

RESUMEN PGOU UMBRETE

El documento de PGOU de Umbrete, aprobado inicialmente por el ayuntamiento el pasado mes de octubre, acaba de finalizar el período de exposición al público. ADTA ha presentado el documento de alegaciones que se puede consultar en <http://www.adta-es>, cuyos principales puntos son los siguientes:

1º) **El documento de PGOU:** El documento adolece de numerosas deficiencias, entre las que cabe destacar, la ausencia de un estudio de necesidades de vivienda de la población de Umbrete, la ausencia de un estudio de movilidad, una información incorrecta e insuficiente sobre los sistemas generales de espacios libres y un cálculo incorrecto a efectos de la justificación de los criterios de crecimiento del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.

2º) El crecimiento propuesto por el PGOU

Viviendas actuales	4.417	Viviendas		
Habitantes actuales	7.389	Habitantes		
	Superficie (hectáreas)	Suelo Productivo	Máximo viviendas	Máximo habitantes (viv * 2,4)
Suelo Urbano Consolidado	140,20	5,51	4417	
Suelo Urbano No Consolidado	10,34		257	
Suelo Urbano No Consolidado Transitorio	13,05		392(**)	
Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio	24,39	2,8	648(**)	
Suelo Urbanizable Sectorizado Residencial	43,87		1250	
Suelo Urbanizable Sectorizado Área Oportunidad Residencial	40,03		1000(***)	
Suelo Urbanizable Sectorizado Área Oportunidad Productiva	69,43	69,43		
Suelo Urbanizable No Sectorizado	201,83	102,6	2.977(**)	
Totales al final del PGOU propuesto	543,14	180,34	10.941	29.540
Incrementos respecto al suelo urbano (consolidado o no)	379,55	174,83		
% Incrementos respecto al suelo urbano (consolidado o no)	232%	3.173%		
Sin contar Áreas Oportunidad del POTAUS	169%	1.913%		
Sin Áreas Oportunidad del POTAUS, sin SUNS y sin Productivo	44%			
Incrementos viviendas respecto a viviendas actuales			6.524	
% Incrementos de vivienda y población respecto a los actuales			148%	300%
Sin contar Área Oportunidad del POTAUS			125%	267%
Sin Áreas Oportunidad del POTAUS y sin SU No Sectorizado			58%	171%

(**) El PGOU no detalla la capacidad residencial de este suelo. Hemos realizado un cálculo aplicando la densidad media de los últimos desarrollos (30 viv/(ha aproximadamente).

(***) El POTAUS prevee un Área de Oportunidad, la R-21, que es más pequeña (34 has) que la prevista en el documento de Aprobación Inicial de PGOU

2.1.- La ocupación de suelo:

Consideramos que la propuesta de ocupación de suelo es desmesurada e injustificada. En efecto, el **Plan incrementaría la ocupación del suelo en más del 230%**. Aún sin contar las Áreas de Oportunidad avanzadas en el documento del POTAUS, la ocupación de suelo se incrementaría en casi el 170%. Si descontamos el Suelo Urbanizable No Sectorizado, el incremento es del 44%, superior al límite permitido por el POTA.

El suelo productivo se incrementa en 230 hectáreas, casi un 3.173% del existente (del 1.913% sin el Área de Oportunidad Industrial propuesta en el POTAUS). La mayor parte de ese suelo se clasifica como Suelo Urbanizable No Sectorizado. Umbrete ha necesitado en toda su historia una pequeña superficie

productiva (5,51 hectáreas), e incluso ha modificado el uso de algún sector industrial de las actuales Normas Subsidiarias, para su uso residencial.

El Suelo Urbano No Consolidado (23,39 hectáreas) y el Suelo Urbanizable Ordenado (24,39 hectáreas), suman 47,78 hectáreas. Esa considerable cantidad de suelo alberga capacidad residencial más que suficiente (casi 1.300 viviendas, bajo la hipótesis de una densidad de 30 viviendas por hectárea), para garantizar un crecimiento incluso superior al permitido por el POTA (924 viviendas, según los cálculos realizados por ADTA). Y además, el suelo urbano consolidado y especialmente los sectores más recientes, albergan además una considerable cantidad de suelo sin edificar, como se puede observar en las fotos de los sectores situados al norte.



