

NOTAS PARA LAS CONSIDERACIONES Y SUGERENCIAS AL AVANCE DE REVISIÓN DEL PGOU DE PALOMARES DEL RÍO

1.- La justificación de la revisión.

La justificación de la revisión en Tomo I Punto 1 “Conveniencia y oportunidad de la revisión”, habla de las siguientes justificaciones:

- 1) La presión inmobiliaria, el fuerte crecimiento del sector de la construcción e inmobiliario.
- 2) La necesidad de definir un modo de inserción en el nuevo escenario metropolitano, de las escasas infraestructuras existentes y de otras generalidades.
- 3) Un mayor crecimiento de la población en umbrales sensatos de equilibrio presupuestario local, debe permitir la incorporación de Palomares a otros niveles de dotaciones...
- 4) El grado de ejecución del plan general vigente de Palomares del Río es muy elevado, prácticamente total en los suelos destinados a desarrollos residenciales...
- 5) La adaptación a la LOUA.

Respecto a estas justificaciones podemos apuntar lo siguiente:

1) EL crecimiento NO se debe a las necesidades de la población, cuyo crecimiento vegetativo y necesidades, no justifica un crecimiento tan desmesurado como el que plantea el avance

2) La presión inmobiliaria y las necesidades presupuestarias del ayuntamiento no son necesidades de los ciudadanos, salvo de los que tengan terrenos.

3) Si se quiere una inserción en el nuevo modelo metropolitano, ¿no sería mejor esperar a que ese modelo esté definido en un Plan de Ordenación del Territorio?

4) Si se apunta la actual falta de infraestructuras, ¿no es razonable esperar a que se construyan nuevas infraestructuras y no penalizar a los actuales habitantes contribuyendo a colapsar aún más las existentes?

5) Respecto a la ejecución del actual plan, cabe puntualizar lo siguiente:

- 5.1 Quedan aún desarrollos residenciales importantes pendientes como Razo de Ugena.
- 5.2 De las 39 actuaciones previstas en suelo urbanizable, están pendiente de ejecutar casi la mitad (ver **Anexo I**). En suelo no urbanizable la proporción es todavía mayor.
- 5.3 Son notables los retrasos en el desarrollo del suelo industrial y de servicio, ninguna de cuyas actuaciones está todavía en funcionamiento.
- 5.5 Esto tiene una única posible lectura. Aquellas actuaciones de desarrollo privado más rentables desde el punto de vista de los aprovechamientos, se han ejecutado. La inversión de esos aprovechamientos, que debería haberse efectuado en las de menor rentabilidad, no se han llevado a efecto.

6) Respecto a las determinaciones de la LOUA, es verdad que se debe revisar el Plan, pero debemos hacer los siguientes apuntes:

- 6.1 Todo Plan General, ordena todo el municipio, lo cual no quiere decir, que se tenga que clasificar como urbanizable más ó menos suelo.
- 6.2 El Plan vigente, se diseñó y así lo aprobó el Ayuntamiento, para un período mucho más largo. De hecho, como queda dicho antes, no se ha agotado.

En resumen,

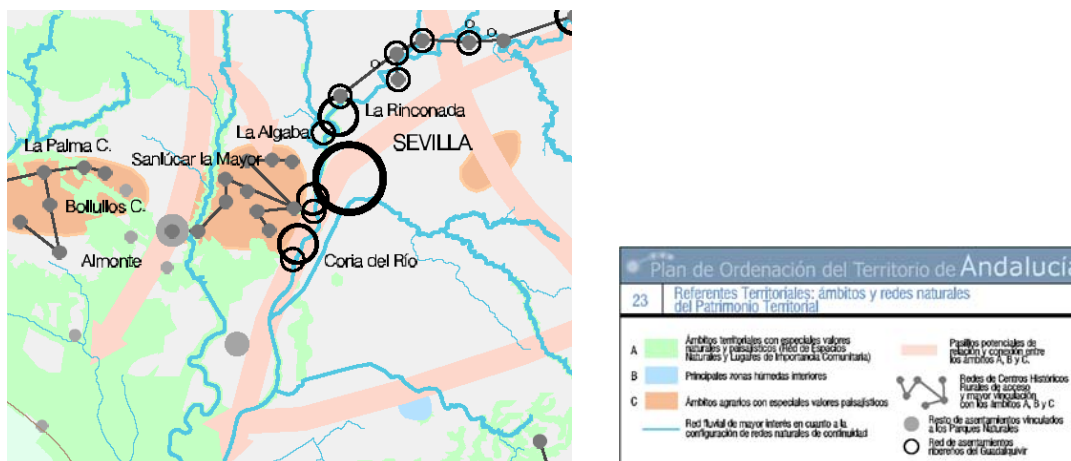
1º) No vemos justificado un crecimiento tan importante en base a un crecimiento razonable de las necesidades de la población.

