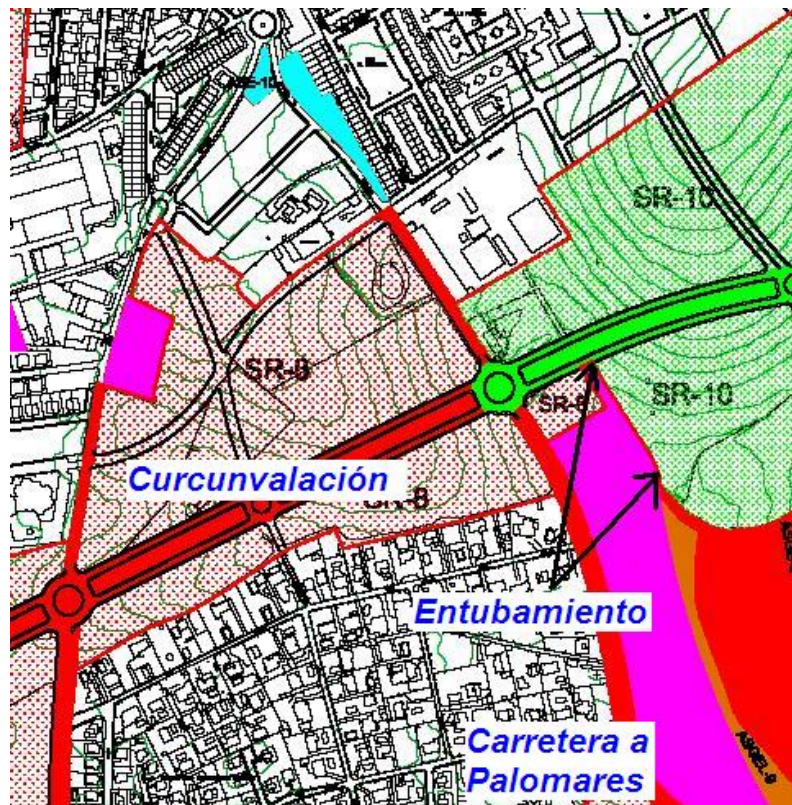


1.- Entubamiento del arroyo “Caño Real” ó “Palomares”.

Se está procediendo al entubamiento de otra parte del arroyo “Caño Real” en Mairena del Aljarafe, después de otra parte ya se entubase hace varios años.

Podemos ver un croquis de la zona



Vista Oeste-Este de la actuación.



Vista Este-Oeste de la actuación.



2.- Consideraciones legales.

El tramo que está siendo entubado, está dentro de la actuación AUSU-14. En el Anexo incluimos la ficha del PGOU correspondiente a ésta actuación, por lo que las actuaciones se hacen en ejecución del PGOU.

No obstante dos cosas llaman la atención:

1º) En el objetivo de dicha actuación (AUSU-14) se declara: “*Obtención de nuevos viarios locales de acceso al Parque Caño Real. Protección del cauce del arroyo Caño Real...*”. Sin embargo, la protección consiste en el soterramiento del mismo, bajo un viario.

2º) El viario proyectado, tiene carácter local y consideramos, por su diseño y ubicación, que se podría haber prescindido de él, sin causar perjuicio a nadie.

3º) No se menciona el dominio público hidráulico a efectos de la gestión del suelo, consolidando posiblemente la indebida apropiación del mismo. Parte de ese dominio público podría entrar a formar parte de la unidad de actuación colindante SR-8.

Además, dicha actuación no se concilia con la “Nueva Cultura del Agua”. Así, el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, en su artículo 4 precisa lo siguiente:

“Artículo 4.

1. Alveo o **cauce natural de una corriente continua o discontinua** es el terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias (artículo 4 de la Ley de Aguas).
2. Se considerará como caudal de la máxima crecida ordinaria la media de los máximos caudales anuales, en su régimen natural, producidos durante diez años consecutivos, que sean representativos del comportamiento hidráulico de la corriente. “

...

Artículo 6.

Se entiende por riberas las fajas laterales de los cauces públicos situadas por encima del nivel de aguas bajas y por márgenes los terrenos que lindan con los cauces. Las márgenes están sujetas, en toda su extensión longitudinal:

a) A una **zona de servidumbre de cinco metros** de anchura para uso público que se regula en este Reglamento.
b) A una zona de policía de 100 metros de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.”

