

**ALCALDE-PRESIDENTE
AYUNTAMIENTO
Plaza de la Mujer Trabajadora, s/n
41920 San Juan de Aznalfarache**

San Juan de Aznalfarache , a 3 de junio de 2013.

La **Asociación en Defensa del Territorio del Aljarafe (ADTA)**, registrada ante la Consejería de Justicia y Administraciones Públicas de la Junta de Andalucía y domiciliada en Palomares del Río (Sevilla), calle Cruz del Sur número 8, es una asociación entre cuyos objetivos está la defensa de la habitabilidad, la calidad de nuestro entorno y la mejora de las condiciones de vida en el territorio que habitamos. Con esta orientación ejercemos el derecho de participación ciudadana en la toma de decisiones en asuntos vinculados al territorio desde la dimensión del interés público. Para ello utilizamos, entre otros, los canales establecidos en la legislación sectorial, ambiental, territorial y urbanística, en los procesos de redacción de los planes; e intervenimos en la ejecución de programas y proyectos; velando porque tengan en cuenta el carácter global e interrelacionado de los problemas sectoriales, ambientales, territoriales y urbanísticos. La finalidad de ADTA es que predomine la visión a largo plazo y los intereses colectivos por encima de la visión a corto plazo y los intereses particulares dominantes; y que todos ellos se orienten hacia la sostenibilidad, en sintonía con los planteamientos que en este sentido se vienen adoptando por la mayoría de organismos europeos e internacionales y que cada vez más se revela como la manera de asegurar un futuro viable para las siguientes generaciones en nuestras ciudades y pueblos.

Ante la aprobación inicial del documento “*Modificación de la Adaptación Parcial a Plan General de Ordenación Urbanística de las Normas Subsidiarias Municipales de San Juan de Aznalfarache para la UA-9, redactado por «Arquitectura López Bermúdez», S.L., siendo el Técnico Redactor don Carlos López Canto, sin visar y promovido por «Método 21», S.L.»*” (en lo sucesivo MODIFICACIÓN) y de acuerdo con los objetivos de la asociación antes expuestos, hacemos **las consideraciones, sugerencias y alegaciones** que adjuntamos.

Por la Asociación para la Defensa del Territorio del Aljarafe.

**AL ALCALDE-PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE SAN JUAN DE
AZNALFARACHE (SEVILLA).**

1.- LA PROPUESTA VULNERA LOS CRITERIOS DE ORDENACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

La MODIFICACIÓN propone el incremento de intensidad de los usos, por una mayor edificabilidad, así como sobreelevar la cota de la parcela para evitar las inundaciones. Pero dichas propuestas contradicen los criterios de ordenación establecidos por las Normas Subsidiarias (en lo sucesivo NNSS), de mantener los usos y de realizar un plan especial para planificar las defensas ante inundaciones.

Las NNSS preveían una edificabilidad de 5.500 m² y 50 viviendas, que fueron incrementados en 2011 en el documento de Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), hasta los 6.470 m² y 60 viviendas. Ahora se propone incrementar aún más la edificabilidad hasta los 8.780 m², es decir 2.310 m² más. En total, de llevarse a cabo la MODIFICACIÓN, se incrementarían 3.280 m² sobre lo previsto en las NNSS, un 60% más de edificabilidad.

Pero esa cifra es mayor (podría ser más del doble de esos 3.280 m²) merced a la operación que describimos más adelante, consistente en eliminar de la unidad y clasificar directamente como urbana la gran parcela situada al norte (la mayor parte de la cual nunca albergó vivienda alguna), operación que estimamos ilegal como más adelante exponemos.

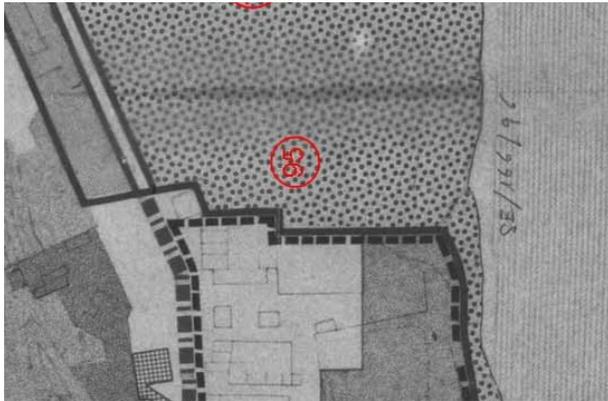
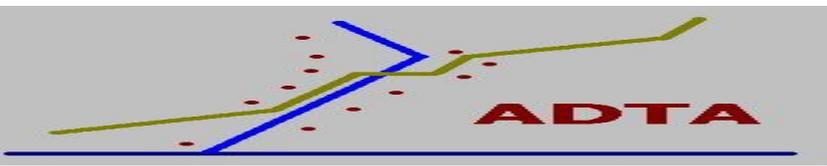
Por otra parte la Memoria Informativa de las NNSS pone de manifiesto la inundabilidad de la zona en el punto "9. CONSIDERACIONES ECOLÓGICAS A LA ORDENACIÓN DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE S. JUAN DE AZNALFARACHE" y apartados "2.- Zonas de mantenimiento de usos. a) Vegas del Río Guadalquivir." dice "La zona de vegas debe mantenerse al margen de cualquier acción que modifique lo ya existente. Es lugar generalmente **afectado por las grandes crecidas del Río Guadalquivir**, y en ellas se han depositado limos de gran fertilidad que han propiciado la existencia de huertas y naranjales".

La Memoria de Ordenación de las NNSS en el punto "B.2.2. Los criterios de Ordenación" y apartado "2. Criterios de suelo urbano" dice: "Barrio Bajo, al Este de la autovía, unido únicamente al anterior por un puente sobre ella prolongación de la calle 18 de julio constituido por viviendas más antiguas, muchas de ellas en estado ruinoso y actualmente en proceso de remodelación. **En esta zona se establecen las medidas para que el proceso de remodelación no alcance el grado de deterioro del Barrio Alto, limitándose la capacidad residencial de la zona hasta cifras compatibles con su nivel de equipamiento y estableciéndose las defensas necesarias contra las avenidas, ya que la mayor parte del barrio tiene el carácter actual de inundable**".

Y aunque la Modificación dice que "Para evitar las posibles inundaciones de avenidas en periodos de retorno de 500 años, se establece un muro de defensa elevando la rasante de los suelos del ámbito a la cota +7,50 m.", no se cumplen los criterios de ordenación de las NNSS. El séptimo criterio de ordenación, se refiere a "La protección contra las avenidas" (NNSS-Criterios^{NNSS-C}) y dice que "La mayor parte del barrio bajo está situado a cotas inferiores a las que se dan como cota de inundación para una avenida de 4.500 m³/s por lo que se estima necesaria la ejecución de las oportunas defensas. ... Para ello **deberá realizarse un estudio específico - vía Plan Especial - basándose en los datos contenidos en los <<estudios en modelo reducido para la protección de Sevilla contra las crecidas del Guadalquivir>>...**". La sobreelevación de los terrenos sin un plan para toda la zona de vega y las correspondientes medidas correctoras, puede agravar los efectos de las avenidas. Y cita el documento "INFORME COMPLEMENTARIO P.G.O.U. ADAPTACIÓN PARCIAL A LA L.O.U.A. (ley 7/2002) de las NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES" de marzo de 2010 (página 3): "Según el <<Estudio Hidrológico del Río Guadalquivir y delimitación de las Zonas de Dominio Público y zonas Inundables>> de diciembre de 1995, las cotas de inundación del término de San Juan de Aznalfarache se sitúan en **9,90 m en la zona norte y 9,00 m en la zona sur**, referidas a la cartografía del programa "Mulhacén" de la Junta de Andalucía".