2.2.- El incremento de población y vivienda:

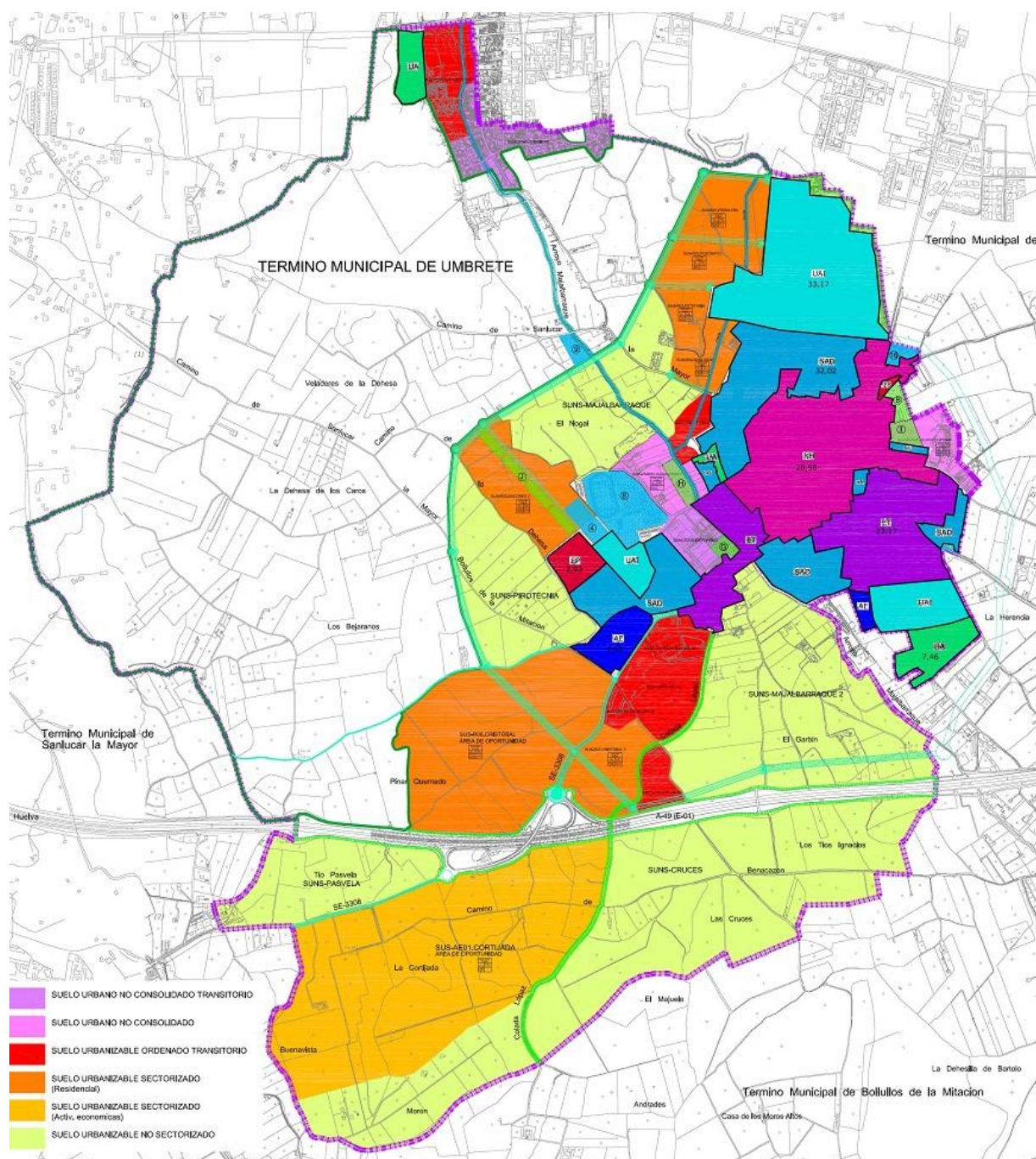
Consideramos que la propuesta de incremento de vivienda y población desmesurada e injustificada. El PGOU manifiesta que hay construídas 4.417 viviendas. Suponiendo una densidad de 30 viviendas/hectáreas para los sectores que no indica la densidad, **el PGOU incrementaría el número de viviendas hasta sumar más de 6.500 viviendas a las existentes, resultando al final más de 11.000 viviendas. Esto supone un incremento de casi el 150%. Si se deducen las viviendas correspondientes al Área de Oportunidad del POTAUS y al Suelo Urbanizable No Sectorizado, el incremento es de casi el 60%.**

Respecto a la población, tomando el coeficiente de 2,4 habitantes por vivienda, se incrementaría en un 300%, hasta casi los 30.000 habitantes. Si descontamos el Área de Oportunidad del POTAUS, el incremento sería del 267%. Y si descontamos el Suelo Urbanizable No Sectorizado el incremento sería del 171%. Muy superior al límite permitido por el POTA.

