinar los usos del suelo y de las construcciones, edificaciones e instalaciones, sea cual fuere su titularidad, al interés general definido por esta Ley y, en su virtud, por la ordenación urbanística.

b) Vincular los usos del suelo a la utilización racional y sostenible de los recursos naturales.

<sup>14</sup> **LOUA. Artículo 19. Contenido documental de los instrumentos de planeamiento.**

1. Los instrumentos de planeamiento deberán formalizarse como mínimo en los siguientes documentos:

a) Memoria, que incluirá los contenidos de carácter informativo y de diagnóstico descriptivo y justificativo adecuados al objeto de la ordenación y a los requisitos exigidos en cada caso por esta Ley. Deberá respetar, en todo caso, las siguientes reglas:

1ª En los Planes Generales de Ordenación Urbanística se modulará en sus contenidos en función de la caracterización del municipio por la ordenación del territorio y del nivel de desarrollo de sus determinaciones, conforme a las previsiones de esta Ley, e incluirá, por tanto, en su caso y entre otros, los **estudios complementarios de suelo y vivienda**, y de tráfico, aparcamiento y transportes.

<sup>15</sup> **Artículo 50. Determinaciones sobre el uso residencial. (D)**

2. A estos efectos, los instrumentos de planeamiento incorporarán estudios sobre las demandas de vivienda de su población, diferenciadas según sus condiciones económicas y demográficas. Dichos estudios adoptarán parámetros estadísticos oficiales, contrastados, realistas y adaptados a la trayectoria de la última década.

### 3.2.- Los cálculos erróneos en la justificación de los criterios de crecimiento en población y vivienda.

Respecto a la justificación del cumplimiento de los criterios legales de crecimiento, podemos leer en el PGOU:

***"7.4 JUSTIFICACIÓN DE LOS PARÁMETROS CUANTITATIVOS ESTABLECIDOS EN LA NORMA 45, APARTADO 4 DEL POTA Y DECRETO 11/2008.***

***7.4.1 Incremento Poblacional y capacidad residencial***

*Sobre la población censada con fecha de 22 de enero de 2009, de 3.185 habitantes, (dato de población oficial certificado por el Ayuntamiento), se establece un límite máximo de crecimiento del 50%.*

***Máximo incremento poblacional = 3.185 hab x 50% = 1.592 hab.***

*Este límite está de acuerdo con la Disposición Adicional 2ª del Decreto 7/2008,...*

***Máximo incremento residencial = 1.592 hab/2,4 hab/viv = 663 viv.***

*Se aplica la Orden de 29 de Septiembre de 2008, por la que se establece el coeficiente para el cálculo de población derivada de las viviendas previstas en el planeamiento urbanístico en 2,4 Hab/viv.*

***El Plan General establece un incremento total de 525 viviendas nuevas, respecto a la capacidad residencial actual del municipio, con la incorporación de 6 viviendas en la UE-1 La Ladera en suelo Urbano No Consolidado y 519 viviendas en el Plan Parcial del Sector Sur, en Suelo Urbanizable Sectorizado.***

***No se incluyen las 131 viviendas previstas en el PP-4, que no computarían a los efectos del límite porcentual establecido en el POTA al "crecimiento poblacional", puesto que estas viviendas no son incremento al estar ya programadas en el planeamiento anterior. En cualquier caso la suma de las viviendas de ambos sectores es inferior al límite máximo de incremento poblacional/viviendas."***

**En primer lugar** el PGOU pasa por alto la justificación del crecimiento basado en la demanda y no aporta ningún estudio específico, como ya hemos expuesto en el punto anterior.

**En segundo lugar**, el PGOU no justifica la propuesta de un importante crecimiento, en relación con la tendencia seguida por la población en los últimos diez años, que ha sido de un decreciente incremento de la población.

**En tercer lugar**, el PGOU no justifica el importante crecimiento propuesto, en relación con el grado de ejecución del actual planeamiento, que tiene capacidad para incrementar la población más de 30%.

**En cuarto lugar**, la población de referencia para aplicar el criterio de población del artículo 45 del POTA, debe ser la población existente en el momento de la aprobación inicial del PGOU, es decir 2.512 habitantes. Si se toma la más favorable para el PGOU, la más reciente de 2009, es de **2.744 habitantes. Así pues, para una población de 2.744 habitantes, el crecimiento del 50% suponen 1.372 habitantes y 572 viviendas, a razón de 2,4 habitantes por vivienda.**

**En quinto lugar**, en relación con el límite del 50% de población (40% establecido en POTA, elevado al 50% en el Decreto 11/2008), debe incluir la capacidad residencial que prevé el planeamiento en viviendas en suelo urbano no consolidado, en suelo urbanizable ordenado y sectorizado (ver arriba cita de la intervención de la Señora Consejera de Obras Públicas y Transportes: "..., **el incremento se mide por la capacidad residencial que prevea el planeamiento para los próximos ocho años, en viviendas ubicadas en suelo urbano no consolidado, en suelo urbanizable ordenado y sectorizado, ...**"). Es decir que **no sólo debe incluirse el PP4 "Dolmen Montelirio" (131 viviendas), sino la UE-1 "La Ladera" (6 viviendas), la UE-2 "Divina Pastora" (232 viviendas) y la UE-3 Prolongación calle 28 de Febrero.** Es decir, la capacidad del actual planeamiento es::

UE-1 La Ladera	6 viviendas
UE-2 Divina Pastora	232 viviendas
PP-4 Dolmen Montelirio	131 viviendas
<b>Total</b>	<b>369 viviendas</b>

**Por tanto, las propuesta de nuevas viviendas del PGOU debemos elevarla hasta las 888 (519 + 369), cifra que en realidad es superior como vemos más adelante.**

**En sexto lugar**, el PGOU va más allá y en las Normas Urbanísticas, hay dos artículos que contradicen la cifra máxima de viviendas que anuncia de 519 viviendas nuevas:

**"Artículo 9.6. Densidad de vivienda**

A efectos del cumplimiento de la determinación del nº máximo de viviendas fijado en las fichas de las Unidades de Ejecución en Suelo Urbano, y en el caso de proyectarse apartamentos, se computarán cada 3 apartamentos como 2 viviendas, siempre que aquellos cumplan simultáneamente las siguientes condiciones:

- nº de dormitorios será igual o menor de 2.
- superficie útil será menor o igual a 65 m<sup>2</sup>.
- este cómputo solo se podrá aplicar sobre un máximo del 30 % del número total de viviendas definidas en la ficha del Programa de Actuación.
- la aplicación de este artículo deberá materializarse necesariamente antes de la aprobación del Proyecto de Compensación o de Reparcelación.

....

**Artículo 11.27. Densidad de vivienda**

A efectos del cumplimiento de la determinación del nº máximo de viviendas fijado en las fichas de los Sectores de Suelo Urbanizable, y Suelo Urbanizable Transitorio, y en el caso de proyectarse apartamentos, se computarán cada 3 apartamentos como 2 viviendas, siempre que aquellos cumplan simultáneamente las siguientes condiciones:

- El nº de dormitorios será igual o menor de 2.
- La Superficie útil será menor o igual a 65 m<sup>2</sup>.
- Este cómputo solo se podrá aplicar sobre un máximo del 30 % del número total de viviendas definidas en la ficha del Programa de Actuación.
- La aplicación de este artículo deberá materializarse necesariamente antes de la aprobación del Proyecto de Compensación o de Reparcelación."

Esta propuesta no está motivada en la Memoria de Ordenación. Además, no existe distinción entre distintos tipos de viviendas a efectos de los cálculos de los límites establecidos por el POTA y el Decreto 11/2008. Por tanto, esas viviendas deben incluirse en el cálculo. Esto significa que a las 888 viviendas anteriores, se deben añadir las siguiente:

$$\begin{aligned} 888 \times 0,30 &= 266 \text{ viviendas se podrán convertir en apartamentos} \\ 268 \times 0,5 &= 133 \text{ viviendas de más} \end{aligned}$$

Es decir el PGOU propone en realidad

$$\begin{aligned} 369 &\text{ viviendas previstas en el planeamiento actual} \\ 519 &\text{ viviendas propuestas en el suelo urbanizable anunciadas en la Memoria} \\ 133 &\text{ viviendas de más, en virtud de los Artículos 9.6 y 11.27 de las Normas} \end{aligned}$$

-----  
**1021 Total de viviendas que en realidad propone el PGOU construir**

Dicho de otra forma, de llevarse a cabo las propuestas del PGOU se construirían 818 viviendas más de las permitidas por las normas (1021 - 203). Esto equivale a incrementar las viviendas en el 115% y en un 90% la población, muy por encima del 50% permitido.

Todo ello sin perjuicio de lo que en un punto posterior analizamos en relación con el Suelo Urbanizable No Sectorizado, cuyo desarrollo antes de los 8 años, podría incrementar muy significativamente esa cifra (hasta más del 130%).

**CONSIDERACIÓN 3.2.1.- El PGOU pasa por alto la justificación del crecimiento basado en la demanda y no aporta ningún estudio específico, como ya hemos puesto expuesto en el punto anteriores.**

**CONSIDERACIÓN 3.2.2.- El PGOU no justifica la propuesta de un importante crecimiento, en relación con la tendencia seguida por la población en los últimos diez años, que ha sido de un decreciente incremento de la población.**

**CONSIDERACIÓN 3.2.3.- El PGOU no justifica el importante crecimiento propuesto, en relación con el grado de ejecución del actual planeamiento, que tiene una importante capacidad para incrementar la población, más de 30%.**

**CONSIDERACIÓN 3.2.4.- Si se toma la cifra de población de 2.744, de acuerdo con el punto A.2, el crecimiento del 50% suponen 1.372 habitantes y 572 viviendas (a razón de 2,4 habitantes por vivienda); ese es el crecimiento máximo legal permitido caso de justificarse los dos aspectos anteriores.**

**CONSIDERACIÓN 3.2.5.-** El PGOU no considera la capacidad del actual planeamiento (el Suelo Urbano No Consolidado y el Suelo Urbanizable Ordenado), para hacer el cálculo del límite máximo de viviendas y población que podría proponer. Estos suelos tienen una capacidad para 369 viviendas. Por tanto, el límite máximo de viviendas que podría proponer el PGOU, en caso de justificarse, serían 204 viviendas (572-369).

**CONSIDERACIÓN 3.2.6.-** El PGOU propone en la Memoria 519 nuevas viviendas, que unidas a las 369 previstas en el actual planeamiento (en el Suelo Urbano No Consolidado y el Suelo Urbanizable Ordenado), resultarían 888 viviendas .

**CONSIDERACIÓN 3.2.7.-** El PGOU propone en las Normas Urbanísticas incrementar el número de viviendas en 133, sin que se motive ni justifique en la Memoria y de forma contradictoria con la misma. Como consecuencia eleva hasta las 1.021 las nuevas viviendas que podrían hacerse. Esto llevaría a un incremento de viviendas de un 115% respecto a las viviendas existentes (890) y de un 90% de la población.

**CONSIDERACIÓN 3.2.8.-** El PGOU propone desarrollar el Suelo Urbanizable No Sectorizado antes de 8 años, lo que incrementaría notablemente esas cifras, hasta más del 130%, cuestión que analizaremos más adelante.

**ALEGACIÓN A.3.2-** El PGOU no justifica sus propuestas de crecimiento de la población porque:

- a) No las pone en relación con la evolución de la población en los último diez años.
- b) No las pone en relación con la importante capacidad de crecimiento del actual planeamiento.
- c) Toma una cifra de población superior a la real.
- d) Ignora la capacidad de viviendas del actual planeamiento (Suelo Urbano No Consolidado y el Suelo Urbanizable Ordenado), a efectos del cálculo del límite de incremento de población.
- e) En las Normas Urbanísticas introduce un incremento del número de viviendas por encima de lo que dice en la Memoria y en la Fichas Urbanísticas.
- f) No incluye en el cálculo de los límites de crecimiento de población, el Suelo Urbanizable No Sectorizado, cuyo desarrollo prevé antes de ocho años.

Por tanto, no se adecúa al objeto de la ordenación y por ello vulnera el “*Artículo 19. Contenido documental de los instrumentos de planeamiento*” de la LOUA (Nota <sup>16</sup>).

---

<sup>16</sup> LOUA. Artículo 19. Contenido documental de los instrumentos de planeamiento.

1. Los instrumentos de planeamiento deberán formalizarse como mínimo en los siguientes documentos:

a) Memoria, que incluirá los contenidos de carácter informativo y de diagnóstico descriptivo y justificativo adecuados al objeto de la ordenación y a los requisitos exigidos en cada caso por esta Ley...

### 3.3.- Los cálculos erróneos en la justificación de los criterios de crecimiento en la ocupación de suelo.

Podemos leer en el PGOU:

**"7.4 JUSTIFICACIÓN DE LOS PARÁMETROS CUANTITATIVOS ESTABLECIDOS EN LA NORMA 45, APARTADO 4 DEL POTA Y DECRETO 11/2008.**

**7.4.2 Incremento en la clasificación de Suelo Urbanizable.**

La superficie de suelo urbano actualmente clasificado es 431.761 m<sup>2</sup>, incluyendo el suelo urbano consolidado y el suelo urbano no consolidado...

No obstante, en el presente documento, y hasta que esa situación de transformación del PP-4 no se produzca, se considera la cifra de suelo urbano actualmente clasificado. Sobre esta cifra total de 431.761 m<sup>2</sup> se aplica el límite máximo del 40% de incremento del suelo urbanizable sectorizado, que establece la Norma del POTA.

En este computo del 40%, se deben incluir de acuerdo con la Norma 45 del POTA, "los crecimientos que supongan incrementos del suelo urbanizable". Los nuevos suelos urbanizables, (incluidos los sistemas generales), que sectorice el nuevo PGOU, **quedando por tanto excluidos los suelos urbanizables ya sectorizados u ordenados por el planeamiento preexistente, como es el caso del PP-4, y el sistema general anexo, que quedan excluidos del computo.** (por lo expuesto en los párrafos anteriores esta previsto su transformación de clasificación como suelo urbano, por lo que en cualquier caso no computaría en el límite del 40% del POTA, sino al contrario formaría parte del 100% correspondiente al suelo urbano, posibilitando incluso un mayor dimensionamiento del nuevo suelo urbanizable.

Máximo Incremento suelo urbanizable:  $431.761 \text{ m}^2 \times 40\% = 172.704 \text{ m}^2$

El Plan general clasifica dos sectores nuevos de Suelo Urbanizable Sectorizado:

Sector Sur de Uso Global Residencial y superficie: 136.600 m<sup>2</sup>

Sector Norte de Uso Global Turístico y superficie: 86.000 m<sup>2</sup>

Total suelo urbanizable sectorizado: 222.600 m<sup>2</sup>

De esta superficie habría que deducir del computo a los efectos del cumplimiento de la Norma del POTA, la superficie del Área de Oportunidad recogida en el POTAU de Sevilla de Uso Terciario y Turístico de aproximadamente 5 Ha, con lo que se justifica el dimensionamiento del Suelo Urbanizable Sectorizado. ( $222.600 \text{ m}^2 - 50.000 \text{ m}^2 = 172.600 \text{ m}^2$ )

El resto del Suelo Urbanizable previsto por el PGOU, con una superficie de 185.100 m<sup>2</sup>, tiene la categoría de Suelo Urbanizable No Sectorizado.

Las cifras expuestas en cuanto a incremento de la capacidad residencial, y en cuanto al incremento de la superficie de suelo urbanizable, **podrán incrementarse proporcionalmente, en los posteriores documentos del PGOU hasta su Aprobación Definitiva, para incorporar los suelos del PP-4 como suelo urbano no consolidado si se produce la urbanización de este sector, sin que este cambio de clasificación, y los ajustes que este cambio puedan generar en el dimensionamiento del número de viviendas y de la cantidad de suelo urbanizable, generen en la propuesta definitiva del PGOU, supongan cambios sustanciales, a los efectos de la innecesariedad de someter el documento a nuevos procesos de exposición pública."**

**En primer lugar, el PGOU no incluye el Suelo Urbanizable Ordenado del PP4-Dolmen Montelirio en el cálculo de la justificación y debe hacerlo.** Como consecuencia, la justificación de la propuesta de incremento en la ocupación de suelo no es correcta.

**En segundo lugar, el PGOU propone introducir un cambio estructural de la ordenación (clasificación de suelo) después de la aprobación provisional.** En efecto, la propuesta que hemos señalado en rojo y subrayado significa de hecho, incorporar el PP4 al Suelo Urbano No Consolidado e incrementar el Suelo Urbanizable después de la presente exposición pública, sin que conozcamos los ajustes que propone, ni alcance, delimitación, etc.

La LOUA en su "Artículo 32. Tramitación de los instrumentos de planeamiento." prevé que se puedan introducir cambios estructurales de la ordenación en el documento de PGOU aprobado inicialmente. En tal caso, se deberá hacer una nueva exposición pública del documento aprobado provisionalmente: "En el caso de Planes Generales de Ordenación Urbanística y Planes de Ordenación Intermunicipal, **será preceptiva nueva información pública y solicitud de nuevos informes de órganos y entidades administrativas cuando las modificaciones afecten sustancialmente a determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural...**".

Un nuevo cambio estructural, como el propuesto por el PGOU, si se llegase a producir, exigiría una nueva aprobación provisional y exposición pública. Por tanto la propuesta incumple manifiestamente dicho artículo.

Pero además, la propuesta del PGOU significaría de llevarse a cabo, privar a los ciudadanos del un derecho fundamental, el de la participación.

En tercer lugar, el PGOU propone unos Sistemas Generales de Espacios Libres y Equipamientos Municipales adscritos al Suelo Urbanizable, en Suelo No Urbanizable, debiendo clasificar ese suelo como Suelo Urbanizable. Para ello vamos a analizar lo que dice del PGOU de esos sistemas en varios apartados de la Memoria, que ponen de manifiesto el carácter y justificación de esos Sistemas Generales Municipales, así como su adscripción (es decir con cargo) al Suelo Urbanizable. El color en rojo y el resaltado lo ponemos nosotros.

**"9. JUSTIFICACIÓN DE LAS PROPUESTAS DE ORDENACIÓN Y OBJETIVOS ESPECÍFICOS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.**

...El espacio de la meseta norte, se destina fundamentalmente a espacios libres, conformando **en primer término un paseo mirador, con un tratamiento de urbanización y pavimentación de carácter mas urbano, con un carácter de transición entre lo urbano y el medio natural, que configure el nuevo borde urbano del pueblo hacia el futuro Parque Metropolitano, ...**

En el paseo mirador se podrán integrar de manera complementaria algunos **usos singulares de equipamiento, conformados con criterios de diseño arquitectónico singular, como piezas de arquitectura soterrada, utilizando las referencias culturales de los túmulos,** de manera que las construcciones a través de sus cubiertas, queden integradas en el diseño conjunto de los espacios libres del paseo, completando así los usos y actividades del mismo.

El paseo mirador debe enlazar todas las piezas urbanas del frente de Castilleja hacia el este, para requalificar este espacio y conseguir la continuidad peatonal norte-sur, desde el cabezo situado al norte frente al Parque de las casas de colores, pasando por debajo y rodeando el parapeto de los Jardines, hasta prolongarse hacia el este hasta el cabezo sur donde comienza la vertiente de la ladera del arroyo Alfileres, dotando de un acceso peatonal superior y de continuidad con el tejido urbano, a las piezas de hostelería, que se desarrollen en el Área de Oportunidad Metropolitana...."

**10.3 SUELO NO URBANIZABLE**

Se clasifican como Suelo No urbanizable de Especial Protección por planificación urbanística los Sistemas Generales siguientes.