Recordemos además que la modificación de las NNSS, la número 64, que modificó las determinaciones en el Barrio Bajo ha seguido un criterio de mantenimiento de la estructura urbana, manteniendo las tipologías y el número de viviendas. Dice el acuerdo de aprobación de la citada modificación que su finalidad es "permitir la vivienda colectiva en zona "Residencial Unifamiliar con alineación" donde ahora sólo se permite la tipología de unifamiliar o bifamiliar, dando lugar, así, a la posibilidad de realizar aparcamientos colectivos bajo rasante, **pero sin que se pierdan sobre rasante las tipologías edificatorias actualmente permitidas y sin que se aumente el número de viviendas que resultarían si no se llevase a cabo tal proceso de agregación**".

ALEGACIÓN 1.- La MODIFICACIÓN por los motivos expuestos, contradice los criterios de ordenación de las Normas Subsidiarias.



A la izquierda, delimitación de las Normas Subsidiarias 1983.

A la derecha, plano Nº 4 donde se señala la ubicación del muro de defensa que debe establecerse y que circunda la UA-9

2.- LA FALTA DE JUSTIFICACIÓN DE LA DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD.

2.1. La delimitación Este (junto al río) y el Suelo No Urbanizable.

La MODIFICACIÓN altera la delimitación Este de la unidad de actuación UA-9, afectando al Suelo No Urbanizable, y en consecuencia es preciso tramitar un procedimiento de Evaluación Ambiental.

En efecto, la MODIFICACIÓN, reflexiona sobre la delimitación Este de la UA-9 y advierte de una discrepancia de las Normas Subsidiarias y la Adaptación Parcial (página 6): “Así, se aprecia que mientras que la superficie general de la UA-9 coincide en ambos documentos, el límite grafado en la Adaptación Parcial difiere con el delimitado en su momento por las Normas, **habiéndose excluido del ámbito de la Unidad de Ejecución el suelo que forma parte del dominio público marítimo-terrestre y parte de su zona de servidumbre, que en su mayor parte se corresponde con el hoy ejecutado Paseo Fluvial del Río Guadalquivir, de forma que si se realiza la medición del nuevo ámbito delimitado en la Adaptación, resulta una superficie inferior a la determinada en la memoria y anexos. A la vista de estas diferencias gráficas, se ha procedido a considerar como Plano de Planeamiento vigente el plano nº1 de las Normas Subsidiarias**”.

Podemos observar, en los detalles gráficos que exponemos a continuación, a la izquierda un detalle del plano nº 1 de las NNSS, y en el centro la delimitación propuesta al Este por la MODIFICACIÓN (plano “O-07 Ordenación completa”). En ellos hemos resaltado en rojo la denominada “Casa de los bote” como referencia.

Y en el punto “4.1. Contenido de la Modificación” y apartado “4.1.1. Ajuste de la delimitación y asignación de las categorías de suelo urbano”, la MODIFICACIÓN dice que “Además se excluyen del ámbito de la Unidad de Ejecución los suelos que forman parte del dominio público marítimo-terrestre, calificándose como sistema General de Espacios Libres”.

Y en el punto “4.2. Justificación de la oportunidad de la ordenación propuesta”, dice que “Por otro lado, en cuanto al ajuste de la delimitación de la Unidad de Ejecución **hay que excluir de la UE-9 los suelos que forman parte del dominio público marítimo-terrestre en cumplimiento de la legislación sectorial vigente (Ley de Costas), y parte de la zona de servidumbre, que en su mayor parte se corresponden con el hoy ejecutado Paseo Fluvial del Río Guadalquivir. Esta exclusión, si bien está registrada gráficamente en el Documento de Adaptación a la LOUA de las NNSS de San Juan de Aznalfarache, no se corresponde con la superficie que se adjudica al ámbito, de forma que habiéndose minorado dicha superficie en la representación gráfica, se mantiene numéricamente en las determinaciones de ambos documentos (22.200 m²)**”.

Pero la MODIFICACIÓN debe ordenar los terrenos que excluye como Sistema General de Espacios Libres, clasificándolos en el Suelo No Urbanizable y calificándolos de Especial Protección. A estos efectos la Adaptación Parcial a la LOUA incluye la mayor parte de esos suelos en el “Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica y Urbanística”, como se puede observar en el detalle de la derecha del plano de la Adaptación Parcial “2.2-OA Clasificación y Categorías del Suelo No Urbanizable”.

En resumen, **la MODIFICACIÓN afecta al Suelo No Urbanizable** y debido a todo ello, debe incluirse en el supuesto 12.3 del ANEXO I de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, por lo que debe ser objeto de procedimiento de Evaluación Ambiental de acuerdo con el artículo 36 apartado 1.c de dicha ley.



A la izquierda, plano nº 1 de las NNSS. En el centro, delimitación propuesta por la MODIFICACIÓN (plano “0-07 Ordenación completa”). A la derecha, plano “2.2-OA Clasificación y Categorías del Suelo No Urbanizable” de la Adaptación Parcial a la LOUA. En rojo la “Casa de los bote”.

ALEGACIÓN 2.1.- La MODIFICACIÓN por los motivos expuestos, debe ser sometida a procedimiento de Evaluación Ambiental de acuerdo con el artículo 36 apartado 1.c de la LGICA.

2.2. La ausencia de datos de la delimitación norte de la propuesta.

La MODIFICACIÓN altera la delimitación norte de la UA-9, ampliando la superficie de la misma con suelo urbanizable del Sector-9, sin que la mencione, ni reflexione sobre la clase de suelo que incorpora a la unidad, ni la superficie de dicha ampliación.

En efecto, la MODIFICACIÓN, no dice nada sobre la nueva delimitación propuesta al norte de la unidad, con respecto a la establecida en las NNSS. En el “ANEXO. DELIMITACIÓN NORTE DE LA UA-9” hacemos un análisis gráfico de lo ocurrido en esa zona, concluyendo que la delimitación norte de la actual UA-9, es la delimitación establecida en las Normas Subsidiaria, que dicho límite coincide con la delimitación sur del Sector-9 y que **la nueva delimitación propuesta, incluye una zona que es Suelo Urbanizable del Sector 9**, zona que es precisamente donde las NNSS preveían que discurriese un muro de defensa. Pero sobre todo ese análisis es importante para el análisis de la justificación de la propuesta de nueva delimitación que hacemos en el punto siguiente.

La MODIFICACIÓN con ese silencio omite “*contenidos de carácter informativo y de diagnóstico descriptivo y justificativo adecuados al objeto de la ordenación*” (art. 19 de la LOUA), de indudable importancia y que adquieren mayor relevancia a la vista de lo que exponemos en el punto siguiente.

ALEGACIÓN 2.1.- La MODIFICACIÓN por los motivos expuestos, contradice el artículo 19 de la LOUA.

2.2.- La falta de justificación del paso a urbano y la incongruente ordenación.

La MODIFICACIÓN excluye de la nueva delimitación propuesta, parte de los terrenos de la actual unidad UA-9 y del Sector-9, incluyéndolos en el suelo urbano consolidado, sin justificación y propone una nueva delimitación que no cumple los requisitos exigidos para la delimitación de las unidades de actuación..