2º) Dicho crecimiento debería estar en correspondencia con las necesidades reales de la población y podría esperar a la definición de un modelo metropolitano y la construcción de las debidas infraestructuras.

3º) El actual plan, con una revisión razonable tiene horizonte suficiente para unos años más.

2.- Crecimiento en la Zona Riopudio-Zorrero.

En el **Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA)**, documento que actualmente tramita la Consejería de Obras Públicas y Transportes, en aplicación de la Ley de Ordenación del Territorio de Andalucía., el Aljarafe aparece entre los *Ámbitos agrarios con especiales valores paisajísticos*, conectado con varios *Pasillos potenciales de relación y conexión entre distintos ámbitos de protección*. Conviene también destacar aquí los recientes compromisos internacionales de España y más concretamente la Convención Europea del Paisaje, de la que se incluye un extracto en el **Anexo 2**.



La zona del Riopudio está afectada por los criterios del **“Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla” (POTAU)**, que está redactando la Consejería de Obras Públicas y Transportes. En efecto, en el documento de Objetivos de dicho Plan publicado en Septiembre de 2000, se establece, dentro del objetivo 7 (“Proteger, mejorar e integrar el espacio agrícola”), el mantenimiento de la vaguada del Riopudio en los términos municipales de Salteras, Espartinas, Bormujos, Mairena del Aljarafe, Almensilla, Palomares del Río y Coria del Río, como área rural a cautelar por su función de espacio de borde y límite de los núcleos urbanos y para el mantenimiento de la forma física del territorio, en la que hay que evitar las transformaciones del uso rural a urbano. Este espacio viene delimitado en el plano correspondiente (“El espacio agrícola”).

La Consejería de Obras Públicas ya se pronunció sobre la zona en el informe de la Comisión Provincial de Urbanismo de 27 de mayo de 1996, que informaba del fallido Avance de PGOU de Palomares redactado por Federico García Rotllán, del que el Ayuntamiento se desistió ese mismo año en base precisamente a éste informe. Dicho documento (**Anexo 3**), en su punto 2.3, dice textualmente: **“...; no debiendo tampoco llegar a invadir la vega del Riopudio por su extremo Oeste, como, de hecho, se plantea en el Avance”**. Debemos aclarar que ese avance invadía la vega del Riopudio sólo por el Oeste. Esto motivó la reducción de la superficie del Convenio de El Zorrero, firmado en 1995 entre el Ayuntamiento de Palomares del Río y elalmente se incluyeron en PGMOU actual, previa modificación del convenio. Asimismo se cuidó de separar lo más posible el crecimiento residencial del valle del Riopudio, dejando aislada la urbanización Vistas del Aljarafe.

La Comisión Provincial de Urbanismo se ha pronunciado en contra de una actuación semejante del Ayuntamiento de Bormujos y más recientemente del Ayuntamiento de Espartinas (entre la urbanización El Retiro y el casco urbano). Han sido los únicos casos de intentos de ocupación del valle hasta ahora.

También está afectada por las determinaciones del actual PGOU de Palomares, que prevé una protección paisajística sobre la zona.