**El Paseo Mirador...**

El Paseo Mirador de la Cornisa Sur,...

**14.1 EL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS**

**14.1.1 El Sistema General de Espacios Libres**

Desde el PGOU se plantea ... el cuadro siguiente:

Denominación	Clasificación Suelo	Superficie m2s
Parque de la Cultura	Urbano	21.300
<b>Parque Norte</b>	<b>No Urbanizable</b>	<b>19.225</b>
<b>Dotación Global computable</b>		<b>40.525</b>

**14.1.3 Otros elementos del Sistema General**

Como complemento a estos sistemas el Plan General propone la constitución de espacios libres y equipamientos localizados en los frentes de la cornisa que puedan albergar dotaciones de carácter general y que formalicen adecuadamente el perfil y la silueta del borde urbano, quedando vinculados a un desarrollo posterior.

Denominación	Clasificación Suelo	Localización	Superficie m2s
SS.GG. "Dolmen de Montelirio"	Urbanizable	Núcleo Norte	5.413
<b>Paseo Mirador Norte –norte-</b>	<b>No Urbanizable</b>	<b>Núcleo Norte</b>	<b>22.762</b>
<b>Paseo Mirador Norte –sur-</b>	<b>No Urbanizable</b>	<b>Núcleo Norte</b>	<b>39.526</b>
Paseo Mirador Sur	No Urbanizable	Núcleo Sur	36.848
<b>Dotación Global no computable</b>			<b>104.549"</b>

En base a todo ello podemos decir en tercer lugar, que el PGOU propone Sistemas Generales de Espacios Libres y Equipamientos, adscritos al suelo urbanizable, de más de 8 hectáreas y clasifica ese suelo como No Urbanizable:

**"PGOU Página 106** "Los dos sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado deberán ceder gratuitamente los suelos del Sistema General de Espacios Libres y equipamientos que se incluyen en el Suelo No Urbanizable para la formación del Paseo Mirador del Sector Norte. Esta cesión se realizará en proporción a la superficie de cada uno de los sectores: Sector Sur 61,37% - Sector Norte - 38,63%".

Estos suelos deben clasificarse como urbanizables. Así se desprende de lo establecido en varios preceptos de la LOUA y como dijo la Consejera en la referida comparecencia ante el Parlamento:

**"El segundo tema, el cómputo del suelo urbanizable; la inclusión de las categorías de suelo; el suelo urbanizable, que se incluyen todas sus categorías y usos; así como sistemas generales, incluidos y adscritos, excluyendo los suelos**

*correspondientes a infraestructuras y dotaciones de incidencia supramunicipal; las correspondientes a actuaciones urbanísticas previstas en los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional y las actuaciones declaradas de interés autonómico...."*

No hacerlo así, sería una vulneración del principio de equidistribución en la mayor parte de los casos. Pero el caso de Castilleja de Guzmán es una excepción, ya que el PGOU clasifica esos suelos como NO Urbanizables. Es decir, se penaliza al propietario ó propietarios de esos suelos, a cederlos a precios de suelo rústico, ¿porqué? Esto no sería posible si no existiese consentimiento de ese ó esos propietarios, y eso sólo es posible porque se le ha beneficiado de alguna manera. Y la manera es que ese ó esos propietarios son titulares de aprovechamientos en el Suelo Urbanizable, y ven incrementado los mismos, porque los suelos destinados a Sistemas Generales no contabilizan, al clasificarse como Suelos NO Urbanizable, a efectos de los límites legales.

Dicho de otro modo, la alternativa sería que los Sistemas Generales, al tener que estar en Suelo Urbanizable, restaría aprovechamientos lucrativos a los que les otorga el PGOU.

Ese tipo de operaciones, oculta en nuestra opinión, y lo venimos denunciando reiteradamente, un fraude. Suelo que no es edificable por distintas razones (naturales, paisajísticas, taludes, suelos inundables, etc.), se destinan a sistemas generales de espacios libres y equipamientos. A cambio, los propietarios obtienen aprovechamientos en otros lugares más apropiados para usos urbanos, tanto para edificar como para ubicar los sistemas. Esto es un regalo a los propietarios de esos suelo de difícil explicación y que evoca oscuros intereses.

**CONSIDERACIÓN 3.3.1.- El PGOU No contabiliza el Suelo Urbanizable Ordenado como suelo urbanizable (PP4 "Dolmen Montelirio"), en el cómputo de suelo a los efectos de la justificación de los límites establecidos por las normas, y debería hacerlo.**

**CONSIDERACIÓN 3.3.2.- El PGOU propone incluir el Suelo Urbanizable Ordenado entre el Suelo Urbano No Consolidado, e incrementar el Suelo Urbanizable de forma proporcional, antes de la Aprobación Definitiva, sin que haya una nueva exposición al público del PGOU, presentando una ordenación estructural incompleta, proponiendo cambios en la ordenación estructural sin exposición al público y proponer privar a los ciudadanos del derecho fundamental a la participación en una modificación de la ordenación estructural del planeamiento que implica clasificar más suelo.**

**CONSIDERACIÓN 3.3.3.- El PGOU propone Sistemas Generales de Espacios Libres y Equipamientos Municipales, adscritos al Suelo Urbanizable y de uso y carácter urbanos, clasificándolos dentro del Suelo No Urbanizable, en lugar de hacerlo como Suelo Urbanizable.**

**ALEGACIÓN 3.3.1- El PGOU no contabiliza el Suelo Urbanizable Ordenado a efectos del cálculo del límite de incremento de ocupación de suelo establecido por el POTA. Por tanto, no se adecúa al objeto de la ordenación y por ello vulnera el "Artículo 19. Contenido documental de los instrumentos de planeamiento" de la LOUA (Nota <sup>17</sup>).**

**ALEGACIÓN 3.3.2.- El PGOU propone incluir el Suelo Urbanizable Ordenado entre el Suelo Urbano No Consolidado, e incrementar el Suelo Urbanizable de forma proporcional, antes de la Aprobación Definitiva, sin que haya una nueva exposición al público del PGOU, presentando una ordenación estructural incompleta, proponiendo cambios en la ordenación estructural sin exposición al público, privando a los ciudadanos del derecho fundamental a la participación en una modificación de la ordenación estructural del planeamiento que implica clasificar más suelo. Incumple por tanto el "Artículo 10. Determinaciones" de la LOUA (Nota <sup>18</sup>), el**

<sup>17</sup> LOUA. Artículo 19. Contenido documental de los instrumentos de planeamiento.

1. Los instrumentos de planeamiento deberán formalizarse como mínimo en los siguientes documentos:

a) Memoria, que incluirá los contenidos de carácter informativo y de diagnóstico descriptivo y justificativo adecuados al objeto de la ordenación y a los requisitos exigidos en cada caso por esta Ley...

<sup>18</sup> LOUA Artículo 10. Determinaciones.

1. Los Planes Generales de Ordenación Urbanística establecen la ordenación estructural del término municipal, que está constituida por la estructura general y por las directrices que resulten del modelo asumido de evolución urbana y de ocupación del territorio. La ordenación estructural se establece mediante las siguientes determinaciones:

A) En todos los municipios:

a) La clasificación de la totalidad del suelo con delimitación de las superficies adscritas a cada clase y categorías de suelo adoptadas de conformidad con lo establecido en los artículos 44, 45, 46 y 47 de esta Ley, previniendo el crecimiento urbano necesario para garantizar el desarrollo de la ciudad a medio plazo.

**"Artículo 32. Tramitación de los instrumentos de planeamiento"** (Nota <sup>19</sup>), el **"Artículo 4. Derechos del ciudadano"** del TRLS (Nota <sup>20</sup>), el **"Artículo 6. La participación ciudadana"** de la LOUA (Nota <sup>21</sup>), el **"Artículo 3. Derechos en materia de medio ambiente"** de la LOUA (Nota <sup>22</sup>) y el **"Artículo 9 apartado 2 de la Constitución Española"** de la Constitución Española (Nota <sup>23</sup>).

**ALEGACIÓN 3.3.3.- El PGOU propone clasificar como No Urbanizable, Sistemas Generales adscritos al Suelo Urbanizable, que deben ser incluidos en el Suelo Urbanizable con arreglo a lo dispuesto en el "Artículo 47. Suelo urbanizable" de la LOUA (Nota <sup>24</sup>) entre cuyas determinaciones está la de dar cumplimiento a lo previsto en "Artículo 51. Contenido urbanístico legal del derecho de propiedad del suelo: Deberes." de la LOUA (Nota <sup>25</sup>), el "Artículo 58. Áreas de reparto" (Nota <sup>26</sup>) de la LOUA y otros.**

<sup>19</sup> **LOUA Artículo 32. Tramitación de los instrumentos de planeamiento.**

...En el caso de Planes Generales de Ordenación Urbanística y Planes de Ordenación Intermunicipal, será preceptiva nueva información pública y solicitud de nuevos informes de órganos y entidades administrativas cuando las modificaciones afecten sustancialmente a determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural,....

<sup>20</sup> **TRLS Artículo 4. Derechos del ciudadano.**

Todos los ciudadanos tienen derecho a: ...

e) Participar efectivamente en los procedimientos de elaboración y aprobación de cualesquiera instrumentos de ordenación del territorio o de ordenación y ejecución urbanísticas y de su evaluación ambiental mediante la formulación de alegaciones, observaciones, propuestas, reclamaciones y quejas y a obtener de la Administración una respuesta motivada, conforme a la legislación reguladora del régimen jurídico de dicha Administración y del procedimiento de que se trate....

<sup>21</sup> **LOUA Artículo 6. La participación ciudadana.**

1. Los ciudadanos tienen el derecho a participar en los procesos de elaboración, tramitación y aprobación de instrumentos de ordenación y ejecución urbanística, en las formas que se habiliten al efecto, y en todo caso, mediante la formulación de propuestas y alegaciones durante el período de información pública al que preceptivamente deban ser aquellos sometidos. También tienen el derecho a exigir el cumplimiento de la legalidad urbanística tanto en vía administrativa como en vía jurisdiccional, mediante las acciones que correspondan.

2. En la gestión y desarrollo de la actividad de ejecución urbanística, la Administración actuante debe fomentar y asegurar la participación de los ciudadanos y de las entidades por éstos constituidas para la defensa de sus intereses, así como velar por sus derechos de información e iniciativa.

<sup>22</sup> **LOUA Artículo 3. Derechos en materia de medio ambiente.**

Para hacer efectivos el derecho a un medio ambiente adecuado para el desarrollo de la persona y el deber de conservarlo, todos podrán ejercer los siguientes derechos en sus relaciones con las autoridades públicas, de acuerdo con lo previsto en esta Ley y con lo establecido en el artículo 7 del Código Civil:

2) En relación con la participación pública:

a) A participar de manera efectiva y real en la elaboración, modificación y revisión de aquellos planes, programas y disposiciones de carácter general relacionados con el medio ambiente incluidos en el ámbito de aplicación de esta Ley.

b) A acceder con antelación suficiente a la información relevante relativa a los referidos planes, programas y disposiciones de carácter general.

c) A formular alegaciones y observaciones cuando estén aún abiertas todas las opciones y antes de que se adopte la decisión sobre los mencionados planes, programas o disposiciones de carácter general y a que sean tenidas debidamente en cuenta por la Administración Pública correspondiente.

d) A que se haga público el resultado definitivo del procedimiento en el que ha participado y se informe de los motivos y consideraciones en los que se basa la decisión adoptada, incluyendo la información relativa al proceso de participación pública.

e) A participar de manera efectiva y real, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación aplicable, en los procedimientos administrativos tramitados para el otorgamiento de las autorizaciones reguladas en la legislación sobre prevención y control integrado de la contaminación, para la concesión de los títulos administrativos regulados en la legislación en materia de organismos modificados genéticamente, y para la emisión de las declaraciones de impacto ambiental reguladas en la legislación sobre evaluación de impacto ambiental, así como en los procesos planificadores previstos en la legislación de aguas y en la legislación sobre evaluación de los efectos de los planes y programas en el medio ambiente.

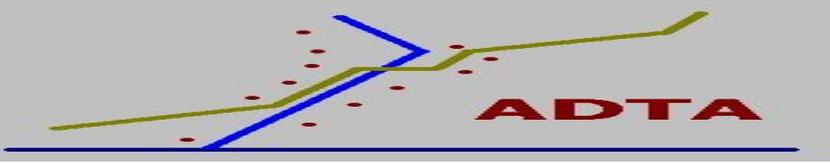
<sup>23</sup> **Constitución Española. Artículo 9.**

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.

<sup>24</sup> **LOUA Artículo 47. Suelo urbanizable.**

El Plan General de Ordenación Urbanística, y en su caso el Plan de Ordenación Intermunicipal, establecerá en esta clase de suelo todas o algunas de las categorías siguientes:

b) Suelo urbanizable sectorizado, integrado por los terrenos suficientes y más idóneos para absorber los crecimientos previsibles, de acuerdo con los criterios fijados por el Plan General de Ordenación Urbanística. Este plan delimitará uno o más sectores, y fijará las condiciones y los requerimientos exigibles para su transformación mediante el o los pertinentes Planes Parciales de Ordenación. Desde la aprobación de su



---

ordenación detallada, este suelo pasará a tener la consideración de suelo urbanizable ordenado.

<sup>25</sup> **LOUA Artículo 51. Contenido urbanístico legal del derecho de propiedad del suelo: Deberes.**

1. Forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo, sin perjuicio del régimen a que quede éste sujeto por razón de su clasificación, los siguientes deberes:

C) Cuando los terrenos pertenezcan a la clase de suelo urbanizable ordenado y al suelo urbano no consolidado:

d) Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a dotaciones, que comprenden tanto las destinadas al servicio del sector o ámbito de actuación como los sistemas generales incluidos o adscritos al mismo.

<sup>26</sup> **LOUA Artículo 58. Áreas de reparto.**

1. El Plan General de Ordenación Urbanística y, en lo que proceda, el Plan de Ordenación Intermunicipal delimitarán:

a) Para la totalidad del suelo urbanizable sectorizado y ordenado, una o varias Áreas de reparto, comprensivas de sectores completos y de los sistemas generales incluidos o adscritos a los mismos.

### 3.4.- El incremento de viviendas y de población realmente propuesto.

De los datos del PGOU y con las correcciones indicadas en los puntos anteriores, hemos elaborado el cuadro de cifras siguiente:

Sup Total Término	<b>207,31</b> hectáreas
Viviendas actuales	<b>890</b> viviendas
Habitantes INE 1-1-2009	<b>2.744</b> 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 POT AUS = 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>

#### Notas

El documento provisional de PGOU altera indebidamente las cifras de incrementos de suelo y población,

al hacer la justificación del cumplimiento de los límites legales, de la siguiente forma:

No incluye el Suelo Urbanizable Ordenado (PP-4 Dolmen Montelirio) en el cómputo de suelo urbanizable

No incluye los Sistemas Generales Municipales en el cómputo de suelo urbanizable (los incluye como Suelo No Urbanizable)

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)

Para el cómputo de población no considera la capacidad residencial del actual planeamiento en

el PP-2 UE2 Divina Pastora (232 viviendas) y PP-4 Dolmen Montelirio (131 viviendas)

Tampoco computa las viviendas afloradas en aplicación de los Artículos 9.6 y 11.27 de Normas Urbanísticas (3 viv / 2viv en 30%)

El PGOU manifiesta que hay construídas 890 viviendas. **El PGOU incrementa el número de viviendas hasta sumar 1.021 viviendas a las existentes, resultando al final más de 1.911 viviendas. Esto supone un incremento de casi el 115%.**

**Respecto a la población, tomando el coeficiente de 2,4 habitantes por vivienda, se incrementaría en un 90%.** Muy superior al límite del 50% permitido en el apartado 4 a) del mencionado “Artículo [45] Modelo de Ciudad [N]” del POTA (Nota <sup>27</sup>) y el Decreto 11/2008. Y además el crecimiento no tiene porque ser ese máximo, sino que debe ser congruente con las necesidades de la población actual, con la evolución de la población y la capacidad del actual planeamiento, como ya hemos indicado.

Por otra parte, el PGOU dice expresamente que el Suelo Urbanizable No Sectorizado podrá sectorizarse antes de los 8 años (Página 50 “**La culminación de las propuestas de ordenación del PGOU podrá completarse en un periodo menor de tiempo, o en un plazo mayor de 8 años, pero el plazo no es importante,...**”).

La Señora Consejera de Obras Públicas y Transportes, en su comparecencia ante el Parlamento de Andalucía, antes citada, dijo respecto al límite de crecimiento del 40% de suelo, que se debe excluir el Suelo Urbanizable No Sectorizado:

*“Porque los no sectorizados, por supuesto, para su sectorización o para que se puedan urbanizar, tienen que volver a la Comisión Provincial. Y allí es donde se hace la previsión de equipamiento y de infraestructuras necesarias, **porque ni siquiera en ese momento se conocen los usos. Pero los Ayuntamientos nos dicen por dónde van sus perspectivas de crecimiento futuro, independientemente de que en los próximos ocho años, o con carácter inmediato, no tengan intención de ponerlo en carga. Lógicamente nos parece bien, porque avisa por dónde van sus pretensiones y, entonces, se analiza, desde esa perspectiva de segundo plazo o con posterioridad a lo que es el cumplimiento de la temporalidad establecida en el Plan de Ordenación del Territorio...**”.*

Es decir, es un suelo que se plantea para un futuro crecimiento, más allá de los ocho años de duración del PGOU.

Por tanto, ya que se puede desarrollar antes de los 8 años, el Suelo Urbanizable No Sectorizado debería contabilizarse a efectos de los límites establecidos por las normas, y el incremento de la ocupación de suelo se establecería en el 142% y el de la población habría que incrementarlo, en consecuencia. Si establecemos una media de 40 viviendas por hectáreas, implicaría 740 viviendas más, que a razón de 2,4, resultarían unos 1.800 habitantes más, y una población final de 6.400 habitantes, **un 132% más de la población existente.**

Se puede argumentar el crecimiento cercano al 80% que ha tenido Castilleja de Guzmán en los últimos 10 años, para justificar el alto crecimiento. Pero la mayor parte de ese crecimiento de la población procede del área metropolitana, como reconoce el propio PGOU, y como consecuencia de los desarrollos urbanísticos realizados al amparo de las Normas Subsidiarias en los años noventa del pasado siglo. Pero el actual ordenamiento jurídico, ya no permite ese tipo de desarrollos. El PGOU debe atender las necesidades de vivienda de población propia y no la metropolitana, como ya hemos indicado antes.

La población de Castilleja de Guzmán, con las actuales tasas de natalidad de la sociedad española, crecería poco. Una vez que se ha asentado la población atraída por los desarrollos efectuados en la década anterior, el incremento de población ha ido paulatinamente decreciendo durante la década pasada hasta el 2% de 2008.

Por otra parte, un proceso de expansión como el que plantea el PGOU de Castilleja de Guzmán, significa la pérdida de la personalidad de Castilleja de Guzmán, como villa histórica del ámbito metropolitano, con unas todavía

<sup>27</sup> POTA. [45] Modelo de ciudad (N).

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.

más que notables connotaciones rurales, en contra de lo que exige el apartado 3 a) del mencionado “*Artículo [45] Modelo de Ciudad [N]*” del POTA (Nota <sup>28</sup> ).

El PGOU plantea un modelo basado en la construcción desmesurada de viviendas y la clasificación de suelos, un modelo en crisis y fracasado, sin abordar problemas como la mejora, recualificación y regeneración ecológica de la ciudad actual, la obtención de Sistemas Generales adecuados (como ya hemos analizado), la lucha contra las desigualdades sociales, el incremento de la cohesión social, y lucha frente al cambio climático.