Dice la MODIFICACIÓN que *“La práctica totalidad del frente hacia las calles Ramón y Cajal y Betis se encuentra edificada desde antes del año 1956, como se puede comprobar en la ortofoto del vuelo americano de ese año. La inclusión de dichas edificaciones en el ámbito de la UA-9, sin desarrollar desde su delimitación en las NNSS, ha impedido el mantenimiento adecuado de estas construcciones, al no poder actuarse sobre ellas, lo que derivó en la demolición reciente de algunas por seguridad. Es necesario pues, el reajuste de la delimitación, a fin de reconocer la realidad existente, y para permitir la actuación sobre las parcelas con edificaciones o sobre los solares que cuentan por tanto con todos los servicios urbanísticos.”*

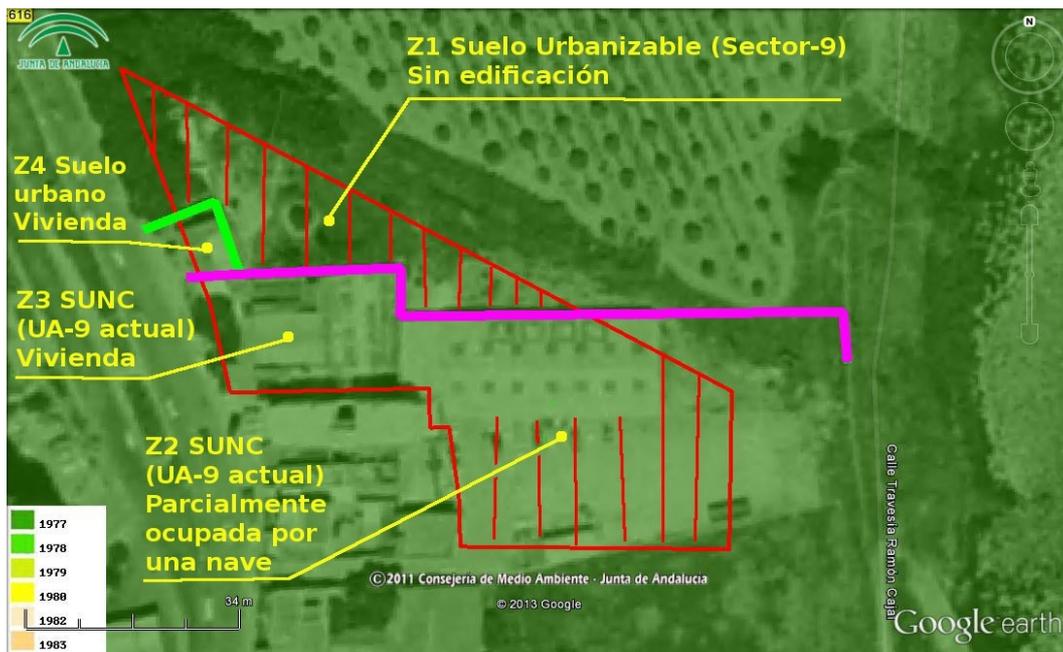
Recordemos que la ejecución del planeamiento, así como *“conservar las construcciones o edificaciones e instalaciones existentes en las debidas condiciones de seguridad, salubridad, funcionalidad y ornato”* es una obligación de los propietarios y que el incumplimiento del mismo, es un incumplimiento del artículo 9 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y el artículo 51 de la LOUA. Las consecuencias de ese incumplimiento, la falta de mantenimiento, no puede ser causa para clasificar esos suelos como urbanos consolidados. Antes bien, al contrario, el Ayuntamiento debería exigir y promover el cumplimiento de esas obligaciones. Y sobre todo, , el paso de Suelo Urbano No Consolidado a Suelo Urbano Consolidado, debe cumplir las condiciones establecidas en el artículo 45 de la LOUA (LOUA45^{LOUA45}).

No obstante, puede argumentarse la existencia de las viviendas existentes anteriores a las NNSS y las dificultades que añaden a la gestión del desarrollo de la unidad, para contemplar su exclusión de la nueva delimitación propuesta. Incluso puede argumentarse, como hace la MODIFICACIÓN, que en aras de la equidad, se haga extensible ese tratamiento favorable a varias viviendas que fueron derribadas.

Pero esa justificación no alcanza a la exclusión de la mayor parte de la parcela no edificada situada al norte de la unidad, que en su mayor parte nunca albergó construcción de ningún tipo. En las ortofotos siguientes hemos señalado aproximadamente la delimitación propuesta (izquierda) y a la derecha en un círculo rojo, la parcela a la que nos referimos.



Y del análisis de dicha parcela, con los límites del Suelo Urbano, Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable del **“ANEXO. DELIMITACIÓN NORTE DE LA UA-9”**, y sobre la ortofoto de 1977, obtenemos el siguiente resultado:

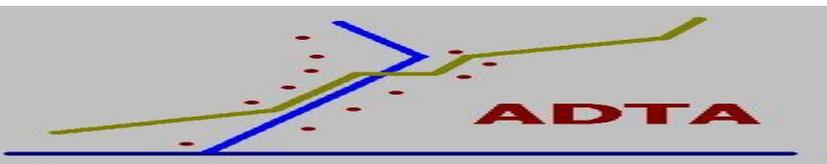


A la vista de dicho análisis, cabe deducir lo siguiente:

- La zona Z1 está en Suelo Urbanizable del Sector 9 y nunca ha sido edificada (zona rayada en rojo de arriba).
- La zona Z2 está dentro de la actual UA-9 y nunca albergó ninguna vivienda; tuvo una nave edificada, pero la mayor parte de esa zona no tuvo edificación ninguna (zona rayada en rojo de abajo).
- La zona Z3 está dentro de la actual UA-9 y tuvo una vivienda edificada con fachada a Ramón y Cajal.
- La zona Z4 está en suelo urbano y tuvo una vivienda.

En la primera de las fotos que siguen, de la inundación de febrero de 1963 (foto de José Esquinardo, tomada de la web www.sanjuandeznalfarache.net), se puede observar a la izquierda una vivienda desaparecida (zona Z3) junto al inmueble donde hoy se ubica un bloque de viviendas; y detrás de ambos inmuebles estaban las naves de los antiguos "Talleres Velázquez" (zona Z2). Al fondo a la derecha, la "Casa de los botes" y la grúa del muelle del ferrocarril minero de Aznalcóllar.





En la siguiente foto podemos ver otra vista de la zona desde el norte, donde se puede observar que en las zonas Z1 y Z2 no existieron viviendas y la única edificación fue la nave de los mencionados talleres.



Podemos concluir, que la zona Z4 debe excluirse por estar clasificada como suelo urbano en las Normas Subsidiarias. Y siguiendo el criterio de la MODIFICACIÓN de excluir las viviendas que hay o que hubo en la actual UA-9, tal criterio alcanzaría exclusivamente a la zona Z3.

Pero dicho criterio no alcanza a las zonas Z1 y Z2, ya que nunca han albergado vivienda alguna y en la mayor parte de su superficie ninguna edificación, por lo que deberían incluirse en la nueva delimitación de la unidad UA-9.

Por otra parte, dada su dimensión (las zonas Z1 y Z2 podrían superar los 3.000 metros cuadrados) y morfología (prácticamente queda rodeada por suelos de la nueva UA-9 propuesta) esa parcela necesita de ordenación para su paso a urbano, es decir que debe considerarse como suelo urbano no consolidado, de acuerdo con lo establecido en el mencionado artículo 45 de la LOUA, y debe incluirse en la UA-9.

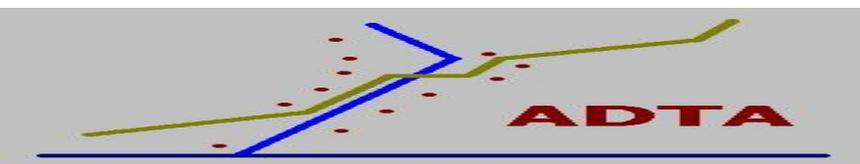
Estamos ante un ardid ilegal, que violenta el mencionado artículo 45 de la LOUA, para incrementar aún más la edificabilidad en la unidad, operación que contradice aún más, como vimos antes, los criterios de ordenación de las Normas Subsidiarias y que incide de forma muy negativa minimizando el espacio viario para acceso a los inmuebles, que se hace a costa de las zonas verdes locales, como analizamos en un punto posterior.

Nos parece un inaceptable oportunismo, que bajo la excusa de dar solución a los problemas de un puñado de vecinos, se planteen esta operación tan especulativa, que en nuestra opinión, permitáenos la expresión, es un verdadero “*pelotazo urbanístico*”. Una evidencia de ello, es el proyecto presentado ante la prensa y que reproducimos a la derecha, donde se observa que la parcela en cuestión forma parte del proyecto y se beneficia de todo el desarrollo de la UA.9.