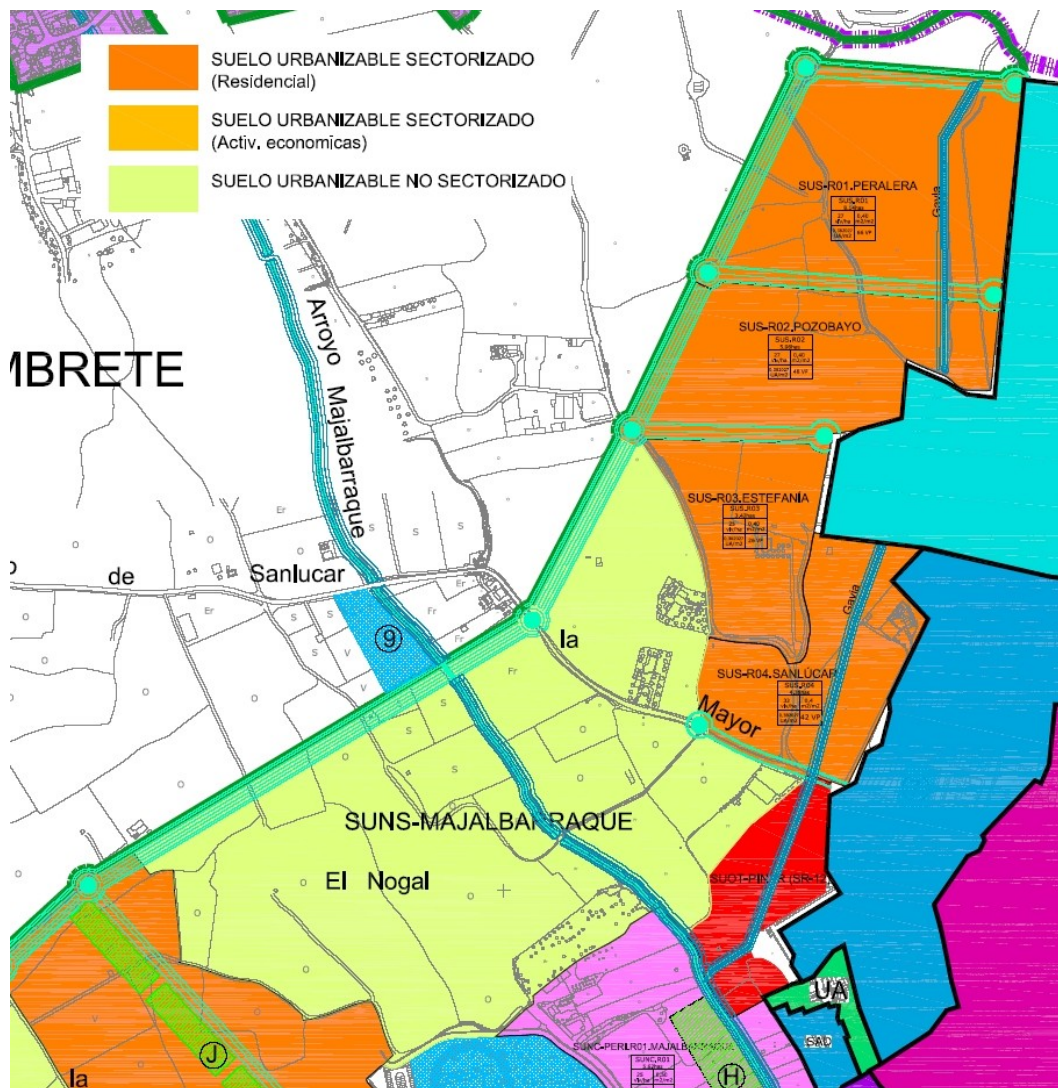
3º) La estructura del modelo de ciudad propuesto.

El PGOU propone Sectores de Suelo Urbanizable No Sectorizado que forman 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.