Además, de llevarse a cabo este proceso, se producirá una drástica reducción de las oportunidades de uso y disfrute sostenible de los demás recursos existentes en el territorio municipal no vinculados a la simple ocupación urbanística del suelo. Lo poco reversible del proceso propuesto actuará como limitante sobre la capacidad de decisión de las generaciones siguientes.

**CONSIDERACIÓN 3.4.- Consideramos por tanto, que el crecimiento residencial planteado por el PGOU (hasta más del 70% de la población actual, ó más del 130% si se contabiliza el Suelo Urbanizable No Sectorizado), es desmesurado, muy por encima del límite legal del 50% (establecido por el POTA y el Decreto 11/2008), y significaría la pérdida de personalidad urbana, no contribuyendo a la preservación de sus características y valores urbanos propios y dificultando otras opciones de usos más sostenibles del territorio.**

**ALEGACIÓN 3.4.- El crecimiento de población que propone el PGOU de Castilleja de Guzmán contradice el “*Artículo [45] Modelo de ciudad (N)*” del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía y el Decreto 11/2008, porque**

- a) No se ajusta a las necesidades de la población actual, que ni siquiera evalúa ,
- b) No se pone en relación con la evolución de la población en los últimos diez años, cuyo incremento ha ido en declive desde el 21% en 1999 hasta el 2% en 2008 ,
- c) Plantea un crecimiento desmesurado, llegando hasta más del 130%, muy por encima del límite legal del 50% ,
- c) Conllevará la pérdida de personalidad urbana, no contribuyendo a la preservación de sus características y valores urbanos propios.

Por todo ello y por idénticas razones vulnera el “*Artículo 9 Objeto*” de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

<sup>28</sup> POTA. [45] Modelo de ciudad (N).

3. Esta orientación debe adaptarse a las condiciones particulares que presentan los diferentes territorios y redes del Sistema de Ciudades.  
a) En los Centros Regionales, inmersos en procesos de carácter metropolitano, el modelo de ciudad compacta y diversificada debe ser preservado y defendido frente a tendencias que produzcan la segregación social y funcional, especialmente del espacio residencial (urbanizaciones residenciales suburbanas de primera y segunda residencia) y comercial (grandes superficies desvinculadas de la estructura urbana), y que produzcan un espacio urbano continuo o conurbado en el que se eliminan los componentes rurales y naturales de mayor valor. Especial importancia tiene la defensa de la personalidad urbana y funcional diferenciada de los núcleos que forman parte de los procesos metropolitanos. Las ciudades medias y pequeñas que se integran en los ámbitos metropolitanos deben hacerlo desde la preservación de sus características y valores urbanos propios, evitando la indiscriminada formación de continuos urbanos que acaben con los modelos diversos de ciudad preexistente...

### **3.5.- El incremento de la ocupación de suelo realmente propuesto.**

**El Plan incrementaría la ocupación del suelo en casi el 200%.** Aún aplicando las flexibilidades otorgadas por las normas posteriores a la incorporación de los límites aprobados por el Parlamento al Plan de ordenación del Territorio de Andalucía (Instrucciones para la elaboración de los Informes de Incidencia territorial, Decreto 11/2008, Áreas de Oportunidad del POTAUS,...), la ocupación de suelo se incrementaría en el 71% (ver cuadro de cifras).

Como hemos comentado antes, el PGOU dice expresamente que el Suelo Urbanizable No Sectorizado podrá sectorizarse antes de los 8 años y por tanto debe contabilizarse a efectos de los límites establecidos por las normas. Si contabilizamos el Suelo Urbanizable No Sectorizado, y deducimos las "flexibilidades" aplicadas por la Junta de Andalucía, el incremento de la ocupación de suelo se establecería en el 122%.

En todo caso, no existe en el PGOU ningún estudio ni fundamento, que justifique suficientemente este crecimiento, como ya hemos analizado.

Además, un crecimiento así **no puede calificarse de moderado y mucho menos que favorezca la moderación en el consumo de recursos.** El PGOU debería asumir la responsabilidad de las actuales generaciones frente a las futuras en la explotación y consumo de los recursos naturales no renovables, **“evitando procesos de expansión indiscriminada y de consumo innecesario de recursos naturales y de suelo”**. Es decir, debería asumir el principio de sostenibilidad, ó para ser más precisos debería ser racional, y no lo es.

Por otra parte, la transformación y los usos asociados del suelo planteados, además de no aparecer suficientemente justificada implican elevado riesgo de impactos negativos en tres dimensiones básicas para la habitabilidad:

- Sobre la ecología urbana: Incrementando la artificialización del territorio municipal y multiplicando su huella ecológica sobre otros territorios ajenos.
- Sobre la capacidad de gobierno, administración y gestión del metabolismo urbano: Incrementando drásticamente su fragilidad y dependencia externa.
- Sobre los niveles de competitividad, calidad de vida y cohesión social: Introduciendo transformaciones excesivamente rápidas e insuficientemente basadas sobre la actual situación y tendencia, tanto del municipio como del área metropolitana en que se inscribe.

Por todo ello, el modelo establecido por el PGOU de Castilleja de Guzmán conculca los principios del Modelo Territorial de Andalucía establecidos en el *“Artículo [11] Principios orientadores del Modelo Territorial de Andalucía [E]”* del POTA (**Nota**<sup>29</sup>), los objetivos relacionados con los procesos de urbanización del territorio andaluz establecidos en el *“Artículo [43] Objetivos (O)”* del POTA (**Nota**<sup>30</sup>), así como el apartado 2 del *“Artículo*

<sup>29</sup> POTA. [11] Principios orientadores del Modelo Territorial de Andalucía [E]...

2. El uso más sostenible de los recursos.

El Modelo Territorial de Andalucía asume como uno de sus principios orientadores la **utilización racional de los recursos**, entendida como argumento indispensable para progresar en la creación de un sistema territorial y productivo sostenible. Esta exigencia implica **tener en cuenta la trama de relaciones ecológicas que sustenta el orden territorial**, considerando sus consecuencias en coordenadas espaciales y temporales lo más amplias posibles. El Modelo Territorial se reconoce integrado en un sistema de relaciones ecológicas. La ordenación territorial puede y debe contribuir al progreso de la sostenibilidad regional y global a partir de los siguientes aspectos:

a) Constituyendo un orden territorial favorecedor de la moderación en el consumo de recursos naturales (suelo, agua, energía y materiales) ...

3. La cohesión social y el equilibrio territorial...

4. La integración y cooperación territorial: el territorio de las redes...

a) Lograr un mayor grado de eficacia en la gestión territorial mediante la generación de sinergias y economías de escala que mejoren la competitividad de cada elemento del territorio y de éste en su conjunto.

b) Responder a criterios de equilibrio y solidaridad territorial y de cohesión social, de manera que el resultado de las estrategias de cooperación

tenga en cuenta la superación de las actuales desigualdades territoriales....

<sup>30</sup> POTA. [43] Objetivos (O).

Los objetivos relacionados con los procesos de urbanización del territorio andaluz, en el marco de la Política de Ciudades, son los siguientes:

a) Preservar el Modelo Territorial de Andalucía frente a procesos de urbanización no deseables.

b) Mejorar los niveles de competitividad, calidad de vida y cohesión social de las ciudades andaluzas.

c) Contribuir desde el Sistema de Ciudades a la sostenibilidad global.

[45] *Modelo de Ciudad [N]*” del POTA (Nota <sup>31</sup>) en lo relativo a evitar procesos de expansión indiscriminada y de consumo innecesario de recursos naturales y de suelo. Además supera el límite del 50% de incremento del suelo establecido en el apartado 4 b) del mencionado “*Artículo [45] Modelo de Ciudad [N]*” del POTA y en el Decreto 11/2008.

### **El grado de ejecución del plan actual.**

Además, debemos destacar que el Suelo Urbano No Consolidado (7,88 hectáreas) y el Suelo Urbanizable Ordenado (8,74 hectáreas), suman 16,62 hectáreas, es decir un 47% del suelo urbano consolidado. Esa considerable cantidad de suelo que alberga el actual planeamiento, tiene capacidad residencial más que suficiente (369 viviendas), para garantizar un crecimiento incluso superior al permitido por el POTA (203 viviendas, según los cálculos anteriores).

Podemos concluir, que el crecimiento que propone el PGOU es incoherente con “*el grado de ejecución alcanzado en el desarrollo de las previsiones del planeamiento anterior*” y el ayuntamiento no da “*prioridad a la culminación de dichos desarrollos y a la intervención sobre la ciudad consolidada sobre los nuevos crecimientos*”, como debe hacerse según el mencionado apartado 4 b) del “*Artículo [45] Modelo de Ciudad [N]*” del POTA (Nota <sup>32</sup>).

**CONSIDERACIÓN 3.5.1.- Consideramos que el crecimiento de la ocupación de suelo que propone el PGOU (más del 70%, ó más de 140% si se incluye el Suelo Urbanizable No Sectorizado que está previsto desarrollar antes de los 8 años), es desmesurada y no se ajusta a ningún modelo de desarrollo sostenible.**

**La espectacular transformación y los usos asociados del suelo planteada, además de no aparecer suficientemente justificada implican elevado riesgo de impactos negativos en tres dimensiones básicas para la habitabilidad:**

- ⇒ **Sobre la ecología urbana: incrementando la artificialización del territorio municipal y multiplicando su huella ecológica sobre otros territorios ajenos; contraviniendo así los principios del Título II del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.**
- ⇒ **Sobre la capacidad de gobierno, administración y gestión del metabolismo urbano: incrementando drásticamente su fragilidad y dependencia externa; estando también en este sentido en contra de los principios del Título II del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.**
- ⇒ **Sobre los niveles de competitividad, calidad de vida y cohesión social: Introduciendo transformaciones excesivamente rápidas e insuficientemente basadas sobre la actual situación y tendencia, tanto del municipio como del área metropolitana en que se inscribe; contraviniendo así los principios del Título III del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.**

<sup>31</sup> POTA. [45] Modelo de ciudad (N).

1. El planeamiento urbanístico y territorial favorecerá la consolidación de modelos de ciudad que contribuyan a los objetivos definidos y a su integración ambiental y territorial en el marco del Modelo Territorial de Andalucía...

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.** ...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....

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.

<sup>32</sup> POTA. [45] Modelo de ciudad (N).

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:

b) **El grado de ejecución alcanzado en el desarrollo de las previsiones del planeamiento anterior, dando prioridad a la culminación de dichos desarrollos y a la intervención sobre la ciudad consolidada sobre los nuevos crecimientos.**

**CONSIDERACIÓN 3.5.2.-** Consideramos que el PGOU es incoherente con el grado de ejecución alcanzado en el desarrollo de las previsiones del planeamiento anterior, que alberga suelo para crecer en un 47%, y no da prioridad a la culminación de dichos desarrollos y a la intervención sobre la ciudad consolidada sobre los nuevos crecimientos.

**ALEGACIÓN 3.5.-** El documento de PGOU de Castilleja de Guzmán, contradice el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía en el “*Artículo [11] Principios orientadores del Modelo Territorial de Andalucía [E]*”, porque no constituye un orden territorial favorecedor de la moderación en el consumo de recursos naturales (suelo, agua energía y materiales), en el “*Artículo [43] Objetivos (O)*” por no contribuir a la sostenibilidad global y en el “*Artículo [45] Modelo de ciudad (N)*”, así como el Decreto 11/2008, porque promueve una expansión indiscriminada y un consumo excesivo de recursos naturales y de suelo, superando el 50% del suelo urbano actual. y que aún sin contar el Área de Oportunidad Turística y el resto de los suelos productivos como establece el Decreto 11/2008, llegaría al 122%.

El documento de PGOU de Castilleja de Guzmán, contradice además el “*Artículo [45] Modelo de ciudad (N)*” apartado 4 b) del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, porque es incoherente con el grado de ejecución alcanzado en el desarrollo de las previsiones del planeamiento anterior, que permite un crecimiento del 47% del suelo urbano, y no da prioridad a la culminación de dichos desarrollos y a la intervención sobre la ciudad consolidada sobre los nuevos crecimientos.

Por todo ello y por idénticas razones, vulnera además el “*Artículo 9 Objeto*” de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

## 4.- La invasión del Escarpe de la Cornisa del Aljarafe.

### 4.1.- Las características del suelo: Inestables y propensos a los corrimientos.

Los suelos de Castilleja de Guzmán se encuentran en una zona de escarpe, la Cornisa del Aljarafe, con características que los hacen inestables, propensos a los corrimientos. A estos aspectos hace referencia el PGOU en la Memoria, en el Estudio de Impacto, en el Estudio Geotécnico y en el Informe Geotécnico,.

El PGOU analiza estos aspectos en el punto "3. DIAGNÓSTICO SOBRE LAS CONDICIONES AMBIENTALES" de la memoria, donde describe una zonificación y concluye con varios planos:

#### "3.1.4 Zonificación....

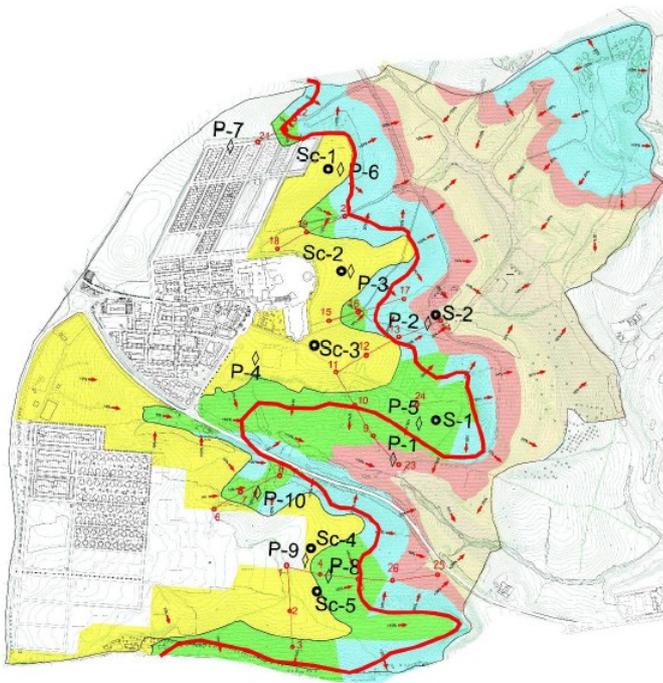
De acuerdo con esto la zonificación de las tierras municipales quedaría establecida en los siguientes términos:

1. Plataforma superior. ...
2. Frente superior A. ....
3. Frente superior B. ....
4. Contacto litológico. ....
5. Margas arenosas A. ....
6. Margas arenosas B. ...

La anterior zonificación posee un valor orientativo. Para establecer sus límites y características definitivas se procederá a un reconocimiento geotécnico de las zonas más sensibles, estudio que establecerá las condiciones de manejo de estos terrenos, permitirá definir los usos admisibles y las medidas preventivas a observar en las intervenciones urbanísticas que se propongan."

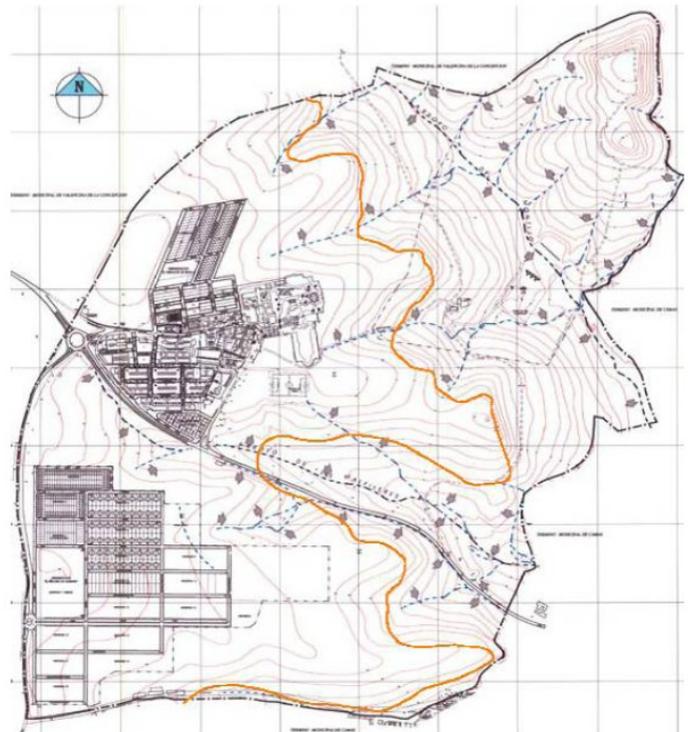
A este párrafo, le siguen dos planos:

**Plano de la página 24 de la Memoria del PGOU**



Plano estratigráfico con los riesgos geomorfológicos y pruebas geotécnicas realizadas al efecto.

**Plano de la página 25 de la Memoria del PGOU**



Plano topográfico con línea de estabilidad geomorfológica

De todo ello, debemos puntualizar lo siguiente:

a) La zonificación establecida en el texto se corresponde con las zonas coloreadas del primer plano, como podemos comprobar en el llamado **INFORME GEOTÉCNICO** que acompaña el PGOU y el plano que acompaña a ese mismo texto.

c) El **Estudio Geotécnico** al que se refiere cuando dice "*se procederá a un reconocimiento geotécnico*" ya fué realizado antes de la Aprobación Inicial (no se trata del mencionado **INFORME GEOTÉCNICO** que acompaña al PGOU) y fué expuesto al público con el documento de aprobación inicial. Fue realizado por Ingeniería Geotécnica y Control de Calidad S.L. por encargo de **Galia Grupo Inmobiliario** el principal beneficiario del PGOU de Castilleja de Guzmán. Ese **Estudio Geotécnico NO tiene recomendaciones, al menos en la versión expuesta al público.**

d) No se explica en ese apartado de la Memoria la llamada "**Línea de estabilidad geomorfológica**", que aparece en los dos planos de la Memoria. Para explicarla debemos acudir al llamado **INFORME GEOTÉCNICO** y al **Estudio de Impacto Medioambiental**.

**CONSIDERACIÓN 4.1.1.- En la Memoria el texto que tipifica los suelos y da unas recomendaciones acerca de la capacidad de acogida del proceso urbanizador, no se explica suficientemente en los planos. Y sobre todo, no se explica el origen de la llamada línea de estabilidad geomorfológica que figura de forma prevalente en los dos planos que reproduce.**

**CONSIDERACIÓN 4.1.2.- El Estudio Geotécnico realizado para el PGOU, fué encargado por el Grupo Inmobiliario Galia, promotora de las actuaciones urbanísticas en Castilleja de Guzmán.**

**CONSIDERACIÓN 4.1.3. - En el Estudio Geotécnico realizado para el PGOU no hemos podido ver las recomendaciones de dicho estudio, recomendaciones en la que basa la llamada "Línea de estabilidad geomorfológica".**

El **INFORME GEOTÉCNICO** se refiere a unos anexos que no están en el documento:

*"5. Campaña geotécnica.*

*La anterior zonificación poseía un valor orientativo. Para establecer sus límites y características más aproximadas se acometió un reconocimiento geotécnico de la zona del término sobre la que se preveía pudiera extenderse el proceso urbanizador.....Los resultados de las pruebas y análisis realizados se reúnen en los Anexos I y II del presente informe."*

**CONSIDERACIÓN 4.1.4.- En el INFORME GEOTÉCNICO se citan varios anexos que no constan en el PGOU.**

Y sigue el **INFORME GEOTÉCNICO**:

*"6. Conclusiones más relevantes....*

*6.1 Contacto entre los limos y las margas...*

*De acuerdo con la información obtenida se delimita la zona con aptitudes para acoger el proceso urbanizador en razón a la interacción entre éste y los procesos de ladera con origen en el contacto entre las formaciones litológicas presentes. **El gráfico nº 3** refleja la línea que delimita una zona de otra. Los predios emplazados al oeste de la misma manifiestan una buena capacidad de acogida, con las salvedades antes referidas, mientras que los emplazados al este deben, salvo que estudios más pormenorizados así lo establezcan quedar a salvo del mismo."*

Este mismo párrafo aparece en la página 54 del **Estudio de Impacto Medioambiental** pero vinculado a un plano en la página 55 que es distinto al Gráfico 3 del **INFORME GEOTÉCNICO**.