ABC
Recreación del proyecto Plaza del Guadalquivir

La suma de las zonas Z1 y Z2, que podría superar los 3.000 m², al pasar a ser suelo urbano podría tener usos residenciales y una edificabilidad superior a los 6.000 m² si consideramos sólo dos plantas. En consecuencia, si se suma la edificabilidad de esa parcela, al incremento de edificabilidad propuesto por la MODIFICACIÓN y la Adaptación Parcial, sobrepasarían el límite del 10% establecido en el artículo 45.2.B de la LOUA, por encima del cual



se requiere un aumento de las dotaciones. **Pero no sólo no se incrementan esas dotaciones, sino todo lo contrario,** como ponemos de relieve en el punto siguiente.

Recordemos además, que la delimitación del ámbito debe reunir la idoneidad técnica y garantizar el cumplimiento de los deberes urbanísticos, requisitos exigidos por el artículo 105 de la LOUA: “*Artículo 105. Características y requisitos de las unidades de ejecución. 1. La delimitación de las unidades de ejecución **deberá asegurar su idoneidad técnica y viabilidad económica, y permitir en todo caso el cumplimiento de los deberes legales y la equidistribución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística...***”. Y la forma de la delimitación propuesta para la unidad UA-9 en la zona norte, donde la nueva UA-9 rodearía casi completamente la parcela urbana citada como suma de las zonas Z1 y Z2, ni es idónea, ni garantiza la equidistribución de cargas y beneficios.

ALEGACIÓN 2.2.- La MODIFICACIÓN por los motivos expuestos, propone una delimitación que incumple los artículos 45 y 105 de la LOUA.

3.- LAS DEGRADACIÓN DE LAS ZONAS VERDES LOCALES.

Pero además, la MODIFICACIÓN computa como Zona Verde local los viales y toda la plaza central que dan acceso a los inmuebles. La consideración de esas zonas como Zonas Verdes, no cumple con las condiciones de idoneidad, racionalidad, coherencia y funcionalidad exigidos por las normas. Además de ello, la propuesta modifica la zonificación establecida por las NNSS para las zonas verdes con carácter vinculante, cosa que la MODIFICACIÓN no menciona.

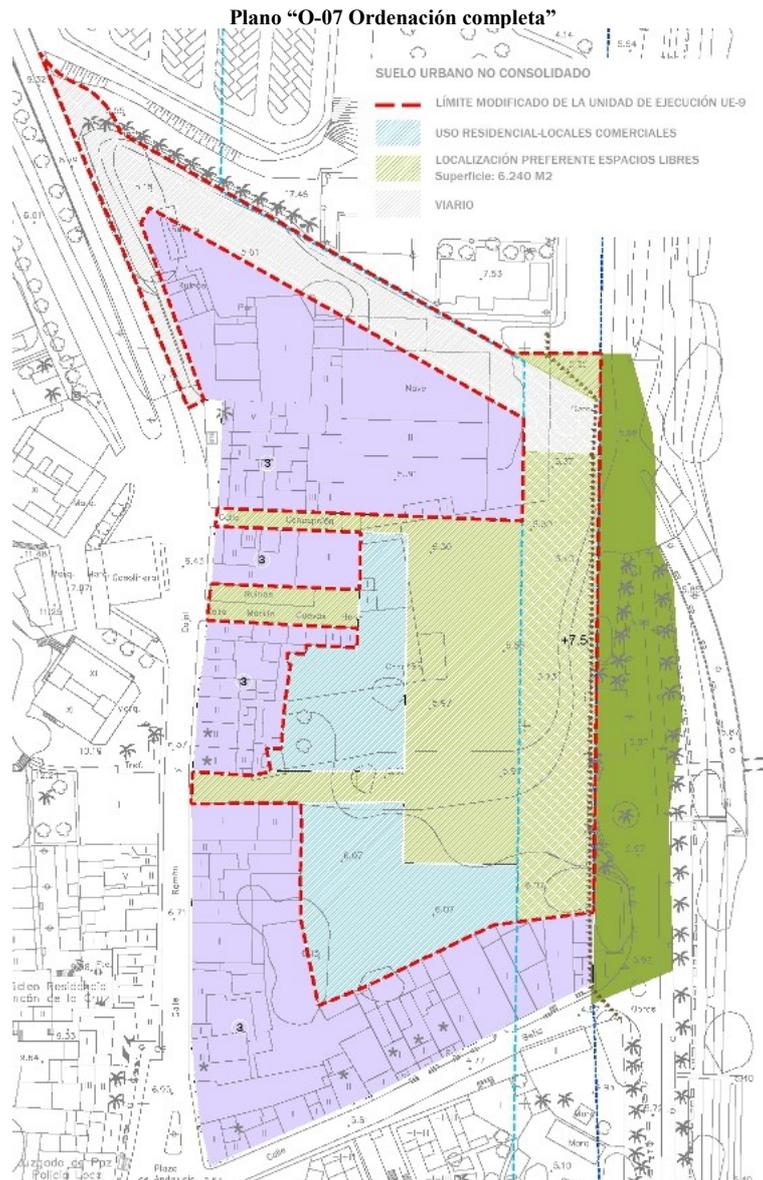
3.1 Las zonas verdes que no lo son.

Dado que la superficie de las zonas verde locales viene fijada por las NNSS (6.240 m²), y que por otra parte se incrementa la edificabilidad y se excluye indebidamente una parte de la superficie mediante la operación descrita antes en la zona norte, la MODIFICACIÓN opta por dedicar una parte de las zonas verdes locales a suplir las funciones de viario, como se observa en el plano O-07 de “*Ordenación completa*” que reproducimos a continuación. Como colofón, parece que incluso una pequeña parte de la edificación se sitúa encima de la zona verde en lo que parece ser un pasaje. El carácter de “NO VERDE” y su función de viario de acceso a los inmuebles queda ilustrado en la infografía facilitada a la prensa y reproducida antes.

La consideración de esas zonas como Zonas Verdes, no cumple con las condiciones de idoneidad, racionalidad, coherencia y funcionalidad exigidos por los artículos 9 y 10 de la LOUA (**ZONAS-VERDE^{ZONA-VERDE}**).

En resumen, la MODIFICACIÓN propone un incremento de los aprovechamientos en detrimento de la calidad de la ciudad en abierta contradicción con el artículo 36 de la LOUA que establece que “*las nuevas soluciones propuestas para las infraestructuras, los servicios y las dotaciones correspondientes a la ordenación estructural habrán de mejorar su capacidad o funcionalidad, sin desvirtuar las opciones básicas de la ordenación originaria, y deberán cubrir y cumplir, con igual o mayor calidad y eficacia, las necesidades y los objetivos considerados en ésta*”. Y la ordenación propuesta indudablemente disminuye la capacidad y funcionalidad de las dotaciones planificadas en la actual UA-9.

ALEGACIÓN 3.1.- La INNOVACIÓN propone unas zonas verdes, que son en realidad parte del viario, sin que cumplan las condiciones exigidas para las zonas verdes por los artículos 9, 10 y 36 de la LOUA.



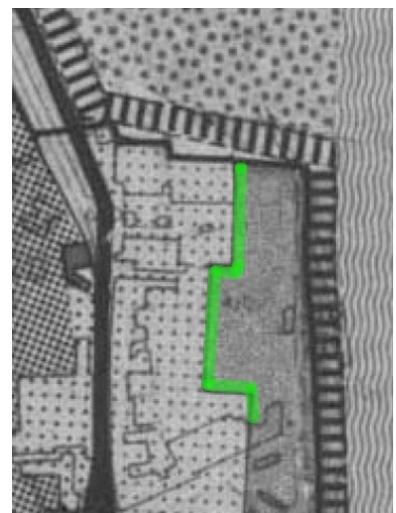
3.2 La necesidad de dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía.