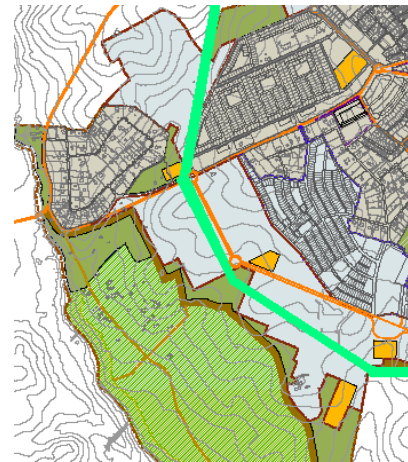
La Confederación Hidrográfica del Guadalquivir está redactando un proyecto de Restauración de los Márgenes del arroyo Riopudio, cuyo avance fué presentado el pasado mes de abril. Asimismo, la Consejería de Medio Ambiente está desarrollando el Proyecto de Delimitación de la cañada Real de Medellín a Isla Mayor, que discurre paralela al arroyo.

Zona Riopudio

En nuestra opinión, el suelo urbanizable no debería sobrepasar en ningún caso los siguientes límites:

1º) Al Oeste de la carretera Palomares-Almensilla, el suelo urbanizable no debería continuarse en dirección al arroyo Riopudio.

2º) Al Este de esa carretera no debería sobrepasar la línea que partiendo del cruce de dicha carretera con la línea de borde del suelo urbanizable de la unidad de actuación El Zorrero, se trazase paralela al límite de la unidad de actuación Razo de Ugena.



3.- Crecimiento en la Cornisa Este del Aljarafe.

En el **Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA)**, documento que actualmente tramita la Consejería de Obras Públicas y Transportes, en aplicación de la Ley de Ordenación del Territorio de Andalucía., el Aljarafe aparece entre los *Ámbitos agrarios con especiales valores paisajísticos*, conectado con varios *Pasillos potenciales de relación y conexión entre distintos ámbitos de protección*. Uno de ellos es la conexión entre Doñana y la Sierra Norte, constituido en torno al río Guadiamar y la Cornisa Oeste del Aljarafe. **Otro que discurre en torno al río Guadalquivir y conecta con la Cornisa Este del Aljarafe (Gelves, Palomares,...)**. Otro que conecta la Cornisa Norte con el primer pasillo y con la Sierra Norte a través de él.

Esta zona está protegida por el **Plan Especial del Medio Físico de la Provincia de Sevilla**, que protege toda esa zona, como Paisaje Sobresaliente y el nombre de Cornisa Este del Aljarafe. Este plan viene siendo aplicado por la Consejería de Obras Públicas como queda reflejado en el referido informe de 26 de mayo de 1996 (**Anexo 3 , punto 2.2**). Se acompaña también plano del PEPMF con la delimitación de La Cornisa Este del Aljarafe (**Anexo 5**).

Conviene recordar la plena eficacia de dicho **Plan Especial del Medio Físico de la Provincia de Sevilla** como ha sentenciado el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en varias ocasiones. En el **Anexo 4**, incluimos parte de una de esas sentencias referida precisamente al Ayuntamiento de Palomares, uno de los propietarios de la Cornisa con el que el Ayuntamiento había firmado un convenio y el citado Avance del facultativo Federico García Rotllán, que intentaba también urbanizar la Cornisa. En su fundamento quinto dice textualmente:

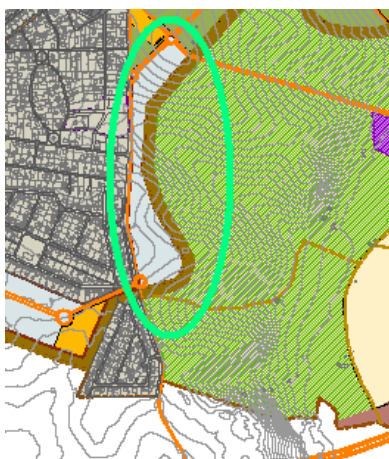
“...cuyas determinaciones contenidas en el Avance y en consonancia con lo pactado en el convenio urbanístico, contraviene lo dispuesto en otro Plan prevalente, como es el de Protección del Medio Físico, cuya validez no se discute y únicamente, en todo caso, pendiente de su mera publicación para su plena eficacia...”

También está afectada por los criterios del **“Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla” (POTAU)**, que está redactando la Consejería de Obras Públicas y Transportes (documento de Objetivos de dicho Plan publicado en Septiembre de 2000) y está protegida por el PGOU de Palomares.