**CONSIDERACIÓN 4.1.5.- Hay una incoherencia entre el INFORME GEOTÉCNICO y el Estudio de Impacto Medioambiental al vincular el mismo texto a dos planos distintos.**

Más adelante en el **INFORME GEOTÉCNICO**, se reproduce otro párrafo de la página 54 del **Estudio de Impacto Medioambiental**:

*"6.2. Estabilidad del talud limoso*

...

*Las recomendaciones de los autores del referido estudio se centran en evitar cambios en la situación actual. Con tal fin se realiza la recomendación para delimitar las zonas que pueden ser objeto de urbanización a aquellas que no superan pendientes mayores a los 15° y en los que las edificaciones se alejen de la ladera de manera que “una línea trazada desde el punto del cimiento del edificio más cercano a la ladera, con un ángulo de unos 20° o 25° no corte a otra línea paralela a la ladera situada a unos tres metros en el interior del terreno”*

En éste caso, concluye que aplicando este criterio **obtiene el gráfico 4, gráfico que difiere a su vez de los dos anteriores.**

**CONSIDERACIÓN 4.1.6.- Hay una nueva incoherencia entre el INFORME GEOTÉCNICO y el Estudio de Impacto Medioambiental, al vincular otro párrafo a dos planos distintos.**

En ese gráfico 4 del Informe Geotécnico titulado “Estabilidad del talud”, la línea de delimitación de dicha estabilidad se modifica sensiblemente en el entorno de los taludes o ladera del arroyo Alfileres, en el sentido de aproximar hacia dicho arroyo (en su margen izquierda o norte) la línea de delimitación de la zona de estabilidad. La ampliación de la zona de estabilidad así conseguida se aplica a suelos con una clasificación propuesta de urbanizable sectorizado.

**CONSIDERACIÓN 4.1.7.- En el gráfico 4 del Informe Geotécnico titulado “Estabilidad del talud”, la línea de delimitación de dicha estabilidad se modifica sensiblemente en el entorno de los taludes o ladera del arroyo Alfileres.**

Finalmente si analizamos el párrafo en el que el PGOU basa la llamada LINEA DE ESTABILIDAD GEOMORFOLÓGICA:

*"Las recomendaciones de los autores del referido estudio se centran en evitar cambios en la situación actual. Con tal fin se realiza la recomendación para delimitar las zonas que pueden ser objeto de urbanización a aquellas que no superan pendientes mayores a los 15° y en los que las edificaciones se alejen de la ladera de manera que “una línea trazada desde el punto del cimiento del edificio más cercano a la ladera, con un ángulo de unos 20° o 25° no corte a otra línea paralela a la ladera situada a unos tres metros en el interior del terreno”.*

Podemos deducir lo siguiente:

1º) La primera parte dice que **"Los autores del referido estudio se centran en evitar cambios en la situación actual."** Es ambiguo, pero puede interpretarse que recomiendan que no se urbanice.

2º) Realizan algunas recomendaciones elementales, para el caso en que se construya:

- a) Evitar las construcciones en suelos de más del 15° de pendiente
- b) Alejar las construcciones de la ladera una determinada distancia.
- c) Fijar una línea límite en la que las pendientes cumplirían esas condiciones. Esa es la denominada

**LINEA DE ESTABILIDAD GEOMORFOLÓGICA.**

Estas conclusiones son cuando menos, ambiguas, incompletas y poco concluyentes. En todo caso no son estudios ni razones suficientes que justifiquen la incorporación de los suelos al proceso urbanizador, habida cuenta la accidentada topografía de la mayor parte de todos esos suelos, donde los riesgos de erosión, desprendimientos y corrimientos son evidentes. Y esa justificación debe hacerse, ya que lo exige el *"Artículo 46. Suelo no urbanizable"* (Nota <sup>33</sup>) de la LOUA.

Y así lo ponía de manifiesto el apartado **"4.6 PROTECCIÓN DEL TERRITORIO Y PREVENCIÓN DE RIESGOS.-"** del Informe de Incidencia Territorial del Plan General de Ordenación Urbanística de Castilleja de Guzmán, emitido en febrero de 2007 por la Junta de Andalucía. Tampoco hemos podido ver en el PGOU el mapa de

<sup>33</sup> 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:  
i) Presentar riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales....

riesgos a que se refiere el "Artículo 15. Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano" (Nota <sup>34</sup>) del TRLS. Recordemos también que el POT AUS limita los usos de suelos con pendientes superiores al 10%.

**CONSIDERACIÓN 4.1.8.- Las justificación que hace el PGOU para ocupar suelos con importantes riesgos de erosión, desprendimientos y corrimientos, carece de fundamentación ya que se basa en unas recomendaciones técnicas que no constan en el PGOU, y hace unas referencias a las supuestas recomendaciones que son ambiguas, incompletas y poco concluyentes.**

El PGOU propone, como medida para dar estabilidad a los suelos, la impermeabilización del mismo. Pero no estudia las consecuencias que ello podría tener en los niveles inferiores de la cornisa, como consecuencia del incremento de la escorrentía y de la mayor velocidad de concentración del caudal. Las consideraciones que hace el PGOU sobre "sistema separativo de pluviales y fecales ... con lo que se reduce el vertido directo a los arroyos de las pluviales" (Memoria justificativa, 6.7., pag. 47), además de obvias (sólo faltaría que se vertieran las aguas fecales sin depurar al arroyo), unidas a las inconcretas propuestas sobre reutilización para riego, no resuelven el problema del incremento del riesgo hidrológico. Riesgo que se incrementaría no en el recorrido encajado del arroyo en su descenso por la cornisa (al que se refiere el estudio de inundabilidad), sino en el tramo final, al pie del talud, ya en término de Camas, en el que la pendiente se reduce prácticamente a 0.

Por otra parte, con respecto a este problema de las aguas pluviales, en unos apartados de la Memoria se presenta la impermeabilización como un factor positivo, a efectos de evitar la infiltración del agua en la capa de limos reduciendo los fenómenos de sufusión o "piping" (págs. 27 y 47), mientras que en otro apartado, para minimizar el problema del incremento de escorrentías y de caudales punta de los arroyos, se anuncia la disminución entre 30% y 50% del coeficiente de escorrentía a consecuencia, entre otras razones, de que gran parte de los suelos destinados a usos urbanos "se resolverían mediante tipologías de ciudad jardín de carácter colectivo" (apartado 3.3.2. pag. 27).

En relación con este asunto, se está produciendo desde hace algunos años el desplome del arroyo Alfileres, por debajo del Camino del Agua, desplome que con las últimas lluvias ha adquirido una dimensión y alcance espectaculares, llegando a afectar a las primeras construcciones de Camas, como se puede observar en las fotos. El PGOU no da explicación a este fenómeno y no propone solución al mismo.



<sup>34</sup> TRLS Artículo 15. Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano.

2. El informe de sostenibilidad ambiental de los instrumentos de ordenación de actuaciones de urbanización deberá incluir un mapa de riesgos naturales del ámbito objeto de ordenación.



**En la foto de Google se señala la zona del desplome del arroyo Alfileres. Podemos observar también el cauce del arroyo, que es distinto en su cabecera al señalado por el PGOU.**

Este tipo de fenómeno se describe en la Memoria del POTAUS:

"b) Riesgos de erosión...

Los suelos con mayor susceptibilidad a la erosión se localizan en las vertientes de los principales arroyos que drenan las plataformas de Los Alcores y El Aljarafe y en los cerros testigo que bordean estas plataformas, pero sobre todo es en las zonas con mayores pendientes donde los fenómenos erosivos están más presentes, es decir en las transiciones bruscas de los escarpes del Aljarafe y Los Alcores con sus unidades geográficas colindantes...

#### 2.5. DIAGNÓSTICO SOBRE EL MEDIO NATURAL Y CULTURAL

Como principales factores limitantes para la adecuada preservación de los recursos naturales del área y la creación de una red de espacios de uso público pueden señalarse los siguientes:

- El crecimiento de los usos urbanos y las infraestructuras que ocupan zonas que cumplan una función hidrológica, agraria o naturalística, mermando la variedad de usos en el área y, en ocasiones, provocando situaciones de riesgo.
- El carácter artificial de buena parte de la red hidrográfica como respuesta histórica a los fenómenos de inundación, lo cual ha reducido las posibilidades de crecimiento de sotos fluviales y de conexión entre la red fluvial y sus acuíferos aluviales....
- La pérdida de suelo asociadas a la erosión en las laderas de los escarpes que carecen de cubierta vegetal, provocando fenómenos de deslizamientos y aterramientos de los cauces...."

Y de ahí las protecciones establecidas para los escarpes por el POTAUS.

El desplome del arroyo Alfileres podría estar relacionado con la impermeabilización de los suelos producida como consecuencia de los desarrollos urbanos de finales del siglo XX y principios del XXI. Esta hipótesis, adquiere consistencia si analizamos las ortofotos de 1998, 2001, 2004 y 2007, donde se observa el avance de los corrimientos de tierras, coincidiendo con los años de la urbanización del borde de la cornisa. El área cubierta por estas imágenes (margen izquierda o norte del arroyo Alfileres), es precisamente la zona afectada por la alteración de la línea de estabilidad del talud, que en el Informe geotécnico se traza más próximo al arroyo, posibilitando la clasificación como urbanizable de más suelo en esta ladera tan dinámica e inestable, como anteriormente se ha señalado. Esta es una hipótesis que debería confirmar ó no, un pormenorizado análisis de los riesgos, que NO hace el PGOU y debería hacer.



Ortofoto 1998



Ortofoto 2001



Ortofoto 2004



Ortofoto 2007

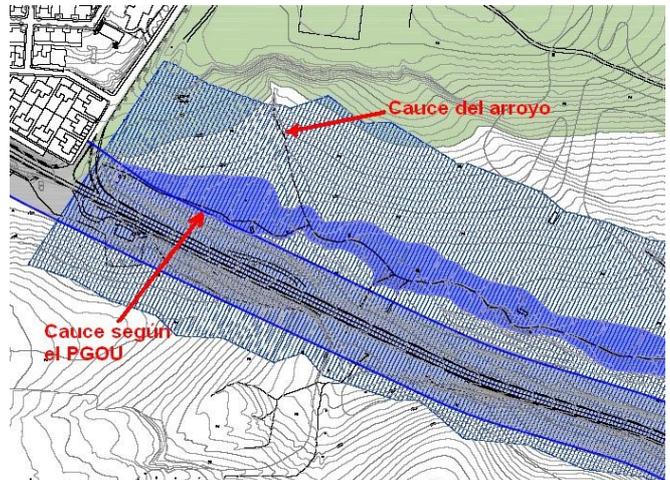
Por otra parte, el cambio climático tendrá como consecuencia que los fenómenos climáticos serán más extremos. Los episodios de lluvias torrenciales característicos del clima mediterráneo, serán más acusados y las consecuencias sobre los fenómenos erosivos más intensas. La propuesta del PGOU, de impermeabilizar aún más el borde superior del escarpe, en la cabecera de los torrentes y arroyos, agravaría el riesgo, riesgo que no analiza y en consecuencia, no propone medidas paliativas de ningún tipo.

El PGOU además, altera el trazado del cauce del arroyo Alfileres, ignorando su bifurcación en su cabecera, como se señala en la foto de Google que reproducimos arriba y se puede comprobar en los planos topográficos y en los propios gráficos de la documentación de Plan (Estudio de impacto ambiental e Informe geotécnico), que luego, sin embargo, se ignoran al presentar la imagen de la propuesta (Memoria Justificativa, pags. 66 y 68) en las que la bifurcación hidrográfica de esta cabecera desaparece.

El PGOU debería atenerse a lo establecido en el "Artículo 67. Red de drenaje y cuencas vertientes. (D)" (Nota <sup>35</sup>) del POTAUS.



Plano topográfico. El arroyo Alfileres en celeste



Plano "08\_OE-AFECCIONES\_SECTORIALES" PGOU

En toda esta temática (riesgos geomorfológicos e hidrológicos) el PGOU desconoce y desatiende las conclusiones del estudio titulado Análisis de riesgos geomorfológicos en la cornisa del Aljarafe (Sevilla), llevado a cabo en el año 2001 por equipos de especialistas de las Universidades de Sevilla y Huelva, la empresa pública EGMASA y la Delegación Provincial de Medio Ambiente de Sevilla (Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía. En el mapa de síntesis (mapa 8) de este trabajo titulado "Dinámica geomorfológica potencial (peligrosidad geomorfológica)", en el que se sintetizan factores de pendientes, litologías, contactos, hidrología (surgencias de agua con alta capacidad de socavación) y tipología de usos antrópicos, el área del arroyo Montijo-Alfileres (que en la documentación del PGOU, dada la perspectiva exclusivamente local, siempre se tratan por separado) es la que alcanza la máxima calificación (nivel Muy Alto) en lo que se refiere a dinámica geomorfológica potencial (DGP).

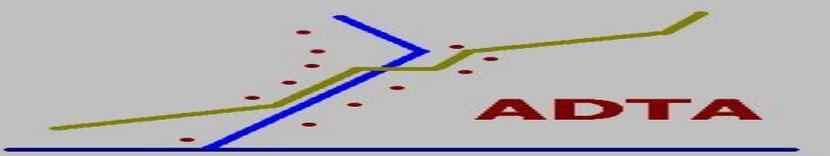
<sup>35</sup> **POTAUS Artículo 67. Red de drenaje y cuencas vertientes. (D)**

1. Los instrumentos de planeamiento general considerarán las cuencas vertientes y sus 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.

2. Los instrumentos de planeamiento general incorporarán el deslinde del dominio público hidráulico, que les facilite el órgano competente, y sus zonas de servidumbre y policía, que deberán ser clasificadas como suelos no urbanizables o como espacios libres de uso y disfrute público en los suelos urbanizables colindantes con los cauces definidos como Ejes fluviales en el sistema de espacios libres regulado en esta normativa.

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.

5. Las infraestructuras de drenaje evitarán los embovedados y encauzamientos cerrados, favoreciendo la pervivencia de la identidad territorial, la función natural de los cauces y la conservación y mejora de la biodiversidad acuática y de las especies asociadas.



Las conclusiones de este estudio sí que están incorporadas a las determinaciones del POT AUS, según se detalla más adelante, en el apartado *"4.4.- El Sistema de Protección Territorial: La Cornisa del Aljarafe"*, de este escrito de alegaciones.

**CONSIDERACIÓN 4.1.9.-** El PGOU altera el trazado del curso del arroyo Alfileres, ignorando la bifurcación de este arroyo en su cabecera, y no analiza las consecuencias que la impermeabilización de los suelos que propone producirá sobre el escarpe de la cornisa.

**ALEGACIÓN 4.1.-** El PGOU aporta una justificación para ocupar unos suelos con una accidentada topografía, con riesgos de erosión, desprendimientos y corrimientos, que son inadecuadas e insuficientes al objeto de la ordenación, por lo que vulnera el *"Artículo 19 Contenido documental de los instrumentos de planeamiento"* de la LOUA y, además, el *"Artículo 46. Suelo no urbanizable."* de la LOUA (Nota <sup>36</sup>).

**ALEGACIÓN 4.2.-** El PGOU altera el trazado del curso del arroyo Alfileres y no analiza las consecuencias que la impermeabilización de los suelos que propone producirá sobre el cauce del arroyo Alfileres y el escarpe de la cornisa, incumpliendo así el *"Artículo 67. Red de drenaje y cuencas vertientes. (D)"* del POT AUS.

---

<sup>36</sup> **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....

## **4.2.- La incidencia de las propuestas del PGOU en el paisaje.**

Los suelos de Castilleja de Guzmán, situados en la Cornisa del Aljarafe, tienen además notables valores paisajísticos. Dice el PGOU respecto a la cornisa:

### **"3.2 EL PAISAJE**

*El segundo de los factores más relevantes desde el punto de vista ambiental lo constituyen los atributos paisajísticos que las tierras municipales poseen en el ámbito metropolitano de la región de Sevilla. La cornisa oriental del Aljarafe constituye el fondo de escena de la ciudad de Sevilla. El tramo más singular es el comprendido entre los municipios de Gelves y Camas, tanto por sus peculiaridades topográficas, como por el intenso proceso urbanizador al que se ha visto sometido esta zona metropolitana. Todos los municipios cuyos términos se asoman a la cornisa han extendido su desarrollo urbano sobre estas tierras sin excepción pero con distinta fortuna en su incidencia sobre los atributos del paisaje."*

La Cornisa ha sido ocupada desde la prehistoria. Desde los dólmenes de Castilleja de Guzmán, las barriadas de Camas (Caño Ronco, El Carambolo,...), la hacienda Santa Eufemia de Tomares, el Castillo de San Juan, Coria, Puebla, etc. En los años 80, coincidiendo con el desarrollo del estado de las autonomías, la transferencia de las competencias de Ordenación del Territorio a la Junta de Andalucía y el nacimiento de una conciencia social sobre el medioambiente y el paisaje, la Cornisa del Aljarafe fué incluida en su mayor parte, como "Paisaje Sobresaliente" en el Plan Especial del Medio Físico de la Provincia de Sevilla, en 1987. La parte más suave, correspondiente al sur-oeste, se integra en otros espacios protegidos (Pinares de Aznalcázar y Dehesa de Abajo) Las protecciones de los escarpes se dividió en tres áreas, las denominadas "Cornisa Este del Aljarafe" (Gelves y Palomares), "Cornisa Norte del Aljarafe" (Valencina, Salteras y Olivares) y la "Cornisa Oeste del Aljarafe" (Sanlúcar, Benacazón y Aznalcázar). El PEPMF sirvió de contención y si bien no ha estado exenta de invasiones localizadas y de intentos frustrados de urbanización, esos espacios se han mantenido libres de procesos de ocupación para usos urbanos.



**Cornisa Este del Aljarafe (Palomares y Gelves)**

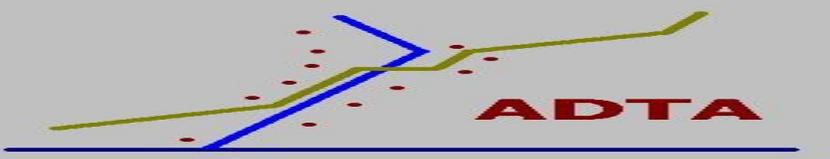


**Cornisa Norte (Valencina, Salteras y Olivares)**



**Cornisa Oeste (Sanlúcar, Benacazón, Huévar y Aznalcázar)**

El tramo correspondiente a San Juan de Aznalfarache, Tomares, Camas, Castilleja de la Cuesta y Castilleja de Guzmán, no fué incluido en el suelo protegido por el PEPMFPS. Como consecuencia, fué incorporado parcialmente para su desarrollo urbanístico en los planeamientos municipales. Es muy visible la ocupación de la Cornisa en Tomares (Santa Eufemia) y Camas (Vega del Rey). Conviene recordar que esos desarrollos corresponden a planes aprobados antes de la entrada en vigor de la LOUA. Aunque el tramo no protegido no se ha ocupado en su totalidad y el escarpe se ha mantenido relativamente bien conservado en algunas zonas, como los Cerros de Camas y de Castilleja de Guzmán.