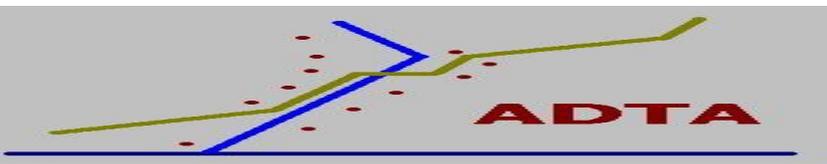
El artículo 106 de la NNSS establece que “*aquellos terrenos que están zonificados o tienen una calificación definida en el plano nº 4 de ordenación: “Zonificación” se deberá a dicho uso...*” Y en el plano nº 4 las zonas verdes locales están zonificadas, como se puede observar en el detalle de dicho plano:

Y dice el artículo 36 apartado 2.c.2ª de la LOUA que “*Las modificaciones que tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de parques, jardines o espacios libres, dotaciones o equipamientos, así como las que eximan de la obligatoriedad de reservar terrenos con el fin previsto en el artículo 10.1.A).b), requerirán dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía*”.

La MODIFICACIÓN no dice nada acerca de todo ello.

ALEGACIÓN 3.2.- La MODIFICACIÓN debe ser dictaminada por el Consejo Consultivo de Andalucía.





4.- DOS PLANTAS MÁS DE LAS PERMITIDAS ACTUALMENTE: EL PAISAJE.

La MODIFICACIÓN propone edificaciones de 4 plantas incrementando el número máximo de dos establecido en las NNSS para la UA-9, lo que contraviene criterios territoriales respecto a los valores paisajísticos de la cornisa y su relación con el Área Metropolitana, y además lo hace sin ninguna argumentación ni justificación y mucho menos estudio de ninguna clase.

La MODIFICACIÓN, en la página 30, dice que “*la ordenanza de aplicación en las parcelas de suelo urbano consolidado será la recogida en la modificación puntual nº64 de fecha 27/04/01 de las NNSS municipales como Zona “Residencial en Barrio Bajo”, que se transcribe a continuación:...*”

Artículo 93: Condiciones de la edificación

- Alturas:

Para los suelos comprendidos en el ámbito de una unidad de actuación, la que se les fije en el Capítulo X.- En el tramo comprendido entre las calles Antonio Machado (antes Queipo de Llano), Fernández Campos y Ramón y Cajal, la altura permitida será de 3 plantas, así como en el resto de la C/Ramón y Cajal, en el Callejón de la Cruz (antes Millán Astray), la altura máxima será de 1 planta

- Máxima ocupación de parcela: 75%

- Alineaciones:

Las que se deduzcan de la ordenación detallada de las unidades de actuación y las existentes en los terrenos no incluidos en ninguna unidad.

...

Y la MODIFICACIÓN determina en la página 32, punto “UE-9 Reordenación de la manzana entre las calles Ramón y Cajal y Betis y el Río Guadalquivir” que la “Altura máxima de la edificación” será de “PB+2+ático”, es decir cuatro plantas.

Pero la MODIFICACIÓN no cita **el Capítulo X, cuyo artículo 115 “Características de la U.A. Nº 9” y apartado 3, establece una altura de 2 plantas.**

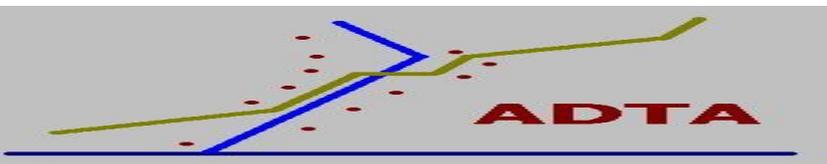
Y ese cambio se hace sin ninguna argumentación ni justificación, y mucho menos estudio del paisaje.

Recordemos de nuevo que la citada modificación 64, tuvo por finalidad “*permitir la vivienda colectiva en zona “Residencial Unifamiliar con alineación” donde ahora sólo se permite la tipología de unifamiliar o bifamiliar, dando lugar, así, a la posibilidad de realizar aparcamientos colectivos bajo rasante, pero sin que se pierdan sobre rasante las tipologías edificatorias actualmente permitidas y sin que se aumente el número de viviendas que resultarían si no se llevase a cabo tal proceso de agregación”*”.

Recordemos además que entre los objetivos de la Revisión de las Normas Subsidiarias está el de “*Cumplimentar los acuerdos que en su día estableció la Comisión Provincial de Urbanismo como condiciones de aprobación a las Normas Subsidiarias vigentes, en particular:... - Medidas de protección de los valores paisajísticos de la cornisa y de los espacios agrícolas que aún quedan en San Juan*”. Y las determinaciones de las Normas Subsidiarias se inspiran entre otros, en ese objetivo. Y no es para menos, porque los valores protegidos, son de una dimensión territorial de una excepcional importancia.

A la importancia del Guadalquivir y su papel en el área metropolitana, se une la importancia del Castillo de San Juan de Aznalfarache y su escarpe, en su doble papel, como parte del escenario histórico y mirador del área metropolitana. Importancia que ya ponía de manifiesto la memoria Informativa de la Revisión de las NNSS (pag, 108): “*c) Colina del Monumento al Sagrado Corazón. La zona abarcada por la colina de S. Juan de Aznalfarache, donde se sitúa el Monumento al Sagrado Corazón debe ser conservada en su estado actual, no sólo por su evidente belleza paisajística (emisora-receptora de vistas) sino por ser posible fuente de yacimientos Arqueológicos.*”. Importancia que reitera el Avance de PGOU de San Juan de Aznalfarache de 2008 (AVANCE^{AVANCE}).

Y los criterios y normas respecto al paisaje se han visto reforzados desde la aprobación de las NNSS, en diversos textos legales (PAISAJE^{PAISAJE}). Recordemos que el TRLS (art. 2) dice que las políticas urbanísticas deben armonizar y procurar “*La eficacia de las medidas de conservación y mejora ... del paisaje*”, que la LOUA (art.3) dice que la ordenación urbanística tiene por objeto entre otros “*La protección del patrimonio histórico y del urbanístico, arquitectónico y cultural... La incorporación de objetivos de sostenibilidad que permitan ... asegurar la protección y mejora del paisaje*”, que el POTA (art. 60) dice que “*El planeamiento territorial y urbanístico deberá considerar el*



paisaje urbano y su integración en el entorno, como parte de su patrimonio natural y cultural por lo que velará por su conservación y correcta gestión” y finalmente el POTAUS establece .

“POTAUS Artículo 82. Integración paisajística de los desarrollos urbanos. (D)

1. Los instrumentos de planeamiento general deberán contemplar la ordenación del paisaje y justificar las propuestas adoptadas para la mejora del mismo.

2. Los instrumentos de planeamiento urbanístico ordenarán las morfologías urbanas conforme a las condiciones topográficas, ecológicas y paisajísticas del medio procurando su adaptación a:

a) Los elementos territoriales susceptibles de integración para la mejora del proyecto urbano.

b) La topografía y las condiciones de visibilidad.

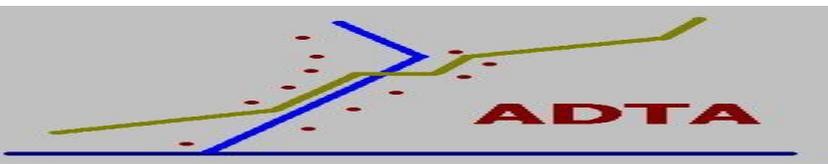
c) Los hitos, corredores y escenas de singularidad paisajística.

d) Los elementos del paisaje con simbolismo histórico o etnográfico.

e) La integración del paisaje urbano con los restantes paisajes naturales y culturales, con especial atención a los paisajes agrarios y forestales...”

ALEGACIÓN 4.- Por los motivos expuestos la MODIFICACIÓN vulnera los objetivos de las NNSS y los criterios de la Comisión Provincial de Urbanismo respecto al paisaje e incluidas en las determinaciones del planeamiento actual, entre otros, en el artículo 115 que establece una altura máxima de dos plantas para la unidad UA-9. Y además, el artículo 2 del TRLS, el artículo 3 de la LOUA, el 60 del POTA y el 82 del POTAUS.