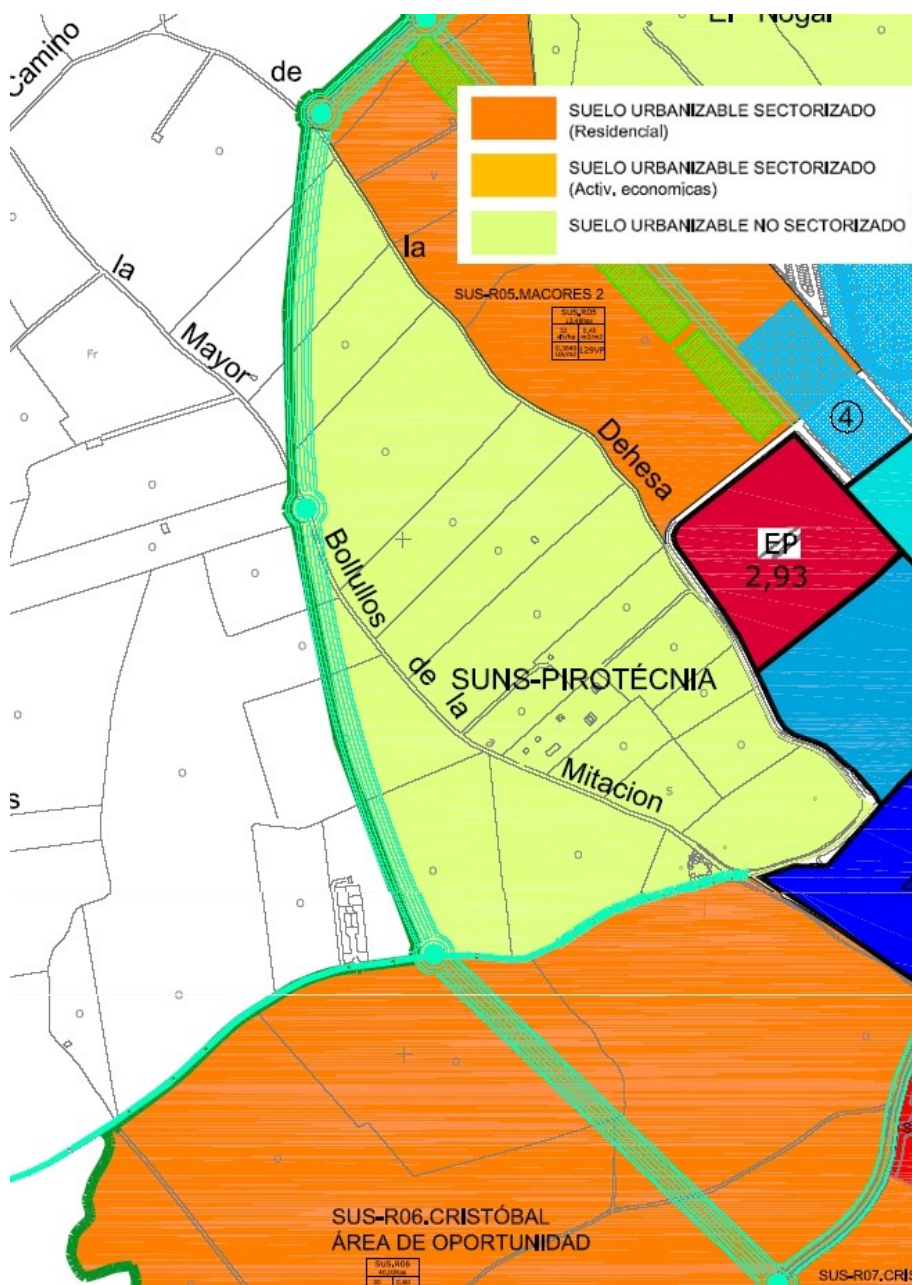
En el siguiente plano se expone la ordenación estructural completa propuesta por el PGOU (los Sectores de Suelo Urbanizable No Sectorizado en verde claro), donde se puede observar esta circunstancia.