El marco social y jurídico de la ordenación del territorios y el paisaje ha cambiado notablemente desde 1987. La Carta Europea de Ordenación del Territorio (1983), la Convención Europea de Protección del Patrimonio Arqueológico (1992), la Ley de Ordenación del Territorio de Andalucía (1994) , la Estrategia Territorial Europea (1999), los Principios directores para el desarrollo territorial sostenible del continente europeo (2000), el Convenio Europeo del Paisaje (2000), la Directiva Europea por la que se establece un marco comunitario de actuación en el ámbito de la política de aguas (2000), la ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA)(2002), el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA)(2006), el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla (POTAUS)(2009), el Texto Refundido de la Ley del Suelo (2008),... Podemos decir que ha cambiado radicalmente la concepción y tratamiento legal de la ordenación del territorio.

Nos atrevemos a decir que con las nuevas normas en vigor, la mayor parte de los desarrollos efectuados en la Cornisa del Aljarafe, no se hubieran podido hacer. Recordemos simplemente el Artículo 2 del TRLS "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: b) La protección, adecuada a su carácter, del medio rural y la preservación de los valores del suelo innecesario o inidóneo para atender las necesidades de transformación urbanística.*". De todo ello podemos concluir:

a) Son muchos los términos municipales que NO **"han extendido su desarrollo urbano sobre estas tierras"** y en consecuencia no es cierta la afirmación del PGOU.

b) El marco legal ha cambiado radicalmente e impide ahora cometer los errores que se cometieron en el pasado.

Las propuestas del PGOU tendrían una gran incidencia en el paisaje. En el Sector Norte se proponen, además del hotel previsto en el Área de Oportunidad, la urbanización de nada más ni nada menos que 8,6 hectáreas para ubicar una villa turística y los correspondientes equipamientos locales entre los que se sugieren restaurantes panorámicos. Además se proponen equipamientos generales (instituto, mercado, otras instalaciones hoteleras, polideportivo, residencia de ancianos, etc.). En definitiva, una urbanización generalizada de la zona, donde se confina la protección paisajística del BIC a un corredor enfrente del mirador del BIC y con un evidente impacto en el paisaje metropolitano como se puede vislumbrar en las fotos que acompañamos.

No menor es el impacto del Sector Sur, con edificios de hasta cuatro alturas, en un frente de la cornisa bastante amplio, como también se puede ver en dichas fotos. La propuesta del PGOU de disimular ese impacto con árboles, no hace más que corroborar la magnitud del mismo.



La Cornisa vista desde Sevilla. En primer término Camas. En segundo término Castilleja de Guzmán.



Situación de los desarrollos previstos. A la izquierda el sector sur (hasta 4 plantas).  
A la derecha el sector norte (hasta 2 plantas)

**CONSIDERACIÓN 4.2.-** El PGOU no justifica la ocupación de unos suelos con unos indudable valores rurales y paisajísticos, degradando y banalizando paisajes de relevancia metropolitana, así como una accidentada topografía, con riesgos de erosión, desprendimientos y corrimientos.

**ALEGACIÓN 4.2.-** El PGOU no justifica la ocupación de unos suelos con unos indudable valores rurales y paisajísticos, degradando y banalizando paisajes de relevancia metropolitana, por lo que vulnera el "Artículo 83 *Objetivos de calidad del paisaje*" (Nota <sup>37</sup>) del POTAUS y el "Artículo 46. *Suelo no urbanizable.*" de la LOUA (Nota <sup>38</sup>).

<sup>37</sup> POTAUS Artículo 83 **Objetivos de calidad del paisaje. (N)**

Son objetivos del Plan en relación a la calidad del paisaje los siguientes:

- c) Cualificar el paisaje evitando los procesos de degradación y banalización.
- e) Contribuir a la protección ambiental.

<sup>38</sup> 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.

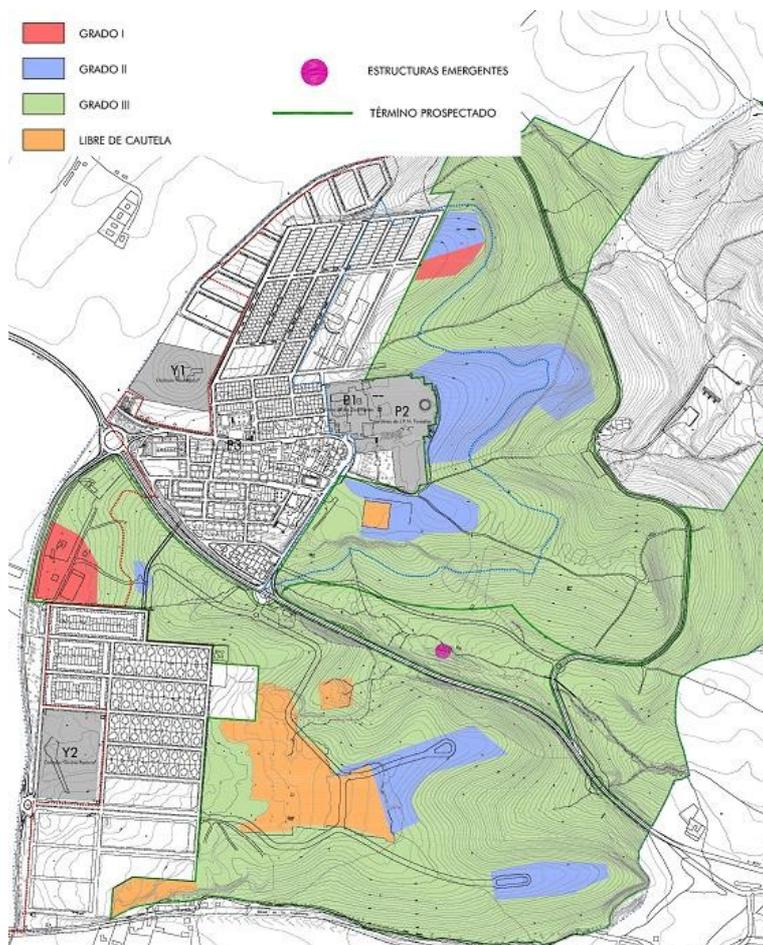
f) Considerarse necesaria la preservación de su carácter rural, atendidas las características del municipio, por razón de su valor, actual o potencial, agrícola, ganadero, forestal, cinegético o análogo.

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

### 4.3.- Castilleja de Guzmán: Un gran cementerio prehistórico.

A las características anteriores, debe añadirse que Castilleja de Guzmán, ocupa parte de unos suelos que en el pasado constituyeron una gran ciudad calcolítica. Y más concretamente, del cementerio asociado a dicha ciudad, Así se ha visto confirmado por los estudios realizados para el PGOU.

En la Normativa Urbanística del PGOU figura el documento "ANEXO III CONDICIONES DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA SOBRE EL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO" donde se establecen los distintos grados de cautela arqueológica.



**Plano Nº 14 "Cautelas Arqueológicas del Patrimonio"**

En dicho documento se establece:

*"Para los terrenos afectados por cada uno de los grados de cautela arqueológica, que se reflejan en su delimitación y grado en el Plano Nº 14 "Cautelas Arqueológicas del Patrimonio", se establecen las limitaciones y obligaciones que a continuación se especifican:*

- GRADO I Zona De Reserva Arqueológica.

*No se admite ninguna actividad que implique movimientos de tierra, excepto las derivadas de la ejecución de un proyecto de valorización de los contextos y elementos arqueológicos cuya existencia ha sido documentada.*

*La ejecución de un Proyecto de estas características deberá incardinarse en un Proyecto general de Investigación según viene definido en el artículo 14 del Decreto 168/2003, de 17 de Junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas y las actuaciones arqueológicas derivadas del mismo deberán atenerse en todos sus aspectos a lo dispuesto en la citada norma.*

- GRADO II Zona De Cautela Arqueológica.

*Cualquier actuación que implique movimientos de tierra sobre el suelo delimitado bajo esta cautela se planteará a partir de los resultados de una intervención arqueológica previa bajo la modalidad de Excavación Arqueológica en Extensión. Dicha intervención comprenderá toda la superficie a afectar hasta alcanzar la cota de rebaje prevista en el proyecto de obras.*

*A partir de sus resultados la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura, se pronunciará sobre la posibilidad de ejecutar o no la actuación propuesta y/o sobre la necesidad de incluir las medidas correctoras necesarias para la salvaguarda del Patrimonio Arqueológico.*

*• GRADO III Zona De Reserva Arqueológica.*

*En los suelos delimitados bajo esta cautela se realizara control arqueológico del movimiento de tierras según lo establecido en el artículo 3.c del Reglamento de Actividades Arqueológicas. La intervención se realizará por toda la superficie afectada. El hallazgo de restos y/o contextos de interés arqueológico conllevará la adopción de las medidas de preservación que determine la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura."*

Como se puede observar una parte importante de los terrenos propuestos para urbanizar, tienen cautelas arqueológicas. Por sí misma, es una razón de peso para no urbanizar esos suelos. Pero además, se une a todas las anteriores y las que exponemos a continuación.

**CONSIDERACIÓN 4.3- El PGOU propone de forma injustificada e innecesaria, la urbanización de suelos con un gran valor arqueológico.**

**ALEGACIÓN 4.3.- El PGOU propone de forma injustificada e innecesaria, la urbanización de suelos con un gran valor arqueológico por lo incumple el "Artículo 2. Principio de desarrollo territorial y urbano sostenible." (Nota <sup>39</sup>) del TRLS, así como el "Artículo 3 Fines específicos de la actividad urbanística" (Nota <sup>40</sup>) y el "Artículo 9 Objeto." (Nota <sup>41</sup>) de la LOUA**

<sup>39</sup> **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 armonizando ....., 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.

b) La protección, adecuada a su carácter, del medio rural y la preservación de los valores del suelo innecesario o inidóneo para atender las necesidades de transformación urbanística. ...."

<sup>40</sup> **LOUA Artículo 3. Fines específicos de la actividad urbanística.**

2. La ordenación urbanística establecida en los instrumentos de planeamiento, en el marco de la ordenación del territorio, tiene por objeto, en todo caso:

f) La protección del patrimonio histórico y del urbanístico, arquitectónico y cultural.

<sup>41</sup> **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:

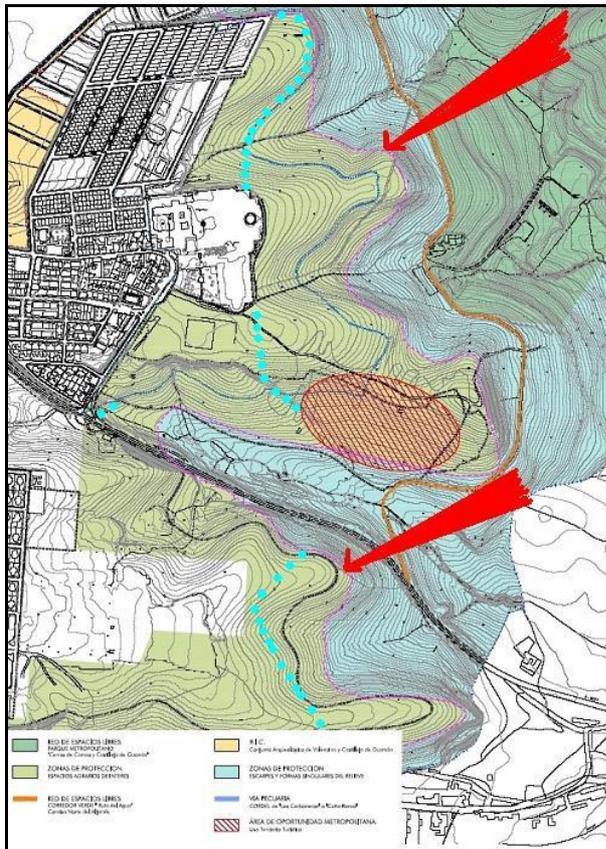
A) Optar por el modelo y soluciones de ordenación que mejor aseguren:

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; ...

**4.4.- El Sistema de Protección Territorial: La Cornisa del Aljarafe.**

Respecto al Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla (POTAUS), podemos leer en el PGOU:

*"8.2 CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN, PROPUESTAS EN EL POTAUS SOBRE EL TÉRMINO DE CASTILLEJA DE GUZMÁN*



E) Protección del Territorio. Zonas de Protección Territorial.

*La delimitación gráfica del POTAUS se realiza a escala territorial por lo que no tiene un grado de definición detallado. El Plan General de Castilleja, incorpora en su documentación estudios de estabilidad y riesgos de las laderas que definen una delimitación más precisa de estas Zonas, que se ha incorporado a la documentación gráfica del Plan General, para su delimitación pormenorizada."*

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.

El primer plano a la izquierda es un detalle del plano del Sistema de Protección del POTAUS. Puede observarse con claridad 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).

En el plano de abajo podemos ve un detalle del Plano 02 "Determinaciones del POTAUS" del PGOU. En azul figura la Zona de Escarpe desplazada hacia el Este.

Con puntos azules hemos señalado la línea de la Zona de Protección del Escarpe en el POTAUS. Como se puede observar, el PGOU establece una delimitación distinta, desplazando la línea

de la Zona de Escarpe hacia el Este (la derecha del Plano).

El POTAUS establece para las Zonas de Protección Territorial la consideración de Suelo No 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, ya que

- a) Se trata de un Escarpe y no de un "Espacio Agrario de Interés",
- b) No se trata de un Área de Oportunidad (el Área de Oportunidad Turística ocupa sólo una parte de ese espacio) y
- c) No se trata de ninguna urbanización existente,

que son los tres supuestos en los que el "*Artículo 64 Determinaciones generales para las Zonas y Elementos de Protección Territorial. (N)*" (**Nota** <sup>42</sup>) y el "*Artículo 77. Ordenación de los Espacios Agrarios de Interés. (D)*" (**Nota** <sup>43</sup>) del POTAUS, permiten un ajuste de sus propias determinaciones.

La razón que tiene el PGOU para ello, es la de proponer la urbanización de parte de esos espacios para usos urbanos (escolar, mercado, instalaciones hoteleras, residencia de ancianos, parque, polideportivo cubierto, restaurantes panorámicos, parque, viviendas, etc).

**CONSIDERACIÓN 4.4- El PGOU modifica la delimitación de la Zona de Protección Territorial "Escarpes y Otras Formas Singulares del Relieve" establecida en el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla (POTAUS) y propone urbanizar parte de esos suelos.**

**ALEGACIÓN 4.4.- El PGOU modifica la delimitación de la Zona de Protección Territorial "Escarpes y Otras Formas Singulares del Relieve" establecida en el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla (POTAUS) y propone urbanizar parte de esos suelos, por lo que incumple el "*Artículo 64 Determinaciones generales para las Zonas y Elementos de Protección Territorial. (N)*" del POTAUS, y por consiguiente, el "*Artículo 2. Principio de desarrollo territorial y urbano sostenible.*" (**Nota** <sup>44</sup>) del TRLS, así**

---

<sup>42</sup> **POTAUS Artículo 64. Determinaciones generales para las Zonas y Elementos de Protección Territorial. (N)**

1. Las Zonas y Elementos de Protección Territorial tendrán la consideración de suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial, a excepción de aquellos suelos que el planeamiento urbanístico general incorpore al proceso de urbanización, de acuerdo con las determinaciones de este Plan, relacionados con:

a) El crecimiento, ordenado y justificado, en contigüidad de los núcleos urbanos existentes según lo establecido en el artículo 77 de este Plan.

b) La incorporación al planeamiento urbanístico de las determinaciones de este Plan relativas a las Áreas de Oportunidad Metropolitanas.

c) La incorporación al proceso urbanizador por el planeamiento general de parcelaciones y urbanizaciones ubicadas en las Zonas de Protección territorial de los Espacios Agrarios de Interés.

2. La delimitación por el planeamiento urbanístico general de las Zonas de Protección Territorial a escala adecuada a su nivel de determinaciones supondrá el ajuste de Plan, sin que implique su modificación.

<sup>43</sup> **POTAUS Artículo 77. Ordenación de los Espacios Agrarios de Interés. (D)**

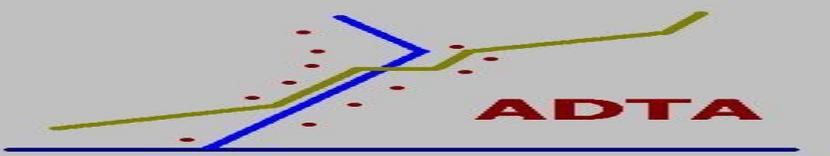
2. *Los instrumentos de planeamiento urbanístico general* podrán establecer los nuevos desarrollos de los núcleos urbanos ubicados en los Espacios Agrarios de Interés en contigüidad con los suelos urbanos clasificados. La aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbanística supondrá por sí sola el ajuste del Plan en relación con la delimitación del Espacio Agrario de Interés.

<sup>44</sup> **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 armonizando ....., 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.

b) La protección, adecuada a su carácter, del medio rural y la preservación de los valores del suelo innecesario o inidóneo para atender las necesidades de transformación urbanística. ..."



como el "Artículo 3 Fines específicos de la actividad urbanística" (Nota <sup>45</sup>) y el "Artículo 9 Objeto." (Nota <sup>46</sup>) de la LOUA

---

<sup>45</sup> **LOUA Artículo 3. Fines específicos de la actividad urbanística.**

2. La ordenación urbanística establecida en los instrumentos de planeamiento, en el marco de la ordenación del territorio, tiene por objeto, en todo caso:

- f) La protección del patrimonio histórico y del urbanístico, arquitectónico y cultural.
- h) La incorporación de objetivos de sostenibilidad que permitan mantener la capacidad productiva del territorio, la estabilidad de los sistemas naturales, mejorar la calidad ambiental, preservar la diversidad biológica, y asegurar la protección y mejora del paisaje.

<sup>46</sup> **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; aquéllos 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.