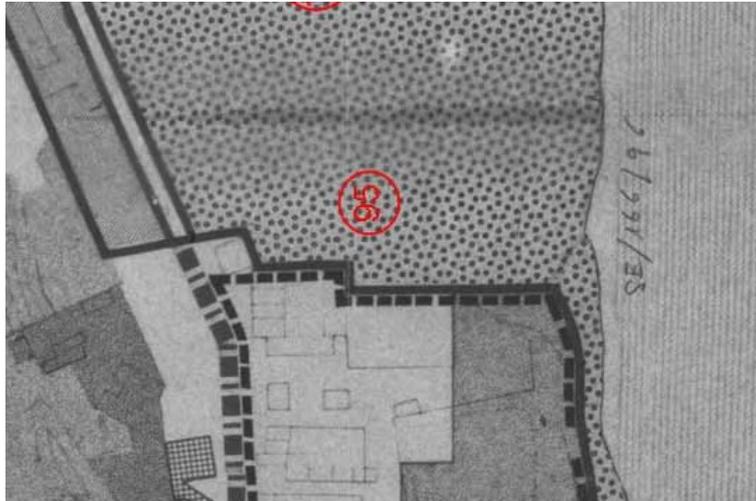
ADTA JUNIO 2013



ANEXO. DELIMITACIÓN NORTE DE LA UA-9.

1.- Delimitación norte de la UA-9 en las Normas Subsidiarias de 1983.

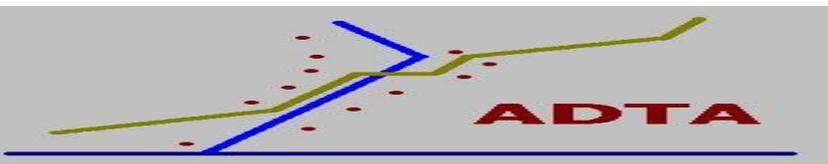
Las Normas Subsidiarias de 1983 establecieron la delimitación del Suelo Urbano y de la UA-9.



Arriba, delimitación de las Normas Subsidiarias 1983.

Abajo la situación de la zona en la ortofoto de 1977. La delimitación sigue el límite de las edificaciones existentes entonces en la zona.



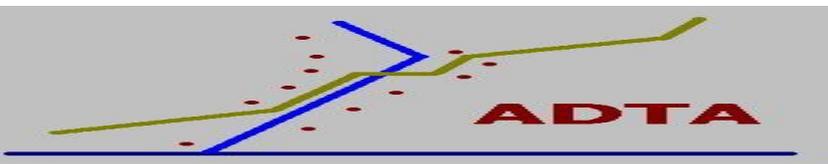


Asociación para la Defensa del Territorio del Aljarafe



Arriba, la delimitación de suelo urbano en verde.
Abajo, la delimitación de la UA-9 en morado



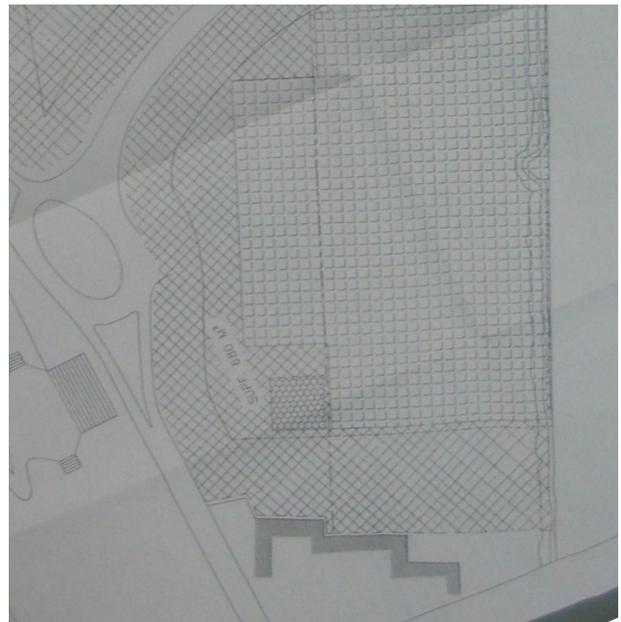
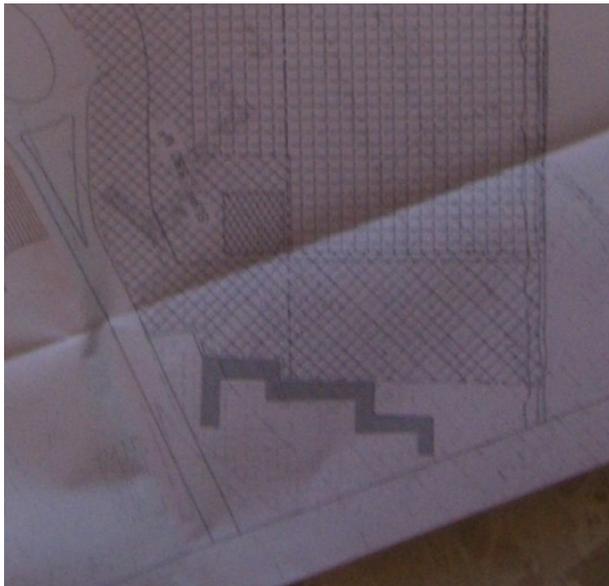


Abajo, esas delimitaciones en la ortofoto de 2007



2.- La Modificación de 1992 y de 1997, para crear y modificar el Sector 9

El Sector -9 fue creado en 1992, en continuidad al suelo urbano. Abajo izquierda, detalle de un plano de la Modificación de 1992 para crear el Sector 9 que se ajusta a la delimitación del Suelo Urbano de las Normas Subsidiarias. Abajo derecha, Modificación de 1997 para modificar el Sector 9 que no altera la clasificación ni la delimitación.

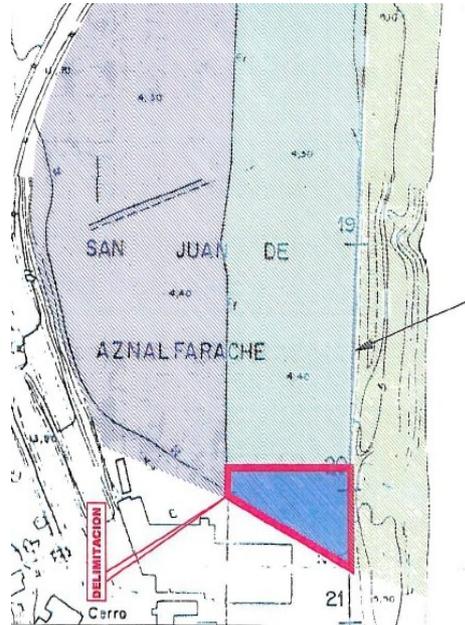


3.- La Modificación de 2007 para establecer la Estación de Bombeo.

En 2007 se hizo una Modificación del Sector 9 para delimitar una parcela con el uso de Equipamiento, para ubicar una Estación de Bombeo de Aguas Residuales.

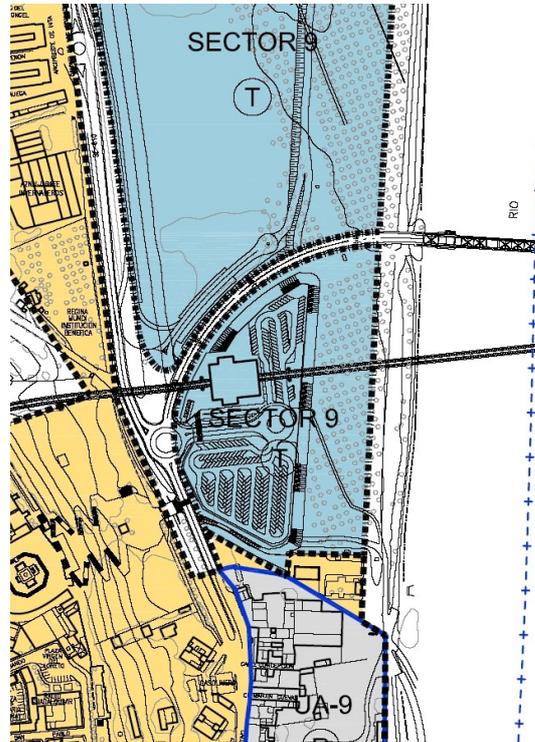
Arriba, detalle de un plano de la Modificación donde se observa que no se ajusta a la delimitación de las Normas Subsidiarias. La Modificación sólo tiene por objeto delimitar y calificar para el uso al que estaba destinada, la parcela de la Estación de Bombeo.