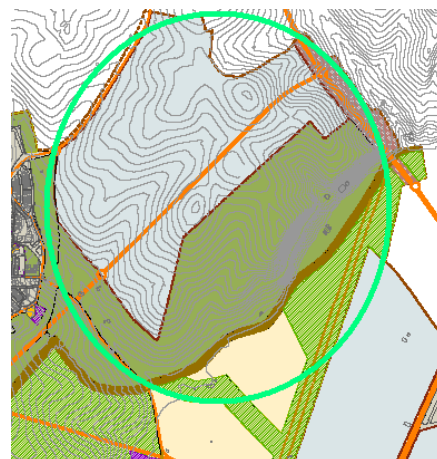
El actual PGOU prevee una pequeña edificabilidad, para usos terciarios de interés público, en la zona más próxima a la carretera San Juan-Palomares, la que desde un punto de vista paisajístico tiene menos valor y no está incluida en la delimitación del PEPMF.

El Avance plantea la urbanización de una parte importante de la Cornisa, cosa que consideramos totalmente rechazable. El paso a titularidad pública de parte de esos terrenos es, en nuestra opinión, una excusa y no una justificación.

Zona junto a carretera Palomares a Coria



Zona junto a carretera Palomares San Juan

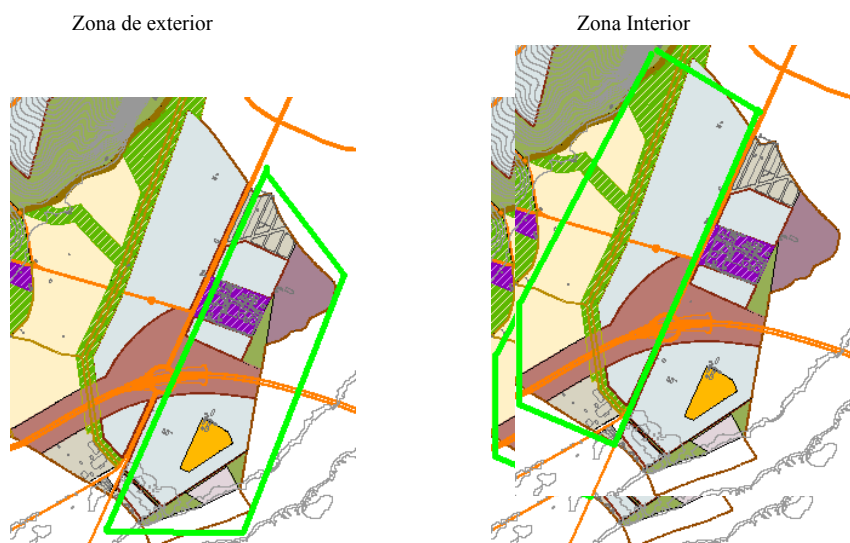


4.- Crecimiento en La Vega del Guadalquivir.

La zona podemos dividirla en dos partes. La que está entre la autovía y el río (zona exterior) y la zona entre la autovía y la cornisa (zona interior). Esta última es la zona más inundable y que tiene más valor paisajístico. En las dos existe una protección de carácter agrícola, pero en la segunda existe además una protección paisajística, ambas recogidas en el PGMOU de Palomares.

En general toda la vega es inundable. Hay muros de contención que protegen Sevilla, la base de El Copero, Camas, Tomares y San Juan (parcialmente); también lo exigía a la actuación “El Limón” el plan actual. Gelves y Coria pueden tener problemas cuando ocurra otra inundación.

En nuestra opinión, la parte exterior podría servir para desarrollo de las actividades económicas, como plantea el Avance, pero con las debidas protecciones frente a inundaciones. La parte interior debería quedar como está. actualmente, con protección paisajística y en reserva. En todo caso, la ocupación que considera el Avance, la consideramos excesiva e injustificada.