#### 4.5.- El Suelo No Urbanizable de Especial Protección en la planificación actual de Castilleja de Guzmán.

Los suelos en cuestión están además, protegidos por el actual planeamiento de Castilleja de Guzmán, clasificados como Suelo No Urbanizable y calificados de Especial Protección. En efecto, en las Normas Subsidiarias de Castilleja de Guzmán se dice:

*"Art.206- Se considera suelo No urbanizable de protección especial, aquel que por razones paisajísticas necesita de una consideración y control especial por parte del Ayuntamiento, así como aquel propiedad del Ministerio del Ejército, cuyo uso específico de "campo de tiro" debe mantenerse no permitiendo el Ayuntamiento, todo aquello que pretenda modificarlo, y el yacimiento arqueológico con los dos túmulos dolménicos ubicados al norte del casco.*

*Art.207- El suelo de protección especial vendrá delimitado en el plano "determinaciones en suelo No Urbanizable".*

Estas determinaciones han sido alteradas en el documento de Adaptación Parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias:

*"Artículo 15 SUELO NO URBANIZABLE*

*Constituyen el suelo no urbanizable de Castilleja de Guzmán los terrenos que fueron clasificados como tales por las NN.SS. de 1990 y sus posteriores modificaciones.*

*Dentro del suelo no urbanizable, se distinguen:*

- *Suelos no urbanizables de especial protección por aplicación de legislación específica.*
  - o *Carreteras*
  - o *Zona Militar*
- *Suelos no urbanizables de especial protección por determinación urbanísticas de las NN.SS. de 1.990, distinguiéndose los siguientes zonas:*
  - o *Área del Campo de Golf*
- *Suelos no urbanizables de carácter rural definidos también en las NN.SS. de 1.990, distinguiéndose:*
  - o *Zona de Olivar".*

Como se puede observar, se ha cambiado la razón de la protección. En la Normas Subsidiarias había una Zona de Especial Protección por las razones paisajísticas y en el documento de Adaptación Parcial se elimina el calificativo de Especial Protección y se cambia a "carácter rural" zona de olivar. Una incongruencia, ya que el cultivo del olivar hace tiempo que desapareció de la zona y además no está justificado en el documento de ADP. Como Suelo No Urbanizable de Especial Protección, forma parte del Sistema del Patrimonio Territorial de Andalucía de acuerdo con el "Artículo [111] Componentes del Sistema del Patrimonio Territorial de Andalucía [N]." del POTA (Nota <sup>47</sup> ). Se trata de un cambio estructural, expresamente prohibido por el DECRETO 11/2008, de 22 de enero, que regula las Adaptaciones parciales y dice en su artículo 3,

*"Artículo 3. Contenido y alcance. ....*

*2. El documento de adaptación parcial recogerá, como contenido sustantivo, las siguientes determinaciones: ...*

*3. La adaptación parcial no podrá: ...*

*f) Prever cualquier otra actuación que suponga la alteración de la ordenación estructural y del modelo de ciudad establecido por la figura de planeamiento general vigente."*

A raíz del estudio de estos extremos, cursaremos una denuncia ante la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, e instamos al Ayuntamiento de Castilleja de Guzmán a su rectificación. Y recordemos que de acuerdo con el Artículo 64 de la Ley 30/1992 (BOE 27 noviembre 1992, núm. 285/1992), modificado por art. 1.18 de Ley 4/1999, de 13 enero:

*"Artículo 62. Nulidad de pleno derecho.*

*2. También serán nulas de pleno derecho las disposiciones administrativas que vulneren la Constitución, las leyes u otras disposiciones administrativas de rango superior, las que regulen materias reservadas a la Ley, y las que establezcan la retroactividad de disposiciones sancionadoras no favorables o restrictivas de derechos individuales"*

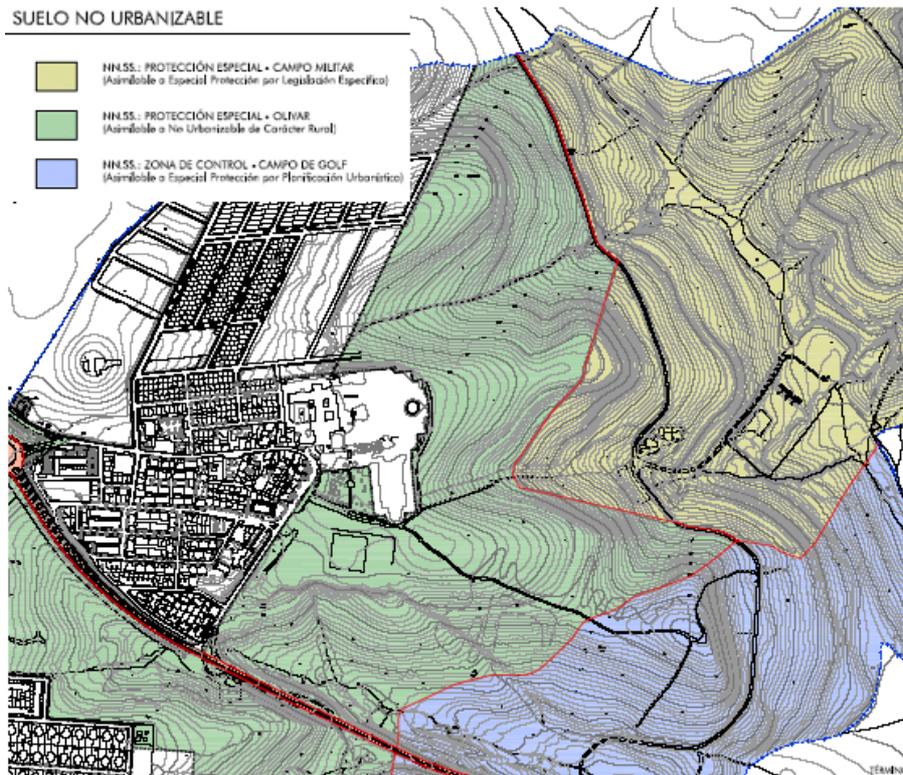
El PGOU no justifica la desprotección de los suelos protegidos por razones paisajísticas, es más, establece unas determinaciones que son incoherentes (protección de un olivar inexistente).

<sup>47</sup> POTA [111] Componentes del Sistema del Patrimonio Territorial de Andalucía [N].

1. El Sistema esta concebido como una red coherente de espacios y bienes naturales y culturales, así como una serie de ejes que los articulan entre sí y los hacen accesibles. Los recursos que componen dicho Sistema son: ...

c) Los espacios incluidos en el Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de los Planes Especiales de Protección del Medio Físico de ámbito provincial o, en su caso, **los suelos no urbanizable calificados de especial protección por el planeamiento territorial o urbanístico.**

Ahora hay las mismas razones ó más para proceder a su protección, habida cuenta de los cambios legislativos habidos en los últimos años, en materia de paisaje: Convención Europea de Protección del Patrimonio Arqueológico (1992), los Principios directores para el desarrollo territorial sostenible del continente europeo (2000), el Convenio Europeo del Paisaje (2000), la ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA), el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla (POTAUS), el Texto Refundido de la Ley del Suelo (2008),... Y además, tales suelos constituyen parte integrante del Sistema de Protección Territorial de Andalucía establecido en el "*Artículo 111 Componentes del Sistema del Patrimonio Territorial de Andalucía [N].*" del POTA (Nota <sup>48</sup>).



Adaptación Parcial. Clasificación de suelo

**CONSIDERACIÓN 4.5.** - El PGOU no justifica la desprotección, establecida en el planeamiento actual, y por tanto, integrantes del Sistema de Protección Territorial de Andalucía, de los suelos que propone urbanizar.

**ALEGACIÓN 4.5.-** El PGOU no justifica la desprotección, establecida en el planeamiento actual, y por tanto, integrantes del Sistema de Protección Territorial de Andalucía, de los suelos que propone urbanizar, por lo que incumple, el "*Artículo 2. Principio de desarrollo territorial y urbano sostenible.*" del TRLS, así como el "*Artículo 3 Fines específicos de la actividad urbanística*" y el "*Artículo 9 Objeto.*" de la LOUA

<sup>48</sup> POTA [111] Componentes del Sistema del Patrimonio Territorial de Andalucía [N].

c) Los espacios incluidos en el Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de los Planes Especiales de Protección del Medio Físico de ámbito provincial o, en su caso, los suelos no urbanizable calificados de especial protección por el planeamiento territorial o urbanístico.

## 5.- La localización de los Sistemas Generales.

El PGOU propone la ubicación de Sistemas Generales de Espacios Libre y Equipamientos al este de los jardines de Forestier, casi en su totalidad dentro del Espacio Protegido del BIC. También propone otros en el sur, adscritos al suelo urbanizable no sectorizado. Veamos las propuestas del PGOU:

### **"9.2 PROPUESTAS Y OBJETIVOS SOBRE LA ESTRUCTURA URBANA**

...

*Facilitar la diversificación de actividades urbanas distintas a la residencial ... Como medidas concretas se proponen: ....*

**B- Implantación de uso hotelero de cuatro estrellas** en el frente del valle del arroyo Alfileres, en desarrollo del Área de Oportunidad Metropolitana, ...aprovechando la optima visibilidad sobre el paisaje de esta posición, y su situación desenfilada respecto a las visuales de los Jardines de Forestier, (suelo excluido del Área de Protección Paisajística)...

**C- Creación de Villa Turística** en régimen de Aparthotel, gestionado conjuntamente con el hotel anterior, en posición de continuación lineal del mismo sobre la parte baja de las laderas del Arroyo Alfileres, hasta enlazar con el casco urbano en la Avda. del Aljarafe, ... Esta implantación tendría un carácter de arquitectura de baja densidad, (con zonas ajardinadas comunes), y baja altura (dos plantas) , desarrollándose en la zona baja del Valle por debajo de la línea de delimitación del Área de Protección Paisajística del BIC.

**D- Desarrollo de restaurantes panorámicos** en situación privilegiada en los cabezos de los cerros de la meseta, tanto al sur como al norte, ligados a la implantación de las zonas verdes locales, plazas y jardines de los sectores de suelo urbanizable [ **en el Sector Norte estas zonas están dentro del Entorno Protegido del BIC** ] , creando una articulación entre espacio público y privado ligado a los miradores panorámicos, y a la red de espacios libres públicos....

**F- Ubicación de equipamientos públicos relacionados con la hostelería y residencia de ancianos**, en el cabezo del sector PP-3 , .... En la zona del paseo panorámico situada en la margen de la Avda. del Aljarafe, **Mercado de Artesanía y servicios de hostelería, y equipamiento educativo destinado a secundaria o instituto.**

*Mejora de la calidad de los espacios libres ...*

**A- Construcción de Paseo Panorámico** con categoría de Sistema General de Espacios Libres en la formación del frente urbano del sector norte, desde el cabezo del Parque de las Casas de colores, hasta la Avda. del Aljarafe y el cabezo situado en la confluencia de los valles de los dos arroyos. Este suelo por sus grandes dimensiones, por su posición y función como sector de suelo diferenciado de transición con el Parque Metropolitano, y por su implantación paisajística, **en gran parte ocupando el Área de Protección Paisajística de los Jardines de Forestier, se clasifica como Sistema General de Espacios Libres, con usos compatibles de Sistema General de Equipamientos Públicos, en Suelo No Urbanizable, ...**

**B- Construcción de Paseo Panorámico** con categoría de Sistema General de Espacios Libres en el sector sur, desarrollado con carácter lineal sobre el punto de inflexión de la meseta sur y sus dos cabezos, con las laderas inferiores de mayor pendiente, con un tratamiento de bosque con arbolado de porte alto básicamente Pinares y Coníferas, como recurso paisajístico para apantallamiento del sector residencial trasero, ...

*Ampliación del número y diversidad de los escasos equipamientos disponibles, ...*

**A- Obtención de suelo para Centro de Enseñanza Secundaria, (y posibilidad de Bachillerato o FP)**, en posición central en el área de suelo destinada a espacios libres y equipamientos, situada en el valle del Arroyo Alfileres, con acceso desde la Avda. del aljarafe, **entre el Jardín de Forestier y la zona de apartotel del sector turístico...**

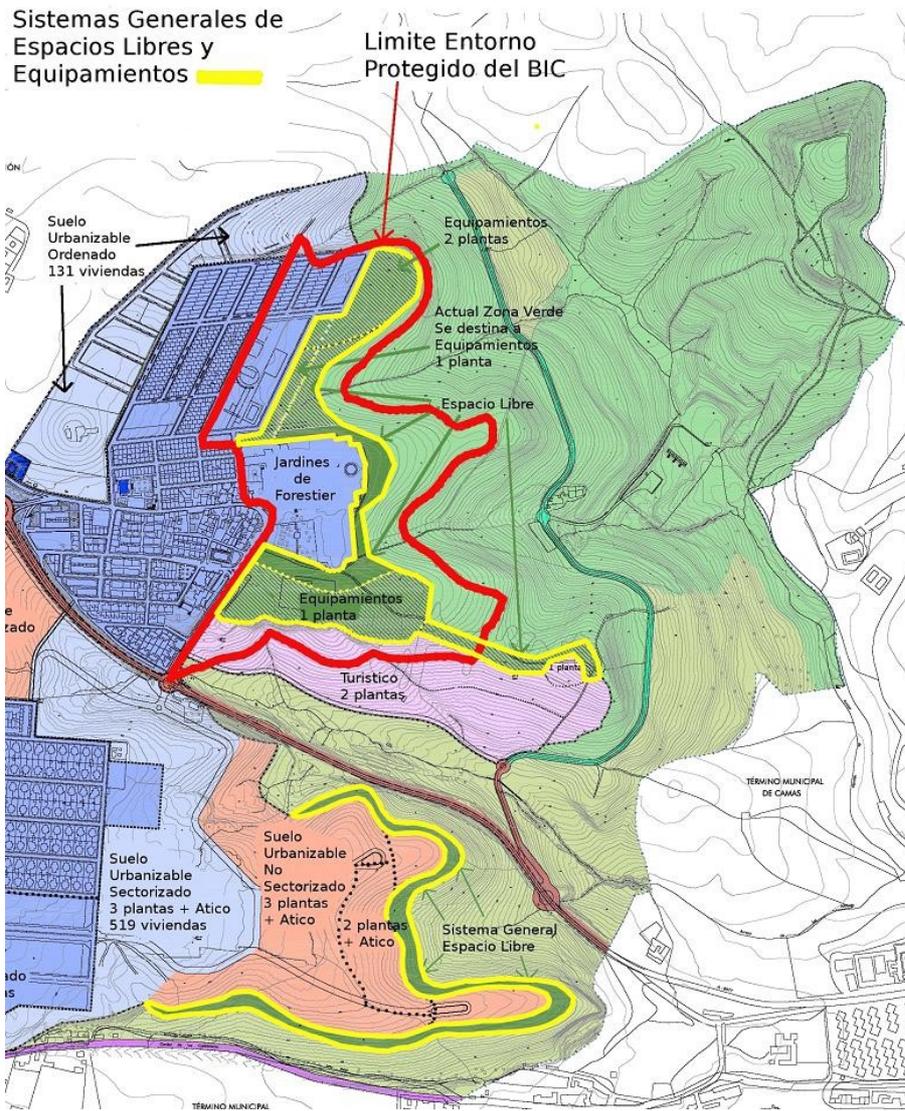
**D- Construcción de un polideportivo cubierto** del municipio en posición central, **en el área de equipamientos integrada en el Paseo Panorámico** próxima a la Avda. del Aljarafe, incluyendo una pista polideportiva cubierta, ...

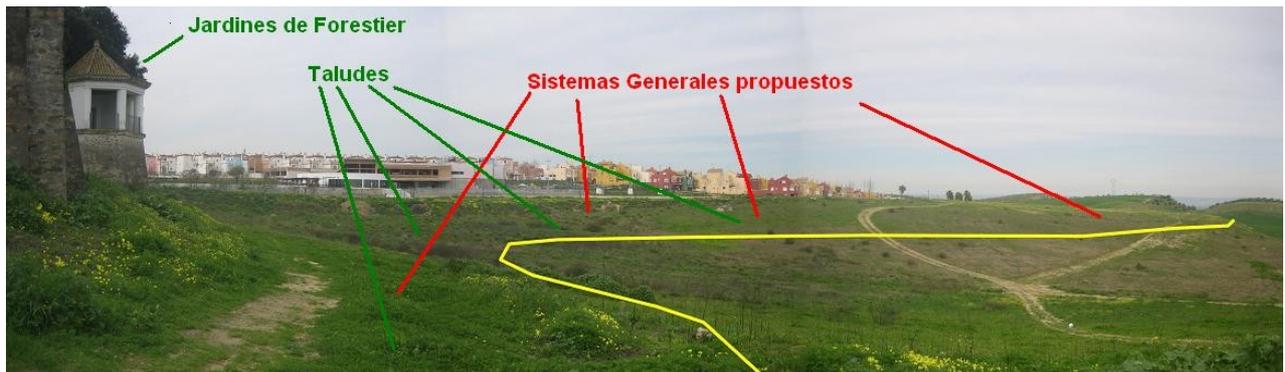
**E- Construcción de recinto polideportivo al aire libre** para ubicación de piscinas sobre las parcelas de equipamiento y espacios libres del plan parcial PP-3, ...."

La ubicación de esos sistemas en el norte es marginal, el suelo se encuentra a distinto nivel de la trama urbana y conectados con ella de forma puntual. Algo parecido ocurre con los sistemas propuestos en el sur, situados en la periferia de la actuación , situados incluso en zonas de cornisa que se está desplomando. Después de tomada la foto que reproducimos a continuación, en los días de redacción de éste documento, una parte del escarpe se ha caído.

Esa situación marginal y residual de los suelos destinados a sistemas generales no contribuye a cualificar la ciudad y paliar el problema de la división en dos núcleos. A todo ello se une el hecho que no establece la ordenación de esos Sistemas Generales.

En conclusión, el PGOU propone Sistemas Generales que no son ni idóneos, ni racionales, ni coherentes, ni funcionales y tienen serios problemas de accesibilidad. Por todo ello contradice lo establecido en varios preceptos de la LOUA.





Los suelos destinados a Sistemas Generales se sitúan en posiciones marginales y poco accesibles.  
En la foto la parte más al norte.



Sistemas Generales de Espacios Libres del Sector Sur. Parte de esos suelos se han desplomado en los últimos días.



Los Sistemas Locales del Sector Norte (Turístico) ocupan un importante talud.

**CONSIDERACIÓN 5-** El PGOU propone unos sistemas generales situados en zonas inapropiadas: posiciones marginales, mal conectados con la trama urbana, en taludes, en zonas inestables, .. que no son ni idóneos, ni racionales, ni coherentes, ni funcionales y tienen serios problemas de accesibilidad.

**ALEGACIÓN 5- El PGOU propone unos sistemas generales que no son ni idóneos, ni racionales, ni coherentes, ni funcionales y tienen serios problemas de accesibilidad, incumpliendo así el "Artículo [45] Modelo de ciudad [N]" (Nota <sup>49</sup>) del POTA, el "Artículo 49. Determinaciones para la ordenación de los nuevos crecimientos. (D)" del POTAUS (Nota <sup>50</sup>), el "Artículo 47. Suelo urbanizable." (Nota <sup>51</sup>) de la LOUA, el "Artículo 10. Determinaciones" (Nota <sup>52</sup>) de la LOUA y el "Artículo 9. Objeto" de la LOUA (Nota <sup>53</sup>).**

---

<sup>49</sup> **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.

<sup>50</sup> **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.

<sup>51</sup> **LOUA Artículo 47. Suelo urbanizable.**

El Plan General de Ordenación Urbanística, y en su caso el Plan de Ordenación Intermunicipal, establecerá en esta clase de suelo todas o algunas de las categorías siguientes:

b) Suelo urbanizable sectorizado, integrado por los terrenos suficientes y **más idóneos** para absorber los crecimientos previsibles,...

<sup>52</sup> **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. ..

<sup>53</sup> **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.

## 6.- El modelo de ciudad.

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.