Dicha modificación, entendemos que no tiene efectos jurídicos sobre la clasificación de suelo. En las siguientes ortofotos se observa que la delimitación invade el ámbito de la UA-9 (Suelo Urbano No Consolidado), aunque la estación no ha llegado a ocupar toda la parcela, como se detalla en la segunda ortofoto.



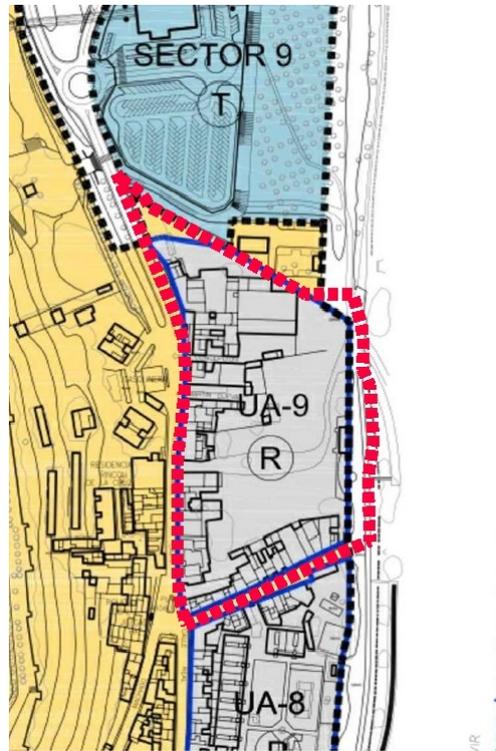
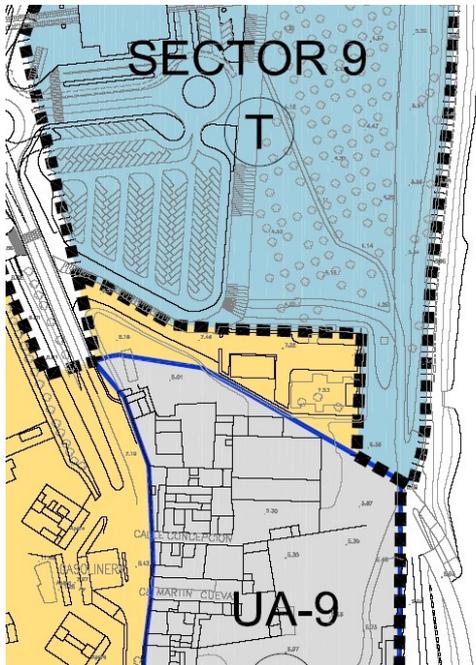
4.- La Adaptación Parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias de 2011.

La Adaptación Parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias de 2011, como se puede observar en el detalle de uno de los planos, establece una nueva delimitación del Suelo Urbano, de la UA-9 (Suelo Urbano No Consolidado) y del Sector 9 (Suelo Urbanizable), pero la adaptación no puede clasificar suelo, salvo en casos muy concretos (art. 4 del Decreto 11/2008) y no es el caso. Además la delimitación engloba una pequeña parcela clasificada dentro del suelo urbano en las NNSS. En amarillo, sobre la ortofoto, la delimitación de la Adaptación Parcial.

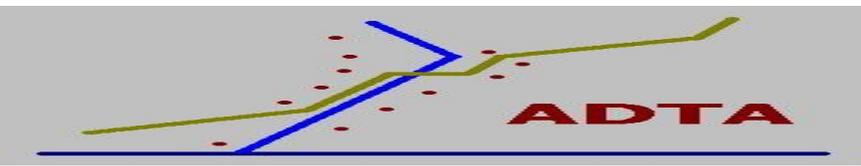


5.- La Modificación del Sector 9 en 2012 y de la UA-9 en 2013 .

En 2012 se aprobó una Modificación del Sector 9 para introducir el uso de gran superficie (Nota^{Nota}), de la que se expone un detalle abajo a la izquierda. Se observa que no se ajusta a la delimitación de las NNSS, ni a la de la Adaptación Parcial. Esa modificación del Sector 9, tampoco clasifica suelo ni altera la delimitación del Sector-9.



Nota La aprobación definitiva ha sido recurrida ante los tribunales



5.- Conclusiones.

1º.- La delimitación norte de la actual UA-9, es la delimitación establecida en las Normas Subsidiaria, que coincide con la delimitación sur del Sector-9. Esto mismo lo refleja la MODIFICACIÓN en la página 7: “..se ha procedido a considerar como Plano de Planeamiento vigente el plano nº1 de las Normas Subsidiarias.”, aunque la MODIFICACIÓN se refiere exclusivamente a la delimitación al Este de la UA-9.

2º.- La nueva delimitación propuesta, incluye una zona que es Suelo Urbanizable del Sector 9. En esa zona es precisamente donde las NNSS preveía la ubicación del muro de defensa.

ADTA junio 2013

Memoria Informativa

Pag 107

9. CONSIDERACIONES ECOLÓGICAS A LA ORDENACIÓN DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE S. JUAN DE AZNALFARACHE.

Pág 109

2.- Zonas de mantenimiento de usos.

a) Vegas del Río Guadalquivir.

La zona de vegas debe mantenerse al margen de cualquier acción que modifique lo ya existente. Es lugar generalmente afectado por las grandes crecidas del Río Guadalquivir, y en ellas se han depositado limos de gran fertilidad que han propiciado la existencia de huertas y naranjales.

Memoria de Ordenación.

B.2.2. Los criterios de Ordenación. (Pág 10)

2. Criterios de suelo urbano. (Pág 11)

Pág 12

- Barrio Bajo, al Este de la autovía, unido únicamente al anterior por un puente sobre ella prolongación de la calle 18 de julio constituido por viviendas más antiguas, muchas de ellas en estado ruinoso y actual mente en proceso de remodelación.

En esta zona se establecen las medidas para que el proceso de remodelación no alcance el grado de deterioro del Barrio Alto, limitándose la capacidad residencial de la zona hasta cifras compatibles con su nivel de equipamiento y estableciéndose las defensas necesarias contra las avenidas, ya que la mayor parte del barrio tiene el carácter actual de inundable.

Pág 19

7. La protección contra las avenidas.

La mayor parte del barrio bajo está situado a cotas inferiores a las que se dan como cota de inundación para una avenida de 4.500 m³/s por lo que se estima necesaria la ejecución de las oportunas defensas. Si bien actualmente se encuentra en fase avanzada de ejecución un muro de defensa, realizado por la Confederación Hidrográfica con motivo de las obras de la Corta de la Cartuja, que discurre desde el pié del Monumento hacia Camas, queda aún por proteger la parte del barrio bajo comprendida entre la autovía Sevilla-Puebla y el río, donde se prevé un incremento de más de 400 viviendas, industrias y comercios y un importante equipamiento.

Sin embargo, al estar estos terrenos situados a una mayor cota que los del anterior Pol. 5 y requerir una menor defensa por las características de posibles avenidas cabe pensar en la posibilidad de conferir a estas defensas un carácter de paseo ajardinado con recuperación e integración de la margen del río en el barrio debiendo estudiarse cuidadosamente la cota de coronación. Para ello deberá realizarse un estudio específico - vía Plan Especial - basándose en los datos contenidos en los "estudios en modelo reducido para la protección de Sevilla contra las crecidas del Guadalquivir" de los que los más significativos son los siguientes:

Caudales que tienen nueve posibilidades sobre diez, una sobre dos y una sobre diez (P = 0'9, P = 0'5 y P = 0'1) de ser superados en/ n = 5, 10, 100, 200 y 500 años:

n	P = 0'9	P = 0'5	P = 0'1
5	3.650	4.650	6.200
10	4.250	5.300	6.650
20	4.850	5.900	7.100
50	5.600	6.500	7.750
100	6.200	6.950	8.300
200	6.600	7.400	8.700
500	7.250	8.050	9.300

Los caudales están en m³/seg.