Por otra parte, la Ley 10/2001, de 5 de julio, del Plan Hidrológico Nacional. dice lo siguiente:

“Artículo 28. Protección del dominio público hidráulico y actuaciones en zonas inundables.

1. En el dominio público hidráulico se adoptarán las medidas necesarias para corregir las situaciones que afecten a su protección,...

2. **Las Administraciones competentes delimitarán las zonas inundables** teniendo en cuenta los estudios y datos disponibles ...

3. ...

4. **Las actuaciones en cauces públicos situados en zonas urbanas corresponderán a las Administraciones competentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo,...**”

El **Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía**, en la Memoria de Ordenación, en el “**TÍTULO III ESTRATEGIAS DE DESARROLLO TERRITORIAL Capítulo 2 Sistemas de Articulación Regional Sección 4. Sistema Hidrológico-Hidráulico [85] Líneas estratégicas. [E]**” dice lo siguiente:

“Las Líneas Estratégicas que han de contribuir a la consecución de los objetivos anteriores, en el marco de la planificación hidráulica, son:

...

g) Integrar los cauces en los núcleos urbanos....”

Y además en la misma sección, apartado “[87] Red Hidrográfica [D]”:

“...

2. Desde la perspectiva de la ordenación del territorio y de las políticas activas dirigidas a la prevención y evitación de los procesos de deterioro que pueden afectar a este dominio público, las determinaciones del Plan consisten en:

...

d) El fomento de las actuaciones dirigidas a la recuperación del dominio público afectado por ocupaciones de usos no legales con el objetivo principal de regenerar los ecosistemas de las riberas.

...

h) El desarrollo de actuaciones de recuperación y mejora de los paisajes fluviales, tanto en los cauces urbanos, incluyendo la ordenación del uso público y recreativo, como en el medio rural, incorporando aquellos ecosistemas singulares derivados del aprovechamiento secular del agua a conservar....”

A mayor abundamiento la **Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía**, en su Artículo 9, dice lo siguiente:

“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; aquellos en los que concurren valores naturales, históricos, culturales, paisajísticos, o cualesquiera otros valores que, conforme a esta Ley y por razón de la ordenación urbanística, merezcan ser tutelados; aquellos en los que se hagan presentes riesgos naturales o derivados de usos o actividades cuya actualización deba ser prevenida, y aquellos donde se localicen infraestructuras o equipamientos cuya funcionalidad deba ser asegurada”.

3.- Conclusiones.

Consideramos que se pueden estar incumpliendo unas cuantas normas legales relativas a la ordenación del territorio, a la conservación de la naturaleza y a la protección del dominio público hidráulico. Pero, sobre todo, consideramos que se está despreciando la oportunidad de aprovechar públicamente uno de nuestros patrimonios públicos escasos: el hidráulico, actuando en un sentido que no nos lleva hacia la sostenibilidad.