Asociación en Defensa del Territorio del Aljarafe
Febrero 2006

Anexo 1

Situación	Nº	Nombre	OBJETIVOS
	1	Vía de Ronda-Tramo interior	Construcción Ronda Urbana
NO	2	Vía de Ronda-Tramo exterior	Construcción Ronda Urbana
NO	3	Parque Urbano de La Cornisa	Ejecución Parque Urbano de transición entre el núcleo y el espacio rural de La Cornisa
NO	4	Parque Urbano del Campo de Feria	Ejecución Parque Urbano compatible con uso Campo de Feria
NO	5	Parque Urbano del arroyo Ugena	Ejecución Parque Urbano dotación sectores sur y enlace con los sistemas rurales (Cordel Ugena , Pinares de Puebla)
NO	6	Cementerio y Servicios Municipales	Ampliación Cementerio Municipal e implantación Servicios Municipales no edificados
NO	7	Instituto de Educación Secundaria	Implantación Instituto de Educación Secundaria
	8	Los Franceses	Urbanización terrenos entre casco antiguo y urbanizaciones

	9	La Indiana	Urbanización terrenos terminación ensanche norte del casco antiguo
	10	Ensanche Este-terrenos de borde del casco antiguo	Urbanización terrenos terminación casco antiguo, obtención suelo para jardines, aparcamiento y ampliación Escuela
	11	Ensanche Este- camino del Cementerio	Urbanización terrenos terminación borde sur casco antiguo y ensanche Avda Coria
	12	Ensanche central-calle Isla (Sector 1b)	Urbanización terrenos unión casco antiguo y urbanizaciones, posibilitar usos comercio, viviendas en pisos y V.P.O. obtención dotaciones (Escuela y Centro Médico)
	13	Ensanche central-terrenos entre las Escobanas y la ctra Almensilla	Urbanización terrenos entre urbanizaciones existentes, posibilitar usos comerciales y viviendas en piso, obtención de dotaciones (Parque Lineal Norte-Sur)
	14	Ensanche central-terreno entre Razo de Ugena y La Cerca	Urbanización terrenos entre urbanizaciones existentes
	15	Ensanche Oeste-El Zorrero	Urbanización terrenos ampliación núcleo urbano, enlace vía de ronda con Mairena, obtención dotaciones (Escuela, zona deportiva)
NO	16	Ensanche Oeste- ampliación La Estrella y Razo de Ugena	Urbanización terrenos ampliación núcleo urbano, obtención dotaciones (Parque arroyo Ugena)
NO	17	Zona industrial y de servicios	Urbanización zona para usos no residenciales en el núcleo
NO	18	Zona terciario y servicios	Urbanización zona para usos terciarios y de servicios en la entrada al núcleo desde San Juan
	19	Vista del Aljarafe	Legalización, parcelación urbanística existente
	20	Razo de Ugena	Regulación parcelario, completar urbanización y definir Ordenanzas
NO	21	Terrenos en prolongación el Ignacio Gómez Millan	al núcleo, apertura calle principal y creación plaza ajardinada
NO	22	Terrenos ocupados por Cash-Barea	Cambio de uso industrial a residencial condicionado a apertura calle salida a Avda Almensilla
	23	Terrenos en traseras Avda Coria y calle Iglesia	Desarrollo residencia! Interior al núcleo, apertura calle y dotación plazas de aparcamiento
	24	Terrenos entre La Cerca y calle Isla	Terminación urbanización La Cerca, ampliación calle Isla
NO	25	Manzana Ayuntamiento	Reordenación terrenos ocupados por antiguas haciendas, ampliación Ayuntamiento, creación plaza y restauración edificios (Torre Expo-29)
NO	26	Manzana Iglesia y Hacienda Córdoba	Ordenación conjunto edificios para ampliación Casa de Cultura, creación plaza y protección valores arquitectónicos
NO	27	Pabellón cubierto	Construcción pabellón cubierto multiuso y ordenación jardines y aparcamientos en terrenos actual Campo Feria
NO	28	Terrenos públicos en La Laguna	Apertura calle, urbanización parque y construcción equipamiento social y aparcamientos
NO	29	Terrenos públicos en La Laguna-La Estrella	Apertura calle, urbanización parque y mejora acceso Campo Fútbol
NO	30	Terrenos entre La Estrella, y Río Grande	Urbanización parque y apertura calle comunicación entre urbanizaciones
	31	Cruce ctra San Juan-Ctra Mairena y acceso casco antiguo	Ordenación tráfico cruce conflictivo y acceso al casco antiguo desde Almensilla, San Juan y Mairena
NO	32	Avenida Almensilla	Ordenación como calle principal de tramo urbano ctra Almensilla
NO	33	Carretera de Coria	Ordenación vía de servicio y accesos en ctra Caria, construcción paseo mirador
	34	Calle Isla	Urbanización como calle principal de tramo urbano Cordel de Ugena
NO	35	Calle entre La Cerca y Razo de Ugena	Apertura calle principal de comunicación entre sectores norte y sur del núcleo
NO	36	Calle en La Virreina	Apertura tramo calle principal
	37	Calle en La Indiana	Apertura tramo calle principal
	38	Terrenos en borde sur Judío Grande	Desarrollo residencial terminación Judío Grande, apertura calle principal