Como ya hemos comentado antes, el PGOU dice expresamente que ese suelo podrá sectorizarse antes de los 8 años (Página 50 *La culminación de las propuestas de ordenación del PGOU podrá completarse en un periodo menor de tiempo, o en un plazo mayor de 8 años, pero el plazo no es importante,...*), lo cual implica que debería contabilizarse a efectos de los límites establecidos por las normas. Antes hemos calculado que contabilizando el Suelo Urbanizable No Sectorizado, el incremento de la ocupación de suelo se establecería en el 142% y el de población un 132%. En efecto:

**PGOU Página 42:** *"Este crecimiento urbano tiene su limitación en las particulares circunstancias topográficas y geológicas del término municipal. Considerando que las zonas no urbanizadas, libres de riesgos geomorfológicos, concentradas en el sector sur, (pues no se considera apropiado el desarrollo residencial sobre el sector norte, para mantener la relación paisajística del Jardín de Forestier con el entorno territorial), coincidieran aproximadamente con la delimitación de la isométrica entre la cota 100 y la cota 110, se podría incrementar el suelo urbanizable en torno a 30 Ha. Este suelo, considerando la idoneidad de desarrollarlo con densidades medias-bajas, con una media de 30 viv/ha, por su posición de cabecera de la cornisa, **permitiría incrementar el número de viviendas actuales en torno a 970 viviendas o lo que es equivalente 2.300 habitantes, con la media vigente de 2,4 Hab/viv. (No se incluye en este cómputo la capacidad de los suelos pendientes de edificación del ámbito PP4 "Dolmen de Montelirio, con 131 viviendas y 314 habitantes). Es decir se podría alcanzar una población final, cuando se complete el desarrollo máximo del modelo urbano, en torno a 6.000 habitantes. Esta cifra será el resultado final de un proceso de crecimiento escalonado y progresivo pues de acuerdo con los nuevos criterios de dimensionamiento del desarrollo del POTA, se ajustaran los crecimientos a sucesivas etapas o sectores, que se activaran escalonadamente en el tiempo, aunque coordinados desde un criterio de ordenación común y coherente."***

**PGOU Pag 50 "7.2 COHERENCIA DE LOS OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN DEL PGOU CON EL MODELO DE CIUDAD PREVISTO EN EL POTA.**

*Un objetivo fundamental del PGOU de Castilleja de Guzmán es la definición a largo plazo de la ordenación de la totalidad del territorio municipal. Esta visión finalista del Plan es coherente con las circunstancias singulares del territorio municipal: tamaño muy reducido, y singularidades del territorio.*

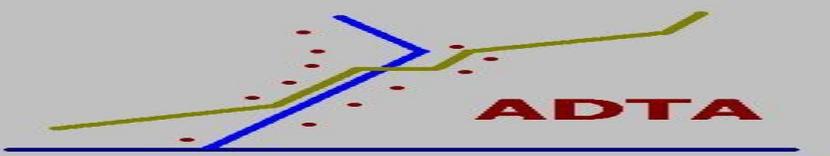
*El reducido tamaño de la población y del término municipal, aconsejan un plan finalista, que ordene de manera definitiva todo el territorio municipal, y que termine sin límite temporal el desarrollo futuro del término. La culminación de las propuestas de ordenación del PGOU podrá completarse en un periodo menor de tiempo, o en un plazo mayor de 8 años, pero el plazo no es importante, lo fundamental es la voluntad de ordenar definitivamente el total del territorio. Esta estrategia temporal, es la única posible, para poder afrontar con los recursos urbanísticos necesarios, y la escala adecuada, el reto de reconducir hacia un modelo de equilibrio económico, social, y medioambiental, la actual situación urbanística de Castilleja de Guzmán.*

*Un primer objetivo fundamental del municipio es alcanzar la masa crítica de población necesaria para el necesario reequilibrio económico y social. Así se plantea la necesidad de incrementar la población hasta un tope entre 5.000 y 6.000 habitantes, para completar el salto evolutivo de los últimos doce años, desde el municipio rural de 300 habitantes, a un municipio equilibrado y con autonomía e identidad propia en el conjunto metropolitano."*



El caso más ejemplar es el de los suelos comprendidos entre los núcleos norte (histórico) y sur (urbanización El Señorío de Guzmán). El PGOU enuncia como uno de sus objetivos la conexión de ambos núcleos ocupando esos suelos. Y debe hacerlo, de acuerdo con el artículo 9 de la LOUA. 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.

Dicho todo ello, sin perjuicio de compatibilizar los usos con las debidas cautelas arqueológicas y riesgos geomorfológicos de la zona.



El modelo de ciudad debe tener una estructura completa en sí misma, que será plasmada en los próximos ocho años y formada por tanto por los Suelos Urbanos (consolidado y no consolidado) y Urbanizables (ordenados y sectorizados), en congruencia con el "Artículo 9. Objeto" de la LOUA. Y suponiendo que el Suelo Urbanizable No Sectorizado se desarrollará después de esos 8 años y no forma parte del modelo, según se deduce de las palabras de la Consejera antes citadas.

**CONSIDERACIÓN 6.1.- El PGOU propone un modelo de ciudad inconcluso y orientado al crecimiento, que no completa su ordenación estructural, especialmente la unión entre los dos núcleos actuales.**

**CONSIDERACIÓN 6.2.- El PGOU propone actuaciones en Suelo Urbanizable No Sectorizado que en realidad forma parte del modelo de ciudad propuesto, pero se clasifican así para intentar justificar un crecimiento ajustado a los límites establecidos por el POTA.**

**ALEGACIÓN 6.- El PGOU propone un modelo de ciudad incompleto y que sólo estará acabado cuando se desarrolle el Suelo Urbanizable No Sectorizado, lo cual vulnera lo establecido en el "Artículo 9. Objeto" de la LOUA (Nota <sup>54</sup> )**

---

<sup>54</sup> **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:

d) La integración de los nuevos desarrollos urbanísticos con la ciudad ya consolidada, evitando su innecesaria dispersión y mejorando y completando su ordenación estructural.

## 7.- El Entorno protegido del BIC, con categoría de Monumento, Hacienda Divina Pastora, torre de contrapeso y Jardines de Forestier.

Los Sistemas Generales de Espacios Libres y Equipamientos adscritos al Suelo Urbanizable, así como los Sistemas Locales del Sector Norte, los propone el PGOU dentro del **Entorno protegido del BIC, con categoría de Monumento, Hacienda Divina Pastora, torre de contrapeso y Jardines de Forestier**, protección establecida por el DECRETO 162/2005, de 5 de julio, en el cual podemos leer:

*"Como resultado de estas transformaciones, sobre el inmueble originario se ha configurado un interesante conjunto arquitectónico relacionado con una amplia zona ajardinada que cuenta con una singular implantación geográfica sobre la cornisa del Aljarafe, dominando gran parte de las tierras bajas del valle del Guadalquivir, la ciudad de Sevilla y los Alcores. Esta concepción se plasma en el propio diseño del jardín, abocado a la contemplación del medio natural circundante, dejando de manifiesto el interés paisajístico desde una doble vertiente: su presencia en la cornisa del Aljarafe y su consideración de mirador.*

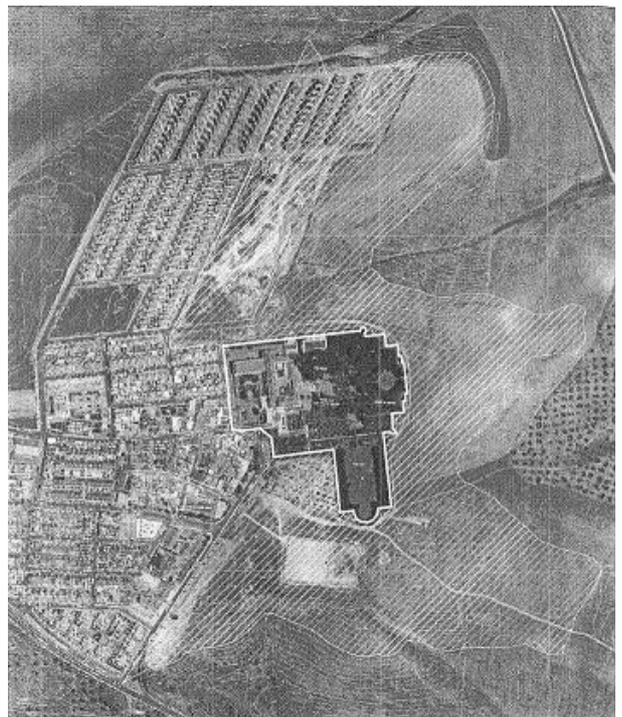
...  
Segundo. **Declarar y delimitar un entorno en el cual las alteraciones pudieran afectar a los valores propios del Bien, a su contemplación, apreciación o estudio.** Dicho entorno abarca los espacios públicos y privados, las parcelas, inmuebles y elementos comprendidos dentro de la delimitación que figura en el Anexo y, gráficamente, en el plano de delimitación del Bien y su entorno.

Tercero. Incluir el Monumento **y el entorno** declarados en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz."

Es evidente que las construcciones propuestas por el PGOU, alterarían el "medio natural circundante" y afectarían al "interés paisajístico desde una doble vertiente: su presencia en la cornisa del Aljarafe y su consideración de mirador", es decir al objeto mismo de la protección.

Podemos leer en la página 46 de la memoria del PGOU:

*"También será objetivo fundamental la conservación de los Jardines del Colegio Mayor, y su mantenimiento como hito visual de la imagen general de Castilleja de Guzmán desde la vega del Guadalquivir. A tal efecto se deberán conformar los nuevos frentes urbanos a ambos lados de la masa arbolada del jardín hacia el este, tratando este frente con edificaciones y usos de equipamiento de escasa presencia o volumen edificado, integrados en un conjunto de espacios libres cualificados y urbanizados, como paseo panorámico que forme el nuevo frente urbano del pueblo, en el que se integren como pieza principal y dominante los Jardines de Forestier, conservando las visuales principales desde el jardín hacia el este, y su presencia como referente visual en la imagen metropolitana de Castilleja."*



Entorno protegido del BIC (ravado)

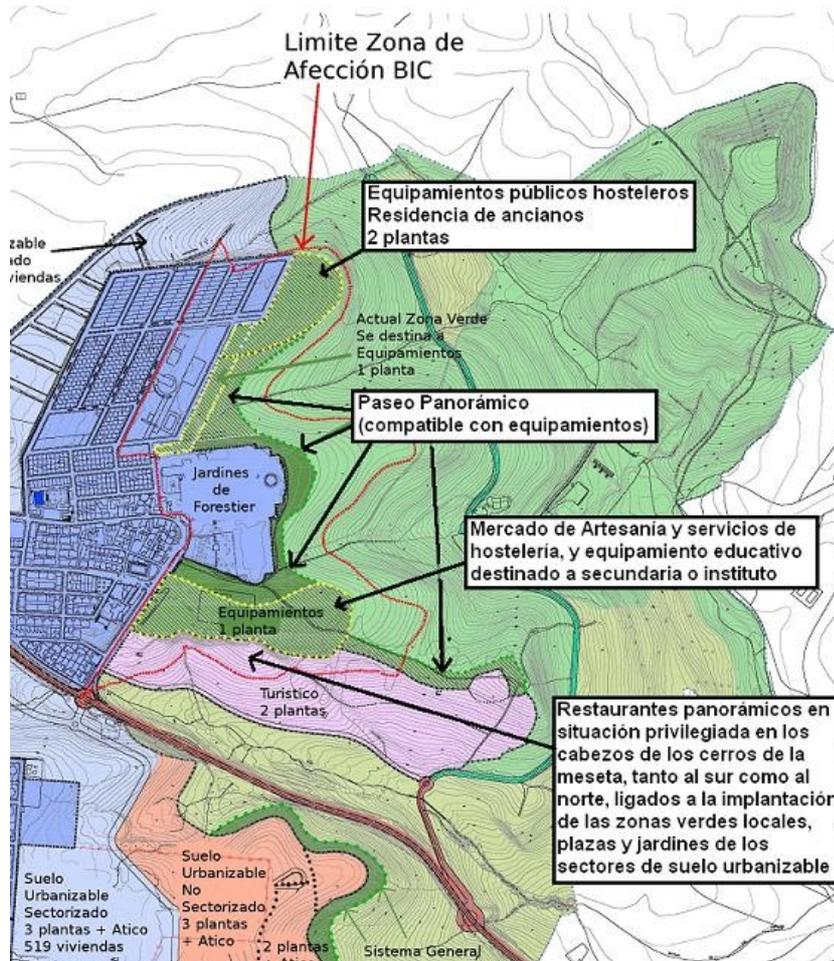
La urbanización de esos espacios, que necesitará grandes aterrazamientos y rellenos significará un importante impacto en la contemplación del BIC y cualquier construcción, por disimulada que esté, va a afectar a la contemplación del paisaje desde el mirador, o desde el área metropolitana como cornisa, ó a ambos, y por tanto afectará negativamente al bien protegido. Estos impactos no sólo afectan al paisaje, sino a la misma esencia del BIC, como hacienda de olivar inmersa en su entorno rural, sin cuyo entorno queda totalmente descontextualizada y devalorizada, mermando otro de los valores protegidos la "singular implantación geográfica sobre la cornisa del Aljarafe".

El objetivo del PGOU es una clara contradicción con el objeto mismo de la protección, "valorizar" unos valores, los paisajísticos y carácter rural del BIC, que destruye. Pero además, no aporta ninguna justificación para ello, más allá de unas vagas y contradictorias razones para la "puesta en valor". Dice el Defensor del Pueblo ("Agua y Ordenación del Territorio", 2009): "Al mismo tiempo, preservar un espacio natural de todo desarrollo urbanístico es

igualmente económico, es una expresión de 'desarrollo' característica de una economía que quiera llamarse avanzada, como la sociedad a la que debe servir".



Fachada norte del BIC con el mirador mudéjar. En amarillo la línea aproximada, cuya urbanización propone el PGOU.



Propuesta para urbanizar el Entorno protegido del BIC.

Y la generalidad del decreto debe entenderse en su exacto alcance, "las alteraciones pudieran afectar a los valores propios". No dice que no se pueda construir, como tampoco dice que no se puede hacer aterrazamientos del terreno ó poner vallas publicitarias, o cualquier otra cosa que "pudiera afectar a los valores propios". Ampararse en que no se prohíbe expresamente, determinados usos ó actividades, consideramos que es simplemente un fraude de ley.

La vigente Ley 14/2007 del Patrimonio Histórico de Andalucía, nació con una importante vocación de protección del paisaje. Esta protección del paisaje se concreta en lo que denomina “contaminación visual o perceptiva”. En su artículo 19 define la contaminación visual o perceptiva como: “aquella intervención, uso o acción en el bien o su entorno de protección que degrade los valores de un bien inmueble integrante del Patrimonio Histórico y toda interferencia que impide o distorsione su contemplación.”

Y añade en el "Artículo 28. Entorno de los Bienes de Interés Cultural" que "El entorno de los bienes inscritos como de interés cultural estará formado por aquellos inmuebles y espacios cuya alteración pudiera afectar a los valores propios del bien de que se trate, a su contemplación, apreciación o estudio, pudiendo estar constituido tanto por los inmuebles colindantes inmediatos, como por los no colindantes o alejados..."

**CONSIDERACIÓN 7.- El PGOU invade el Entorno protegido del BIC, con categoría de Monumento, Hacienda Divina Pastora, torre de contrapeso y Jardines de Forestier, protección establecida por el DECRETO 162/2005, de 5 de julio, alterando el mismo objeto de su protección el paisaje su doble vertiente: su presencia en la cornisa del Aljarafe y su consideración de mirador.**

**ALEGACIÓN 7.- El PGOU invade el Entorno protegido del BIC, con categoría de Monumento, Hacienda Divina Pastora, torre de contrapeso y Jardines de Forestier, alterando varios de sus valores protegidos, como conjunto arquitectónico con una singular implantación geográfica sobre la cornisa del Aljarafe y el paisaje en su doble vertiente, su presencia en la cornisa del Aljarafe y su consideración de mirador. Por todo ello vulnera el DECRETO 162/2005, de 5 de julio, el "Artículo 9. Objeto" (Nota <sup>55</sup>) de la LOUA, el "Artículo 3. Fines específicos de la actividad urbanística" (Nota <sup>56</sup>) de la LOUA y el "Artículo 2. Principio de desarrollo territorial y urbano sostenible" del TRLS" del TRLS. (Nota <sup>57</sup>)**

<sup>55</sup> **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; ...

<sup>56</sup> **LOUA Artículo 3. Fines específicos de la actividad urbanística.**

1. Son fines de la actividad urbanística los siguientes:

b) Vincular los usos del suelo a la utilización racional y sostenible de los recursos naturales.

2. La ordenación urbanística establecida en los instrumentos de planeamiento, en el marco de la ordenación del territorio, tiene por objeto, en todo caso:

f) La protección del patrimonio histórico y del urbanístico, arquitectónico y cultural.

<sup>57</sup> **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.

## **8.- El área de oportunidad turística.**

El POT AUS tiene prevista un Área de Oportunidad Turística en Castilleja de Guzmán, de 5 hectáreas. y con la justificación "El entorno de Castilleja de Guzmán ofrece unos valores paisajísticos susceptibles de ser aprovechados mediante una implantación singular de carácter hotelero." y con los criterios de actuación siguientes:

- El planeamiento general municipal deberá ordenar la zona con especial atención a su integración en la trama urbana y al impacto paisajístico sobre el escarpe oriental del Aljarafe y el Bien de Interés Cultural de los Jardines de Forestier.
- El planeamiento general municipal, en el marco del uso global terciario, deberá establecer una ordenación de usos pormenorizados que posibilite la implantación de usos hoteleros y servicios complementarios.
- La ordenación integrará en el sistema de espacios libres la red de drenaje existente, con el objeto de mejorar la calidad paisajística y de garantizar la capacidad de evacuación del mismo (dada su torrencialidad), minimizando su contribución a los caudales de avenidas."

El PGOU define el Sector Norte al amparo de las determinaciones del POT AUS, pero incurre en un manifiesto incumplimiento y extralimitación de sus determinaciones. En efecto, propone (en página 63) además de "B-Implantación de uso hotelero de cuatro estrellas en el frente del valle del arroyo Alfileres, en desarrollo del Área de Oportunidad Metropolitana, ...", lo siguiente:

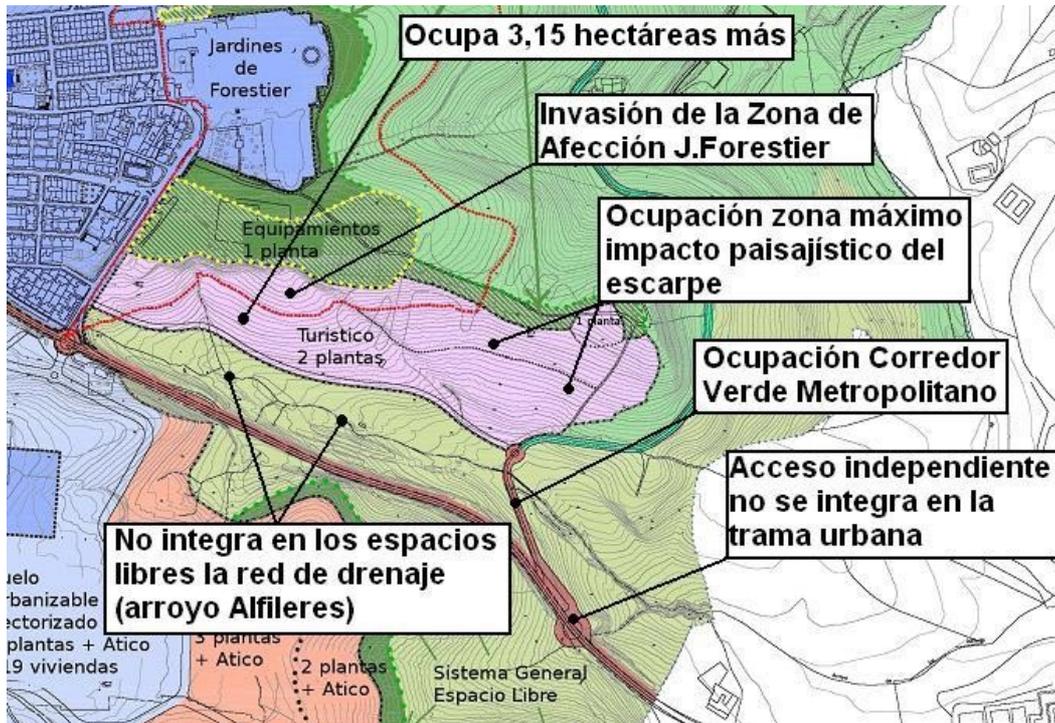
- "C-Creación de Villa Turística en régimen de Aparthotel, gestionado conjuntamente con el hotel anterior, en posición de continuación lineal del mismo sobre la parte baja de las laderas del Arroyo Alfileres, hasta enlazar con el casco urbano en la Avda. del Aljarafe, que atendería una demanda de **turismo familiar no satisfecha en Sevilla**. Esta implantación tendría un carácter de arquitectura de baja densidad, (con zonas ajardinadas comunes), y baja altura (dos plantas), desarrollándose en la zona baja del Valle por debajo de la línea de delimitación del Área de Protección Paisajística del BIC."