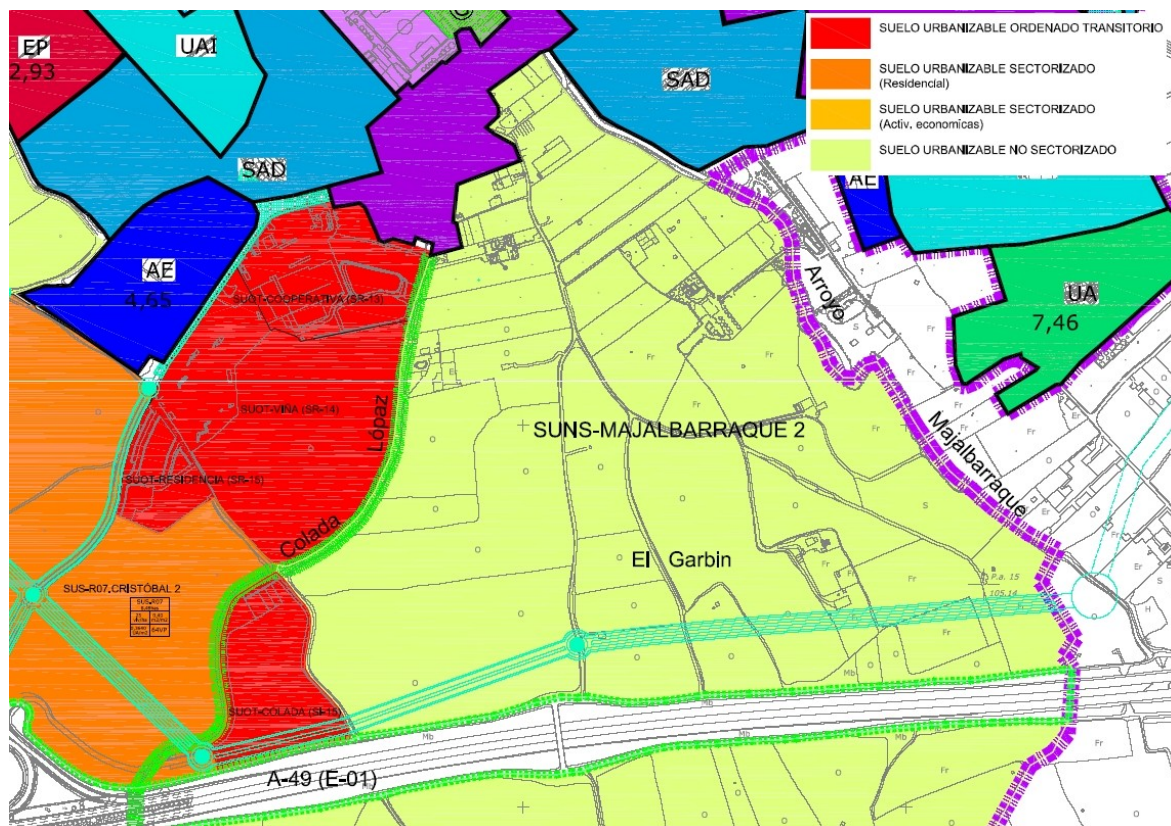
Vemos en el plano que sigue, el Sector de Suelo Urbanizable No Sectorizado llamado “SUNS-Majalbarraque” situado entre los Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado, “SUS-R03 Estefanía”, “SUS-R04 Sanlúcar” y el “SUS-R05 Macores 2”, y dentro de viario de borde urbano previsto, cuyo cierre no es posible sin la ejecución de ese Sector de Suelo Urbanizable No Sectorizado. Dicho de otra forma, la ejecución de los Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado, dejará un gran vacío urbano entre ellos y el sistema general viario sin terminar, y por tanto la ciudad inconclusa.