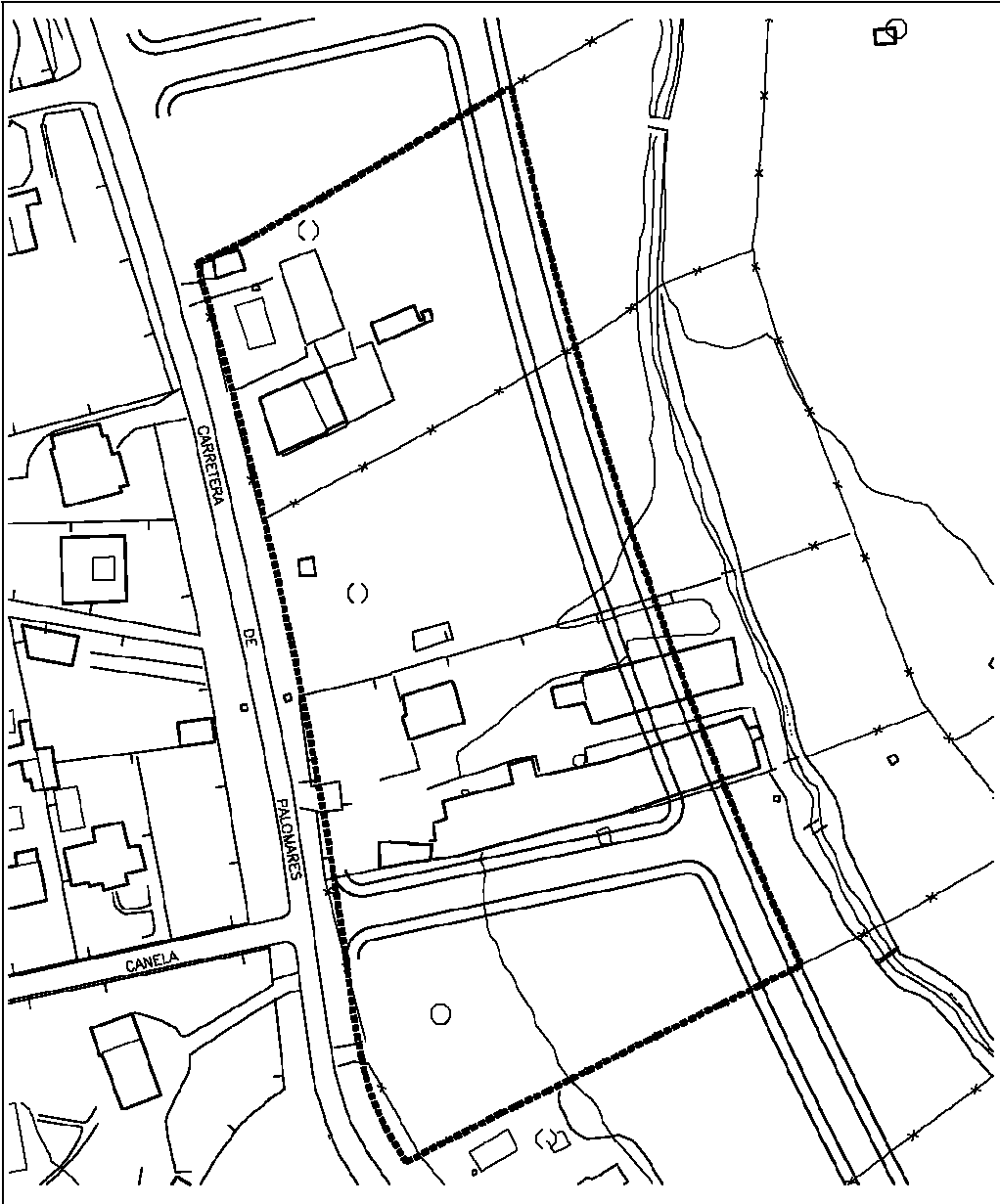
Anexo

Fichas del PGOU

CARRETERA DE PALOMARES 1		AUSU-14	
CLASIFICACION SUELO: URBANO PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: ESTUDIO DE DETALLE		PLANO: 3-5	
OBJETIVOS: Obtención de nuevos viarios locales de acceso al Parque Caño Real. Protección del cauce del arroyo Caño Real. Consolidación como suelo urbano de parcelaciones rusticas al pie de la carretera de Palomares. Construcción y conexión de las infraestructuras urbanas.			
CARACTERISTICAS DE ORDENACION:			
Superficie Bruta: 12.090 m²		Uso: Aprovechamiento	
Cesiones Viario	2.985 m²	Unifamiliar aislada Tipo B 2.276 m²c	
		Ap. Total: 0,188 m²c/m²s	
Se establece una parcela mínima de 1.000 m². No se admitirán segregaciones de parcelas que resulten en parcelas inferiores a la mínima. El aprovechamiento incluye las edificaciones existentes que se consolidan.			
PROGRAMACIÓN: PRIMER CUATRIENIO			
GESTIÓN:			
Sistema de actuación: Cooperación		Titularidad: Privada	
Iniciativa: Pública			
Área de Reparto: SU Nº 14		Ap. de la U.E.: 2.276 UA	
Ap. Tipo: 0,152 UA / m²		Ap. Tipo: 1.837 UA	
Cesiones: Viario			
Instrumentos: Proyecto de reparcelación, proyecto de urbanización.			
El área de reparto SU nº 14 incluye 12.090 m² de la AUSU-14 y 2.889 m² del ASGEL-9 incluidos en suelo urbano			
CARGAS:			
Valor edificaciones existentes: 0			
Urbanización: 2.985 m² x 69,00€/m² x 1,1 =		205.965 €	
Gestión: 772.861 € x 5 % =		38.643 €	
Total:		244.608 €	
FINANCIACIÓN:			
Privada			
Valor del Aprovechamiento Total: 2.276m² x 339,57 € / m² =		772.861 €	
Valor inicial del suelo bruto: 35,27 €/m²			
(incluso Sistema General)			

CARRETERA PALOMARES 1		AUSU-14	
CLASIFICACION SUELO: URBANO PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: ESTUDIO DE DETALLE		PLANO: 3-5	
			