LOUA⁴⁵ LOUA Artículo 45. Suelo urbano.

1. Integran el suelo urbano los terrenos que el Plan General de Ordenación Urbanística, y en su caso el Plan de Ordenación Intermunicipal, adscriba a esta clase de suelo por encontrarse en alguna de las siguientes circunstancias:

a) Formar parte de un núcleo de población existente o ser susceptible de incorporarse en él en ejecución del Plan, y estar dotados, como mínimo, de los servicios urbanísticos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica en baja tensión.

b) Estar ya consolidados al menos en las dos terceras partes del espacio apto para la edificación según la ordenación que el planeamiento general proponga e integrados en la malla urbana en condiciones de conectara los servicios urbanísticos básicos reseñados en el apartado anterior.

c) Haber sido transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones.

2. En esta clase de suelo, el Plan General de Ordenación Urbanística, o en su caso el Plan de Ordenación Intermunicipal, establecerá las siguientes categorías:

B) Suelo urbano no consolidado, que comprende los terrenos que adscriba a esta clase de suelo por precisar una actuación de transformación urbanística debida a alguna de las siguientes circunstancias:

a) Constituir vacíos relevantes que permitan la delimitación de sectores de suelo que carezcan de los servicios, infraestructuras y dotaciones públicas precisos y requieran de una actuación de renovación urbana que comporten una nueva urbanización conectada funcionalmente a la red de los servicios e infraestructuras existentes.

b) Estar sujeta a una actuación de reforma interior por no contar la urbanización existente con todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicas en la proporción y con las características adecuadas para servir a la edificación existente o que se vaya a construir en ellos, ya sea por precisar la urbanización de la mejora o rehabilitación, o bien de su renovación por devenir insuficiente como consecuencia del cambio de uso o edificabilidad global asignado por el planeamiento.

c) Precisar de un incremento o mejora de dotaciones, así como en su caso, de los servicios públicos y de urbanización existentes, por causa de un incremento del aprovechamiento objetivo derivado de un aumento de edificabilidad, densidad o de cambio de uso que el instrumento de planeamiento atribuya o reconozca en parcelas integradas en áreas homogéneas respecto al aprovechamiento preexistente.

ZONA-VERDE **ZONAS VERDES.**

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, ...

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. ...

AVANCE **AVANCE DE PGOU DE SAN JUAN**

Página 13

2.5 POTENCIACIÓN Y RECUPERACIÓN DE LOS VALORES SINGULARES DEL TERRITORIO MUNICIPAL: LA RIBERA FLUVIAL Y LAS VAGUADAS, LA CORNISA, Y EL PATRIMONIO HISTÓRICO Y ARQUEOLÓGICO

San Juan posee un territorio singular, rico y variado con piezas claramente diferenciadas con una escasa o insuficiente puesta en valor: **la Ribera del Guadalquivir, el Frente de Cornisa del Aljarafe**, los Valles del Arroyo Camarón y zonas deprimidas, y las zonas de la meseta superior del Aljarafe.

La Ribera del Guadalquivir, antigua vega o llanura del río original, es un territorio bajo de desarrollo lineal, con gran singularidad espacial y ambiental en contacto con el río y grandes vistas a través de la explanada de Tablada.

El Frente de Cornisa del Aljarafe, zona de fuerte pendiente con desarrollo irregular no lineal con dos tramos: la cornisa de Tomares y **el saliente del Monumento**, y la cornisa de San Juan Alto y Mairena sobre Gelves, con una gran potencialidad paisajística y visual....

Es por la **riqueza paisajística que posee San Juan** por lo que el Plan General debe potenciar la valía de estos elementos ...

De las **singularidades paisajísticas** que ofrece el territorio municipal se hará necesario el desarrollo de las potencialidades de uso y disfrute del frente fluvial y ordenación integrada del mismo, **la protección y regeneración de los frentes de cornisa por su valor paisajístico** como Sistemas Generales de Espacios Libres, **el mantenimiento del carácter vacío (espacios libres)** respecto al llenos (edificado) de los valles interiores de la meseta, la rehabilitación y regeneración de los frentes urbanos de las áreas de meseta con gran presencia visual sobre las zonas bajas abiertas, así como la potenciación de los visuales desde los bordes urbanos como elemento recualificador de la ciudad.

Esto conllevaría un cambio favorable de la imagen degradada que se tiene de San Juan en el contexto metropolitano, mejorando sus condiciones ambientales en cuanto a calidad paisajística y ambiental.

Pag 18

3.1.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS: LA INSERCIÓN TERRITORIAL

...

Este modelo de ciudad podrá concretarse teniendo en cuenta planteamientos para solventar los problemas territoriales:

...

• **Protección especial de los recursos físicos y ambientales del territorio: ribera del río Guadalquivir, frente de Cornisa del Aljarafe, valles y vaguadas, etc. como elementos complementario de la actividad económica local y como elementos de cualificación ambiental del municipio.**

Pág 20

3.1.5 OBJETIVOS ESPECÍFICOS: PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS

NATURALES

San Juan de Aznalfarache tiene un territorio singular y variado con piezas diferenciadas: la ribera del río Guadalquivir, el frente de la Cornisa del Aljarafe, los Valles del Arroyo Camarón y las zonas deprimidas aledañas y las zonas de meseta (divididas en tres partes). **Así será un objetivo prioritario el potenciar como elemento de regeneración urbana las singularidades paisajísticas del término municipal.**

Tres serán las propuestas paisajísticas generales: **Promover el uso y disfrute del frente fluvial mediante la ordenación integrada de la ribera del río**, incorporando los espacios de importancia natural al Sistema General de Espacios Libres. Mantenimiento del carácter originario de los valles interiores de la meseta como elemento de potenciación del paisaje, manteniendo la relación entre zonas vacías (espacios libres) y llenas (edificaciones). **Rehabilitación y regeneración de los frentes urbanos, singularizando aquellos que se encuentran en posiciones simbólicas.**

Como propuestas específicas podemos reseñar:

- Mantenimiento del huerto de naranjos en la vega del río como parque fluvial, asociado al paseo lineal de la ribera
- **Protección de los frentes de cornisa** como Sistema General Metropolitano de Espacios Libres públicos, articulando éstos con áreas peatonales y de comunicación adecuados.
- **Restitución del frente original de la cornisa**
- Rehabilitación espacial y funcional de los frentes urbanos a los dos valle interiores.

PAISAJE **N**ormas relativa al paisaje.

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. ...

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.

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.**

POTA. [60] Calidad ambiental en el medio urbano [D].

3. Mejora del entorno ambiental y paisajístico.

a) **El planeamiento territorial y urbanístico deberá considerar el paisaje urbano y su integración en el entorno**, como parte de su patrimonio natural y cultural por lo que velará por su conservación y correcta gestión.

POTAUS Artículo 82. Integración paisajística de los desarrollos urbanos. (D)

1. Los instrumentos de planeamiento general deberán contemplar la ordenación del paisaje y justificar las propuestas adoptadas para la mejora del mismo.

2. Los instrumentos de planeamiento urbanístico ordenarán las morfologías urbanas conforme a las condiciones topográficas, ecológicas y paisajísticas del medio procurando su adaptación a:

a) Los elementos territoriales susceptibles de integración para la mejora del proyecto urbano.

b) La topografía y las condiciones de visibilidad.

c) Los hitos, corredores y escenas de singularidad paisajística.

d) Los elementos del paisaje con simbolismo histórico o etnográfico.

e) La integración del paisaje urbano con los restantes paisajes naturales y culturales, con especial atención a los paisajes agrarios y forestales...