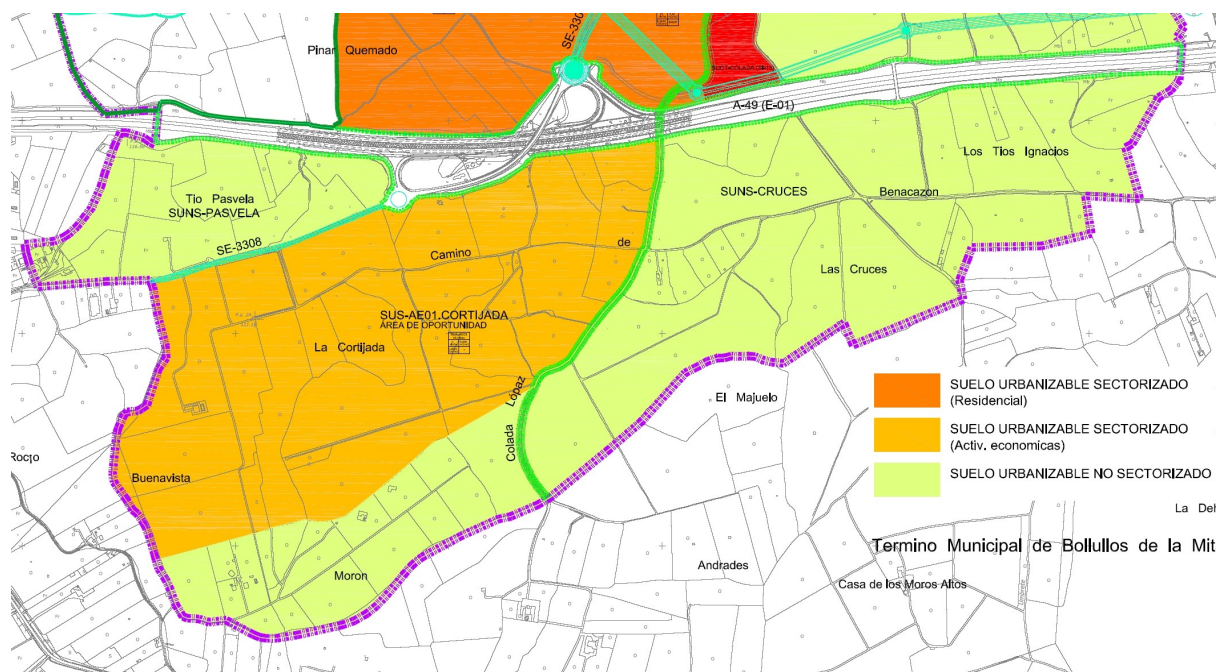
Vemos también en el plano que sigue, el Sector de Suelo Urbanizable No Sectorizado llamado “SUNS-Pirotecnia” situado entre los Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado, “SUS-R05 Macores 2” y el “SUS-R06 Cristóbal”, y dentro de viario de borde urbano previsto, cuyo cierre no es posible sin la ejecución de ese Sector de Suelo Urbanizable No Sectorizado. Dicho de otra forma, la ejecución de los Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado, dejará un gran vacío urbano entre ellos y el sistema general viario sin terminar, y por tanto, la ciudad inconclusa.



Y lo mismo ocurre con el Sector de Suelo Urbanizable No Sectorizado llamado “SUNS-Majalbarraque 2” situado entre los Sectores de Suelo Urbanizable Ordenado “SUOT Viña” y el “SUOT Colada”, el arroyo Majalbarraque y la autopista A-49, dentro de viario de borde urbano previsto, cuyo cierre no es posible sin la ejecución de ese Sector de Suelo Urbanizable No Sectorizado.



Y por último podemos ver en el plano siguiente el sector de Suelo Urbanizable Sectorizado “SUS-AE01 Cortijada Área de Oportunidad”, al sur de la autopista A-49.



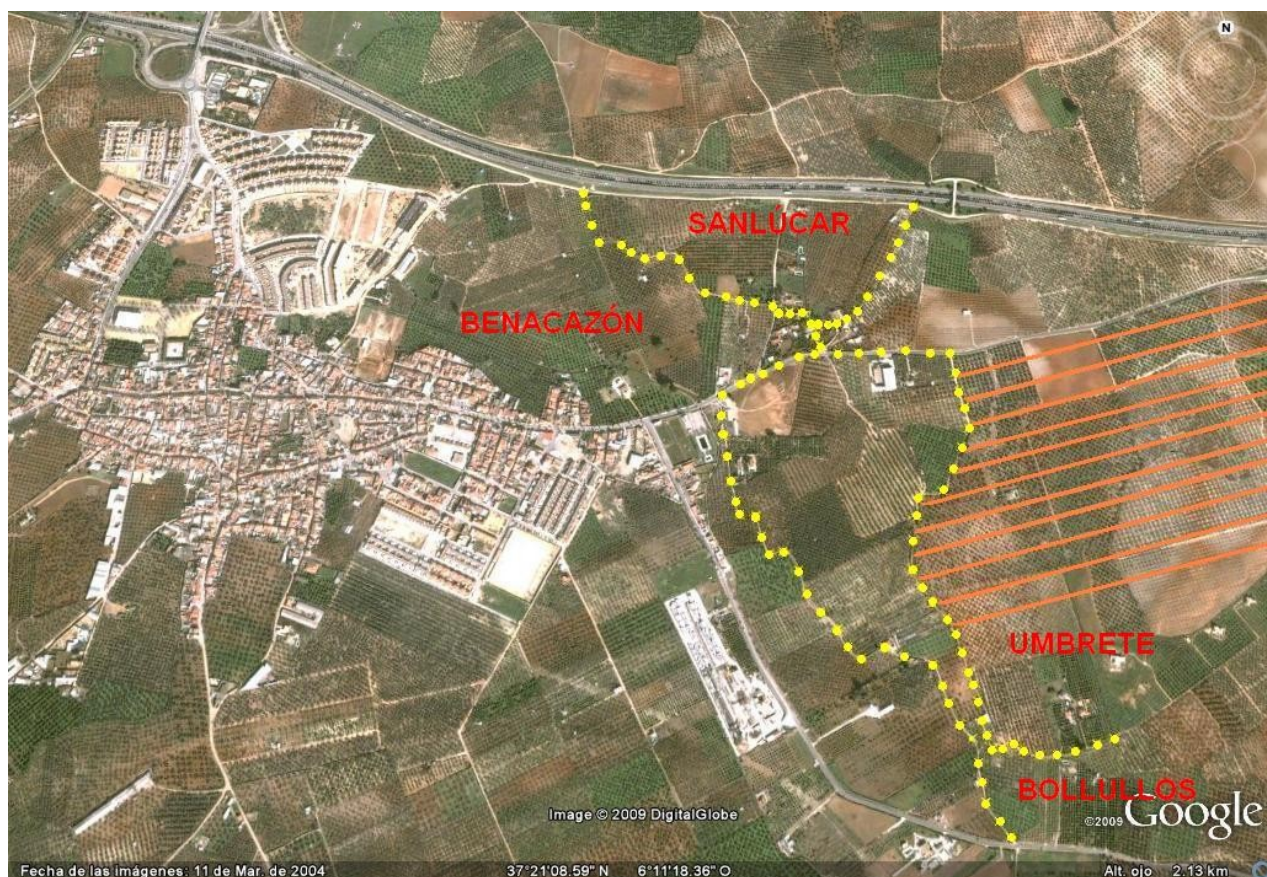
Respecto a esta actuación podemos hacer las siguientes observaciones.