CARRETERA DE PALOMARES 2		AUSU-15	
CLASIFICACION SUELO: URBANO PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: ESTUDIO DE DETALLE		PLANO: 3-5	
OBJETIVOS: Obtención de nuevos viarios locales de acceso al Parque Caño Real. Protección del cauce del arroyo Caño Real. Consolidación como suelo urbano de parcelaciones rusticas al pie de la carretera de Palomares. Construcción y conexión de las infraestructuras urbanas.			
CARACTERISTICAS DE ORDENACION:			
Superficie Bruta: 14.661 m²		Uso: Aprovechamiento	
Cesiones Viario	3.029 m²	Unifamiliar aislada Tipo B 2.903 m²c	
		Ap. Total: 0,198 m²c/m²s	
Se establece la parcela mínima en 1.000 m². No se admitirán segregaciones de parcelas existentes que resulten inferiores a la mínima. El aprovechamiento incluye las edificaciones existentes que se consolidan.			
PROGRAMACIÓN: PRIMER CUATRIENIO			
GESTIÓN:			
Sistema de actuación:	Cooperación	Titularidad:	Privada
Iniciativa:	Pública		
Área de Reparto:	SU N° 15	Ap. de la U.E.:	2.903 UA
Ap. Tipo:	0,16 UA/ m²	Ap. Tipo:	2.345 UA
Cesiones:	Viario		
Instrumentos:	Proyecto de reparcelación , proyecto de urbanización		
El área de reparto SU-N° 15 incluye 14.661 m² de la AUSU –15 y 3.487 m² del ASGEL-9 incluidos en suelo urbano.			
CARGAS:			
Valor edificaciones existentes:	0		
Urbanización:	3.029 m² x 69,00 € x 1,1 =	209.001€	
Gestión:	985.772 € x 5% =	49.289 €	
Total:	258.290 €		
FINANCIACIÓN:			
Privada			
Valor del Aprovechamiento Total:	2.903 m² x 339,57 €/ m² =	985.772€	
Valor inicial del suelo bruto: (incluso sistema general)	40,09 €/ m²		

CARRETERA DE PALOMARES 2		AUSU-15	
CLASIFICACION SUELO: URBANO PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: ESTUDIO DE DETALLE		PLANO: 3-5	
			

CARRETERA DE PALOMARES 3		AUSU-16	
CLASIFICACION SUELO: URBANO PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: ESTUDIO DE DETALLE		PLANO: 3-5/ 3-6 4-5/ 4-6	
OBJETIVOS: Obtención de nuevos viarios locales de acceso al Parque Caño Real. Protección del cauce del arroyo Caño Real. Consolidación como suelo urbano de parcelaciones rusticas al pie de la carretera de Palomares. Construcción y conexión de las infraestructuras urbanas.			
CARACTERISTICAS DE ORDENACION:			
Superficie Bruta: 14.829 m ² Cesiones Viario 2.069 m ²		Uso: Aprovechamiento Unifamiliar aislada Tipo B 3.188 m ² c Ap. Total: 0,215 m ² c/m ² s	
Se establece la parcela mínima en 1.000 m ² . No se admitirán segregaciones de parcelas existentes que resulten inferiores a la mínima. El aprovechamiento incluye las edificaciones existentes que se consolidan.			
PROGRAMACIÓN: PRIMER CUATRIENIO			
GESTIÓN:			
Sistema de actuación: Cooperación Iniciativa: Pública		Titularidad: Privada	
Área de Reparto: SU N ° 16 Ap. Tipo: 0,17 m ² / UA		Ap. de la U.E.: 3.188 m ² c Ap. Tipo: 2.567 UA	
Cesiones: Viario Instrumentos: Proyecto de reparcelación, proyecto de urbanización			
El área de reparto SU N° 16 incluye 14.829 m ² de la AUSU-16 y 3.587 m ² de la ASGEL-9 incluidos en suelo urbano.			
CARGAS:			
Valor edificaciones existentes: 0			
Urbanización: 2.069 m ² x 69,00€/m ² x 1,1 =		142.761 €	
Gestión: 1.082.549 € x 5% =		54.127 €	
Total:		196.888 €	
FINANCIACIÓN:			
Privada			
Valor del Aprovechamiento Total: 3.188 m ² x 339,57 €/ m ² =		1.082.549 €	
Valor inicial del suelo bruto: 48,09 €/ m ² (incluso sistema general)			

