

## Anexo 5. Informe de la Comisión Provincial de O.T. y Urb. de 26/05/1996

Consejería de Obras Públicas y Transportes



JUNTA DE ANDALUCÍA

-342

Delegación Provincial

JOSE LUIS SAEZ REGALADO, Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla,

CERTIFICO:

Que en su Sesión del día veintitrés de Mayo de mil novecientos noventa y seis, y en relación con el Avance del P.G.O.U. de Palomares del Río, promovido por el propio Ayuntamiento (Expediente: SE/122/96), esta Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, adoptó, por unanimidad, el ACUERDO cuyo tenor literal es el que sigue:

"INFORMAR el Avance del P.G.O.U. de Palomares del Río, a los efectos establecidos en el artº. 103 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación y Urbana, en el sentido siguiente:

1. La propuesta que se analiza es la contenida en el documento denominado "Anexo" que se presenta en forma de tres alternativas a lo que es la ordenación del área Noreste del término -y concretamente al espacio de la Cornisa del Aljarafe- siendo común a las tres la correspondiente al resto del término municipal. El informe se centra exclusivamente en el análisis de la propuesta de ordenación.

2. Respecto del planteamiento global de la propuesta cabe decir que:

2.1 La ordenación propuesta supone una ocupación del territorio desmesurada para la escala de desarrollo lógico y deseable en el municipio de Palomares, de por sí y en su relación con la aglomeración urbana de Sevilla, y en el periodo de tiempo a considerar, que puede conllevar problemas de control y gestión urbanística para dicho municipio, no aportándose justificación suficiente y razonada alguna al modelo de crecimiento elegido.

Quando menos supone poder superar entre cuatro y seis veces la población actual y ocupar un territorio muy extenso entre vez y media y dos veces el actualmente clasificado, tomando sólo el programado.

2.2 Contraviene el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Sevilla.

La denominada "Operación Noreste", en sus alternativas primera y segunda, se dispone sobre un espacio catalogado como Paisaje Sobresaliente (PS-3) "Cornisa Este del Aljarafe" cuyas normas de aplicación prohíben la actuación prevista.

Plaza de San Andrés, 2  
41003 Sevilla  
Teléfono 455 50 00

1  
12 MAY 1996  
Carmen Codon



Por tratarse, además, de un suelo de delicada situación estratégica en el área sevillana, y por las características del territorio rural de que se trata, la prohibición de desarrollar cualquier proceso de urbanización debería ser extensivo hasta la carretera a San Juan de Aznalfarache y el arroyo Gracia del Valle o de Palomares, lo que afectaría a cualquiera de las tres alternativas.

2.3 Daría lugar a procesos no deseables de conurbación urbana e indiferenciación entre municipios y entre sectores del área metropolitana que aún son posibles de evitar.

No se entiende aceptable tal "Operación Noreste", no sólo simplemente en virtud de la defensa del medio natural o de una pieza característica en la conformación del área metropolitana, sino en la necesidad de evitar la indiferenciación entre municipios y de potenciar su singularidad frente al resto, remarcando el sector al que pertenece al evitar la colonización de espacios todavía libres, y definiendo un territorio ordenado en el que sus elementos naturales -sobre todo los característicos- son reconocibles y los sistemas urbano y rural persiguen el desarrollo y fortalecimiento de sus estructuras territoriales internas y la protección de las actividades agrarias.

Así, se estima que el arroyo Gracia del Valle o de Palomares ha de ser el elemento que sirva como referencia al límite del crecimiento hacia el Este, disponiendo su adecuada banda de protección como línea de borde del mismo.

Por otro lado, y para el crecimiento residencial hacia el Oeste-Suroeste, a lo largo de la carretera de Almensilla, se debería disponer una amplia banda de suelo no urbanizable -mayor que la franja de suelo destinado a zonas verdes que se plantea en el Avance- de forma que, alejándose del límite con el término de Mairena, se impida un proceso de conurbación -existen ya unas parcelaciones en dicho municipio inmediatas al límite municipal común-; no debiendo tampoco llegar a invadir la vega del Riopudío por su extremo Oeste, como, de hecho, plantea el Avance.

2.4 Se establece un orden de programación que prioriza la "Operación Noroeste" ante la resolución de los problemas de índole urbanística y territorial ya existentes en el municipio.

Se estima más lógico que el municipio atienda prioritariamente a los graves problemas, tanto de desorden en su estructura urbanística y en relación con el territorio metropolitano como de déficit de equipamientos que padece, proponiendo unos desarrollos ponderados que, a la vez, pueden servir como oferta atractiva a demandas exteriores, sustentados en una estructura general viaria -sobre todo- y dotacional que racionalice y ordene lo actualmente existente, articulándolo con lo nuevo, y volcando todos los esfuerzos de gestión de la administración pública en esos objetivos.

2.5 No se prevé una estructura urbanística adecuada al crecimiento diseñado.



Se entiende necesario, por las características que presenta el municipio, que, desde las fases iniciales de definición de los suelos destinados a los nuevos desarrollos, se analice y se prevea la forma de resolver una estructura lo más completa posible (viaria, sobre todo, y dotacional) para la totalidad del territorio municipal y, muy especialmente, en los desarrollos previstos al Oeste del núcleo, que ordene las diversas partes que componen el suelo ocupado y el posible de ocupar por la urbanización a fin de evitar, además, problemas por discontinuidades entre ellas (a lo que contribuirá positivamente una adecuada programación según un orden de prioridades).

En este sentido, ha de contemplarse la posibilidad de que la ronda intermedia suroeste se prolongue, por el Oeste, hacia el término de Mairena y, por el Este, hacia la carretera a San Juan cerrando el arco totalmente, disponiendo así un viario integrado en la estructura metropolitana que contribuya a la vertebración de este sector en la aglomeración sevillana además de cumplir una función a nivel local.

2.6 Se entiende adecuada la ubicación del polígono industrial propuesto en el Anexo.

3. Sobre aspectos más concretos de la propuesta cabe decir lo siguiente:

3.1 No se entiende recomendable la subdivisión por sectores que parece apreciarse en el suelo urbanizable por la excesiva fragmentación que supone para la consecución de un adecuado desarrollo urbano.

El pequeño tamaño de un gran número de los mismos conllevaría la aparición de una serie de superficies destinadas a equipamiento público disgregadas y de tamaño insuficiente para albergar dotaciones completas y ajustadas a lo exigido por la legislación sectorial para cada caso o, bien, para ofrecer un servicio adecuado a la población, además de requerir un más complejo control de los diseños de cada Plan Parcial.

3.2 No se entienden adecuados los tamaños de las parcelas mínimas que se proponen para algunas de las urbanizaciones existentes.

Al ser inferiores a las parcelas medias o mínimas, que se indican como existentes en la información urbanística contenida en el documento, supondrían una densificación no deseable en dichas áreas.

3.3 Será preciso justificar expresa y razonadamente las circunstancias en base a las que se clasifican como suelo urbano aquellas áreas que en las Normas Subsidiarias vigentes son suelo apto para urbanizar y todavía no aparecen desarrolladas totalmente.

3.4 La delimitación de sectores en suelo urbanizable sobre suelos parcialmente consolidados ha de asegurar la posibilidad de obtener los suelos destinados a equipamientos y cesiones (casos como "Vistas del Aljarafe" o "Razo de Ugena").