Como se puede observar, a pesar de existir suelos más próximos al núcleo principal, que podrían ubicar esa actuación, se ubica en una posición alejada. Esta incoherencia en la estructura del modelo de ciudad adoptado no está justificada en el PGOU.

La actuación se ubica al sur de la autopista A-49, que constituye una auténtica barrera para la conexión con el núcleo principal. El PGOU, como ya se dicho, no aporta ningún estudio de movilidad, y especialmente la forma como resolverá la movilidad generada por esta enorme actuación y su conexión con el núcleo. Al incrementar la urbanización de zonas alejadas y aislada del núcleo por esa barrera, incrementará las necesidades de transportes privado. Esas enormes actuaciones separadas funcional y hasta físicamente del núcleo, por una autopista del carácter de la A-49, supone además una indeseable e innecesaria segregación funcional de la ciudad.

La actuación ocupa la parte central del suelo al sur de la A-49, dejando el suelo no urbanizable segregado en dos mitades, que se clasifican como Suelo Urbanizable No Sectorizado. Esto es incoherente con un crecimiento ordenado en el espacio y el tiempo, basado en criterios sostenibles. No obedece a razones técnicas urbanísticas, ni a una organización racional, ni a intereses generales, ni a una adecuada y obligada terminación de la ciudad. Antes bien, plantea una urbanización enfocada a continuar el crecimiento; deja la estructura de la ciudad inacabada y preparada para esos futuros crecimientos, que es sin duda lo que persigue esa propuesta.

La actuación se extiende hasta el límite del término, que en ese punto llega casi hasta el casco urbano de Benacazón. En efecto, en ese límite una estrecha franja del término de Bollullos de la Mitación, separa la actuación propuesta del término y el casco urbano de Benacazón, incrementando así, innecesaria e injustificadamente las probabilidades y tensiones conurbatorias. En la foto aérea que se muestra a continuación, donde se han señalado en amarillo los límites municipales (Bollullos, Umbrete, Benacazón y Sanlúcar confluyen en una zona muy próxima) y rayado en naranja la actuación propuesta, se pueden comprobar esas consideraciones.



Y hay que recordar que las Áreas de Oportunidad no computan a efectos de los límites establecidos en el POTA, pero deben cumplir todos los demás criterios del mismo.

Contrasta la enorme extensión de las actuaciones propuesta y la absoluta pobreza de los nuevos Sistemas Generales de Espacio Libres propuestos, afirmación que podemos extender al resto de sistemas y dotaciones. Esto constituye una grave carencia del PGOU, que ni siquiera esboza el intento de dotar a la ciudad de los mínimos legales exigibles, sobre todo de Sistemas Generales de Espacios Libres, cuya deficiencia es clamorosa.