Anexo 2

El Convenio Europeo del Paisaje, firmado en Florencia el 20 de octubre de 2000 y pendiente de ratificación por el Estado español, dice en su preámbulo:

“Preocupados por alcanzar un desarrollo sostenible basado en una relación equilibrada y armoniosa entre las necesidades sociales, la economía y el medio ambiente;

Tomando nota de que el paisaje desempeña un papel importante de interés general en los campos cultural, ecológico, medioambiental y social, y que constituye un recurso favorable para la actividad económica y que su protección, gestión y ordenación pueden contribuir a la creación de empleo;

Conscientes de que el paisaje contribuye a la formación de las culturas locales y que es un componente fundamental del patrimonio natural y cultural europeo, que contribuye al bienestar de los seres humanos y a la consolidación de la identidad europea;

Reconociendo que el paisaje es un elemento importante de la calidad de vida de las poblaciones en todas partes: en los medios urbanos y rurales, en las zonas degradadas y de gran calidad, en los espacios de reconocida belleza excepcional y en los más cotidianos;

Tomando nota de que la evolución de las técnicas de producción agrícola, forestal, industrial y minera, así como en materia de ordenación regional y urbanística, transporte, infraestructura, turismo y ocio y, a nivel más general, los cambios en la economía mundial están acelerando en muchos casos la transformación de los paisajes;

Deseosos de responder a la aspiración general de disfrutar de paisajes de gran calidad y de participar activamente en el desarrollo de los paisajes;

Convencidos de que el paisaje es un elemento clave del bienestar individual y social y de que su protección, gestión y ordenación implican derechos y responsabilidades para todos;

Teniendo en cuenta los textos jurídicos existentes a nivel internacional en materia de protección y gestión del patrimonio natural y cultural, de ordenación regional y espacial, de autonomía local y de cooperación transfronteriza, en particular,;

Reconociendo que la calidad y la diversidad de los paisajes europeos constituyen un recurso común y que es importante cooperar para su protección, gestión y ordenación;

Deseosos de establecer un nuevo instrumento consagrado exclusivamente a la protección, gestión y ordenación de todos los paisajes de Europa,

Han convenido en lo siguiente:

....

Art. 2.º *Ámbito de aplicación.*—Con sujeción a las disposiciones contenidas en el artículo 15, el presente Convenio se aplicará a todo el territorio de las Partes y abarcará las áreas naturales, rurales, urbanas y periurbanas. Comprenderá asimismo las zonas terrestre, marítima y las aguas interiores. Se refiere tanto a los paisajes que puedan considerarse excepcionales como a los paisajes cotidianos o degradados.

....

Art. 5.º *Medidas generales.*—Cada Parte se compromete a:

a) reconocer jurídicamente los paisajes como elemento fundamental del entorno humano, expresión de la diversidad de su patrimonio común cultural y natural y como fundamento de su identidad;

b) definir y aplicar en materia de paisajes políticas destinadas a la protección, gestión y ordenación del paisaje mediante la adopción de las medidas específicas contempladas en el artículo 6;

c) establecer procedimientos para la participación del público, las autoridades locales y regionales y otras partes interesadas en la formulación y aplicación de las políticas en materia de paisaje mencionadas en la anterior letra b);

d) integrar el paisaje en las políticas de ordenación territorial y urbanística y en sus políticas en materia cultural, medioambiental, agrícola, social y económica, así como en cualesquiera otras políticas que puedan tener un impacto directo o indirecto sobre el paisaje.

Art. 6.º *Medidas específicas.*—A. *Sensibilización.* Cada Parte se compromete a incrementar la sensibilización de la sociedad civil, las organizaciones privadas y las autoridades públicas respecto del valor de los paisajes, su papel y su transformación....”