En lugar de planificar un hotel, propone una "Villa turística", eufemismo bajo el que se plantea una urbanización residencial. Y además:

- a) Amplía la superficie de 5 a 8,15 hectáreas.
- b) Invade el Espacio protegido del BIC (Jardines de Forestier), por lo que contradice el primer criterio.
- c) Ocupa la zona de máximo impacto paisajístico del escarpe, por lo que contradice el primer criterio.
- d) El acceso no se hace a través de la trama urbana, es decir no se integra en la trama urbana, por lo que contradice el primer criterio.
- e) No integra en los espacios verdes la red de drenaje (el arroyo Alfileres). Como ya hemos expuesto, la cabecera del arroyo atraviesa el Área de Oportunidad y el PGOU opta por alterar indebidamente su trazado como ya hemos expuesto antes.
- e) Ocupa un Corredor Verde Metropolitano, 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.



**Vista del Sector Norte desde la entrada al Camino del Agua desde la carretera.**



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



Acceso al futuro Parque Metropolitano desde la trama urbana de Camas. Vista panorámica de la entrada al futuro Parque.

La justificación de las instalaciones hoteleras misma no aparece suficientemente argumentada en el PGOU. Se arguye la existencia de unos valores paisajísticos, pero éste es un recurso tan cualificado aquí como en cualquier otro lugar de la cornisa del Aljarafe. Lo que realmente singulariza este lugar es la existencia del BIC. Un bien patrimonial que el PGOU debería proteger de, entre otras cosas, este tipo de propuestas, inconcebibles en este momento en nuestra región. Está en pleno debate la protección del entorno paisajístico de Medina-Azahara en Córdoba, en el que la administración andaluza intenta dar ejemplo eliminando una urbanización que afecta a la contemplación del monumento y que desde aquí apoyamos con todo nuestro entusiasmo. Pero el PGOU propone hacer todo lo contrario en este lugar.

Esta actuación no es congruente con lo establecido en Plan General del Turismo Sostenible 2008-2011, aprobado mediante el Decreto 261/2007, de 16 de octubre. Ese documento, en aplicación de la Norma 113 del POT A, sobre “Estrategias de planificación y gestión integrada del Patrimonio Territorial”, recoge la “Orientación Estratégica A.1 Fomentar el desarrollo basado en la diferencia a partir del reforzamiento de la identidad del espacio turístico basada en el patrimonio natural, cultural y paisajístico”. Dicha Orientación vincula estrechamente la acción impulsora del turismo con la conservación y potenciación de dicho patrimonio.

*“... Desde el Plan se respalda, por tanto, una nueva estrategia de desarrollo y recualificación turística basada en la diferencia... el aprovechamiento de argumentos difícilmente imitables y sustituibles, por estar todos ellos basados en la identidad del espacio turístico: los recursos naturales, el patrimonio cultural, el paisaje y el modo de vida o la gastronomía local... la recuperación efectiva de atractivo del espacio turístico, especialmente en aquellos afectados por procesos de pérdida de atractivo, y la puesta en valor de los recursos y elementos de singularidad: el patrimonio territorial..., se impulsarán fórmulas de configuración del espacio turístico con una mayor vinculación a los recursos patrimoniales propios. Por tanto, se fomentarán aquellas medidas dirigidas a la identificación y/o recuperación de los elementos identitarios de los destinos turísticos, ...”.*

Y ¿que mejores valores patrimoniales que el BIC constituido por el Palacio de la antigua Hacienda Divina Pastora y sus Jardines de Forestier y su paisaje rural circundante? Si se estima conveniente una instalación hotelera para el disfrute del paisaje de este lugar, ningún sitio mejor que la propia Hacienda para ubicarlo, en congruencia con el Plan General de Turismo de Andalucía y la norma del POTA que desarrolla. Para ello se puede buscar un acuerdo con la Universidad de Sevilla, titular de dicho monumento, para un uso compartido de las instalaciones, en la línea de muchos establecimientos hoteleros existentes. En el mismo Castilleja de Guzmán hay otros lugares donde se podría ubicar esas instalaciones hoteleras, sin necesidad de destrozarse las vistas desde -hacia los Jardines de Forestier.

Conviene también recordar el apartado 3 c) del “Artículo [51] Suelo para actividades productivas [N]” del POTA (Nota <sup>58</sup>) y el “Artículo 54. Determinaciones sobre los usos productivos. (D y R)” del POTAUS (Nota <sup>59</sup>). El preceptivo análisis supramunicipal, valorando oportunidades, no existe y tampoco se encuentra en el PGOU. Tampoco se encuentra en el documento del POTAUS en el caso de las Áreas de Oportunidad metropolitanas propuestas en ese documento, cuestión que ADTA planteó en sus alegaciones a dicho documento. La justificación que hace el PGOU de la necesidad de ocupar más superficie de la otorgada por el POTAUS y de la construcción de una "Villa Turística", consideramos que es insuficiente y no tienen el carácter de análisis exigido por la norma.

Asimismo, las propuestas del PGOU contradicen lo establecido en el “Artículo [53] Urbanización de áreas turísticas [D] (Nota <sup>60</sup>) del POTA.

Y por último, no olvidemos “Su adecuada integración en la ordenación dispuesta por los Planes de Ordenación del Territorio” a que obliga el “Artículo 9 Objeto” de la LOUA (Nota <sup>61</sup>).

<sup>58</sup> 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.

<sup>59</sup> 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.

<sup>60</sup> POTA Artículo [53] Urbanización de áreas turísticas [D]

...3. El planeamiento urbanístico y territorial orientará la ordenación del espacio turístico según los siguientes criterios básicos:

c) Favorecer en las áreas turísticas modelos de desarrollo menos consuntivos de suelo y de mayor valor añadido (establecimientos reglados de oferta turística), frente a modelos basados exclusivamente en la promoción inmobiliaria y la oferta de segundas residencias.

d) **Proteger y conservar estrictamente los espacios naturales, los elementos patrimoniales y los valores paisajísticos frente a los procesos de expansión turística, evitando los fenómenos de conurbación de las áreas turísticas, especialmente en el litoral”.**

<sup>61</sup> 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: ...

**CONSIDERACIÓN 8.1-** La delimitación que establece el PGOU para el Sector Norte, contradice todos los criterios establecidos en la Ficha del Área de Oportunidad del POTAUS: Establece usos que no son exclusivamente hoteleros, 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) y no integra en los espacios verdes la red de drenaje (el arroyo Alfileres). Además de todo ello ocupa un Corredor Verde Metropolitano, que forma parte del Sistema de Espacios Libres Metropolitano.

**CONSIDERACIÓN 8.2.-** Consideramos que el crecimiento de la ocupación de suelo productivo que propone el PGOU (8,15 hectáreas, 3,15 más de la otorgada al Área de Oportunidad del POTAUS) no está justificada en el preceptivo análisis de oportunidades. que establece el apartado 3 c) del "Artículo [51] Suelo para actividades productivas [N]" del POTA y el "Artículo 54. Determinaciones sobre los usos productivos. (D y R)" del POTAUS.

**CONSIDERACIÓN 8.23-** Consideramos que las propuestas del PGOU no contribuyen a "proteger y conservar estrictamente los espacios naturales, los elementos patrimoniales y los valores paisajísticos frente a los procesos de expansión turística, ...".

**ALEGACIÓN 8.-** El PGOU establece una delimitación y parámetros urbanísticos para el Área de Oportunidad Turística que contradicen los criterios establecidos en la Ficha del Área de Oportunidad del POTAUS "TS4. Complejo hotelero", y por tanto contradice el "Artículo 16. Áreas de Oportunidad metropolitana" (Nota <sup>62</sup>) y el "Artículo 56. Ordenación de las Áreas de Oportunidad Metropolitana" (Nota <sup>63</sup>) del POTAUS, incumpliendo por ello además, el "Artículo 23" (Nota <sup>64</sup>) de la Ley de Ordenación del Territorio de Andalucía (LOTA), así como el "Artículo 8. Concepto" de la LOUA (Nota <sup>65</sup>).

Contradice también el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, en el "Artículo [51] Suelo para actividades productivas [N]" apartado 3 c)" y el "Artículo 54. Determinaciones sobre los usos productivos. (D y R)" del POTAUS, porque plantea un crecimiento de la ocupación de suelo productivo que no está justificada en el preceptivo análisis.

Por último contradice también el "Artículo [53] Urbanización de áreas turísticas [D]" del POTA por no "proteger y conservar estrictamente los espacios naturales, los elementos patrimoniales y los valores paisajísticos frente a los procesos de expansión turística, ...".

<sup>62</sup> POTAUS Artículo 16. Áreas de Oportunidad metropolitana. (D) ...

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.

<sup>63</sup> POTAUS Artículo 56. Ordenación de las Áreas de Oportunidad Metropolitana. ...

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.

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.

⇒

<sup>64</sup> LOTA Ley de Ordenación del Territorio de Andalucía. Artículo 23.

1. Los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional serán vinculantes para los Planes con Incidencia en la Ordenación del Territorio y para el Planeamiento Urbanístico General.

<sup>65</sup> LOUA Artículo 8. Concepto.

1. Los Planes Generales de Ordenación Urbanística establecen, en el marco de los Planes de Ordenación del Territorio, la ordenación urbanística en la totalidad del término municipal y organizan la gestión de su ejecución, ...

## **9.- La movilidad motorizada y privada.**

Además de las consideraciones efectuadas en el punto 1, respecto a la justificación del PGOU sobre los servicios, caben hacer las siguientes en lo relativo a la planificación de la movilidad y el transporte en el documento. Más en concreto, a la falta de previsión en esta materia al no ofrecer una verdadera atención a las necesidades que sus crecimientos urbanísticos habrían de tener en el aumento de la demanda de movilidad motorizada ni ofrecer alternativas de transporte público.

La mayor parte de la población que atraigan los desarrollos urbanísticos, tendrá su lugar de trabajo fuera del municipio de Castilleja de Guzmán. Toda esa población deberá hacer uso de los servicios de transporte planificados por el Plan de Transporte Metropolitano del Área de Sevilla y el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla. Y estos documentos no prevén ampliar las infraestructuras existentes, como el mismo PGOU dice.

Además, 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. De esta forma tendremos agravada la situación actual que vivimos, caracterizada por el atasco de las principales vías de acceso a Sevilla, en una espiral insostenible.

En este sentido, el "*Artículo [29] Movilidad y transporte en el planeamiento urbanístico (D)*" (**Nota <sup>66</sup>**) del Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla obliga a la inclusión en los documentos de planeamiento general de un Estudio de Movilidad con medidas para "favorecer la movilidad mediante transporte público", documento que además "deberá ser informado favorablemente por la Consejería de Obras Públicas y Transportes". Este trámite preceptivo no consta que se haya realizado, pero en todo caso el documento del PGOU no establece ninguna medida para facilitar la conexión mediante transporte público con alguna de las infraestructuras metropolitanas de transporte, ni tan siquiera con el futuro intercambiador de Salteras.

### **CONSIDERACIÓN 9.-**

**Por tanto podemos concluir, que el PGOU basa la movilidad en el uso del coche privado y las carreteras existentes, carreteras que ya están colapsadas, lo cual es contradictorio con las directrices y estrategias para el transporte adoptados por el POTA, porque:**

- a) **NO disocia el crecimiento económico de las necesidades de transportes y genera movilidad no necesaria.**
- b) **NO genera proximidad y una movilidad asegurada por altos niveles de dotaciones de infraestructuras, equipamientos y servicios de transportes públicos.**
- c) **NO propone un modelo de transporte que contemple los distintos modos de transportes de forma sostenible, suficiente e integrada.**
- d) **NO se ajusta tampoco a las previsiones del POT AUS ni del Plan de Transporte del Área de Sevilla.**

**ALEGACIÓN 9.- El PGOU de Castilleja de Guzmán no adopta un modelo sostenible de movilidad. Contradice por tanto el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía en el artículo "[43] Objetivos (O)" por no contribuir a la sostenibilidad global, en el artículo "[45] Modelo de ciudad (N)", porque no adopta un modelo de desarrollo urbano que genere proximidad y una movilidad asegurada por altos niveles de dotaciones de infraestructuras, equipamientos y servicios de transportes públicos, ni al artículo "[29] Movilidad y transporte en el planeamiento urbanístico (D)", del Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla al no incluir un Estudio de Movilidad con fomento del transporte público.**

<sup>66</sup> POT AUS Artículo 29. Movilidad y transporte en el planeamiento urbanístico. (D).

- Para favorecer la movilidad mediante transporte público, los instrumentos de planeamiento urbanístico general deberán:
  - d) Incluir un Estudio de Movilidad que deberá ser informado favorablemente por la Consejería de la Junta de Andalucía competente en materia de transportes.

## 10.- Carencias en la ordenación.

Además de los motivos de alegación anteriores referentes a las decisiones adoptadas en el PGOU contrarias a la normativa urbanística y de ordenación del territorio vigentes, en el documento se aprecian carencias al no abordar aspectos esenciales para una eficaz ordenación urbanística. En este sentido, el documento alegado carece del contenido propio y obligado en un instrumento de planeamiento general, no cubriendo el objeto establecido por el artículo 9 de la LOUA.

Entre los aspectos consustanciales a la planificación general en un entorno metropolitano que este documento de PGOU no atiende con la debida profundidad y rigor y sin los cuales no alcanza a realizar una ordenación integral se detectan los siguientes:

- ⇒ **carece de un estudio sobre las necesidades reales de vivienda de la población municipal** –ni del contexto de la demanda metropolitana- incumpliendo el "*Artículo [50] Determinaciones sobre el uso residencial (D)*", del POTAUS (**Nota <sup>67</sup>**), que obliga a "*los instrumentos de planeamiento general a incorporar estudios sobre las demandas de vivienda de su población, diferenciadas según sus condiciones económicas y demográficas*". Todo ello además con el fin de atender "*prioritariamente las necesidades de vivienda derivadas de la formación de nuevos hogares como consecuencia de la dinámica de la población residente en el Municipio*".
- ⇒ **carece de un estudio de movilidad** con el contenido fijado en el "*Artículo [29] Movilidad y transporte en el planeamiento urbanístico (D)*", del POTAUS (**Nota <sup>68</sup>**) y en el Plan de Transporte Metropolitano del Área de Sevilla, sin medidas de fomento del transporte público.
- ⇒ **carece de un adecuado tratamiento para la interconexión entre los núcleos**, a pesar de ser éste el problema central que debiera abordar el actual PGOU para mitigar los efectos de un crecimiento desestructurado y en cambio relegando su ordenación a un Suelo Urbanizable No Sectorizado. En este aspecto incumple el "*Artículo 9. Objeto*" de la LOUA (**Nota <sup>69</sup>**), el "*Artículo [45] Modelo de ciudad [N]*" (**Nota <sup>70</sup>**) del POTA y el "*Artículo 48. Determinaciones generales sobre los usos urbanos. (D)*" del POTAUS (**Nota <sup>71</sup>**).
- ⇒ **carece de una adecuada programación de los servicios públicos**, ya que el Estudio Económico-Financiero no asegura la financiación de todos los equipamientos enumerados en la memoria, no ofrece las dotaciones necesarias para cualificar los crecimientos recientes y no tiene un tratamiento específico de los usos comerciales.

<sup>67</sup> POTAUS Artículo 50. **Determinaciones sobre el uso residencial. (D).**

2. los instrumentos de planeamiento incorporarán estudios sobre las demandas de vivienda de su población, diferenciadas según sus condiciones económicas y demográficas.

<sup>68</sup> POTAUS Artículo 29. **Movilidad y transporte en el planeamiento urbanístico. (D).**

- Para favorecer la movilidad mediante transporte público, los instrumentos de planeamiento urbanístico general deberán:
  - d) Incluir un Estudio de Movilidad que deberá ser informado favorablemente por la Consejería de la Junta de Andalucía competente en materia de transportes.

<sup>69</sup> 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:

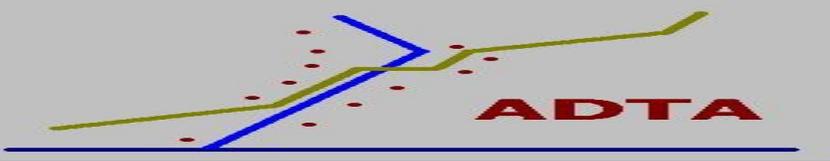
- A) Optar por el modelo y soluciones de ordenación que mejor aseguren:
- d) La integración de los nuevos desarrollos urbanísticos con la ciudad ya consolidada, evitando su innecesaria dispersión y mejorando y completando su ordenación estructural.

<sup>70</sup> 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. ...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....

<sup>71</sup> POTAUS Artículo 48. **Determinaciones generales sobre los usos urbanos. (D).**

3. En los suelos urbanizables de uso residencial el planeamiento urbanístico municipal procurará el máximo aprovechamiento de las infraestructuras y equipamientos existentes y asegurará que en el orden temporal de urbanización de los diferentes sectores en que se dividan las áreas de crecimiento se mantenga el principio de contigüidad.



- ⇒ **carece de un reflejo en la normativa de elementos dibujados en el plano de “imagen general”** que, aunque aparece como “no vinculante”, forma parte con el número 16 de los Planos de Ordenación; por lo que este plano debiera desaparecer o aclararse en la normativa cómo se prevé la conservación del olivar del escarpe , la reforestación de los taludes del sector sur o un supuesto campo de golf en el arroyo Alfileres.

**CONSIDERACIÓN 10.- Por tanto podemos concluir, que el PGOU centra toda su atención en producir nuevo suelo urbanizable, desatendiendo aspectos imprescindibles para una ordenación integral como las necesidades de vivienda de la población municipal, la movilidad en medios públicos, la integración de los crecimientos heredados de una etapa de urbanismo especulativo e ilegal o la dotación de servicios a los actuales habitantes.**

**ALEGACIÓN 10.- El PGOU de Castilleja de Guzmán no contiene las determinaciones propias de un instrumento de planeamiento urbanístico general establecidas por los artículos 9. de la LOUA, art. 45 del POTA y artículos 48.3, 49.2, 50.2, 51.1, del POTAUS.**

## **11.- La participación ciudadana.**

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, etc) que permitan una aproximación de los ciudadanos a un documento tan importante y 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 11.- Consideramos que el Ayuntamiento no ha promovido la participación ciudadana, limitándose al cumplimiento de los mínimos legales establecidos.**

**ALEGACIÓN 11.- El Ayuntamiento no ha promovido una auténtica participación pública en la redacción del PGOU, incumpliendo la LOUA y la Constitución Española.**

**Por la Asociación en Defensa del Territorio del Aljarafe**

**AL ALCALDE-PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE  
Castilleja de Guzmán (SEVILLA)**