Umbrete perderá así, la oportunidad de dotarse de los sistemas necesarios para su desarrollo. Además, supone un auténtico regalo a los promotores, que obtendrán todas las plusvalías sin que contribuyan suficientemente a dotar de esos sistemas a la colectividad.

No se concretan actuaciones de recalificación del núcleo urbano, constatándose la ausencia casi total de propuestas para la obligada *“cualificación, reequipamiento y, en su caso, remodelación”* de la ciudad existente.

4º) La movilidad:

Gran parte de la movilidad generada gravitará en el vehículo privado y la A-49, incrementando excesivamente el tráfico sobre dicha arteria, planificada para dar solución a los problemas existentes y que está ya al borde del colapso. Con esta actuación se vería incrementado el tráfico con el inducido por los nuevos desarrollos, alimentando esa espiral insostenible.

Además de todo ello, no hemos visto en el documento, ningún estudio específico de movilidad, con cifras de la movilidad generada y atraída por los nuevos desarrollos, ni cifras sobre emisiones de CO₂, etc...

5º) El arroyo Majalberraque.

El PGOU propone respecto al arroyo Majalberraque lo siguiente: *“Esta barrera debe ir siendo sorteada, siguiendo ya un proceso iniciado, mediante el encauzamiento del tramo de su cauce que linda con el núcleo urbano,...”*. Como se muestra en las fotos el arroyo se encuentra soterrado en el tramo urbano y constituye la actual calle Majalberraque.



Comienzo del soterramiento



Calle Majalberraque

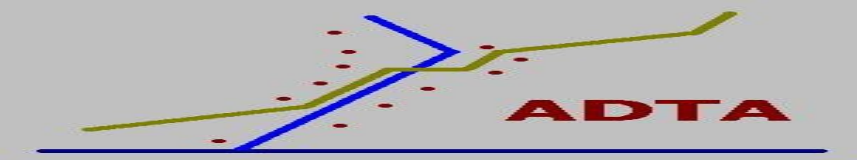
La propuesta de soterramiento ó encauzamiento del arroyo Majalberraque, carece de fundamento y contraviene las directrices referidas a la protección de los cauces y espacios fluviales del POTA y del POTAUS.

Tampoco el PGOU hace un análisis integral de la cuenca del arroyo incluida en el término de Umbrete, desde la consideración de las funciones ecológicas y territoriales y la necesidad de establecer la protección de ese espacio fluvial. Y tampoco se proponen políticas activas dirigidas a la prevención y evitación de los procesos de deterioro que pueden afectar al dominio público hidráulico. Como por ejemplo, el desarrollo de actuaciones de recuperación y mejora del paisaje fluvial, tanto en su tramo urbano, incluyendo la ordenación del uso público y recreativo, como en el medio rural.

El arroyo Majalberraque antes de ser una barrera, constituye una oportunidad para la mejora de la ordenación estructural de la ciudad existente, la integración de nuevos desarrollos en la misma y la dotación de Sistemas Generales.

6º) El paisaje.

El PGOU no aborda un análisis y tratamiento justificado del paisaje urbano y rural, ni ordena *“las morfologías urbanas conforme a las condiciones topográficas, ecológicas y paisajísticas”*, sobre todo en los nuevos desarrollo.



Así, no se adapta el PGOU a los "...elementos territoriales susceptibles de integración para la mejora del proyecto urbano", como es el caso del arroyo Majalberraque, ya analizado, que el PGOU propone "encauzar" (término que podría significar "entubar") ó la "Colada López", cuya desafectación ha sido solicitada por el ayuntamiento. Es decir, no sólo no se adapta el PGOU al territorio, sino que al contrario, se eliminan elementos territoriales de interés.

Tampoco consta análisis y mucho menos actuaciones tendentes a la consideración e integración en las propuestas del PGOU de "*La topografía y las condiciones de visibilidad*" o "*La integración del paisaje urbano con los restantes paisajes naturales y culturales, con especial atención a los paisajes agrarios y forestales*".

7º) **Las vías pecuarias y los caminos rurales.**

La Colada Lopaz constituye uno de los elementos naturales y paisajísticos que podrían ser objeto de integración en los desarrollos urbanos y que sin embargo, desaparecerá de llevarse a cabo las propuestas del PGOU. También constituye la conexión natural entre el "Enclave Lopaz" y el resto del término de Umbrete. Además constituye la conexión natural entre el núcleo de Umbrete y el Cordel de Triana Villamanrique, existiendo aún la posibilidad que Umbrete se conecte así, a la Red de Corredores Verdes Metropolitanos.

El Aljarafe, abril 2009