

**ALCALDE-PRESIDENTE
AYUNTAMIENTO
Plaza de la Constitución,6
41806 Umbrete**

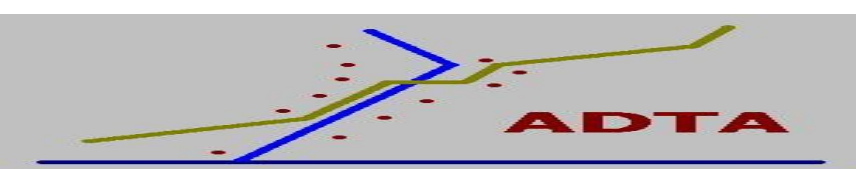
Umbrete , a 27 de junio de 2011.

La **Asociación en Defensa del Territorio del Aljarafe (ADTA)**, asociación registrada ante la Consejería de Justicia y Administraciones Públicas y domiciliada en Palomares del Río (Sevilla), calle Cruz del Sur número 8, es una asociación entre cuyos objetivos está el ejercicio del derecho de participación ciudadana en la toma de decisiones en asuntos vinculados al interés público. Para ello utiliza, entre otros, los canales establecidos en la legislación sectorial, territorial y urbanística, en los procesos de redacción de los planes, con el fin de velar porque en las propuestas de dichos Planes se tenga en cuenta el carácter global e interrelacionado de los problemas sectoriales, territoriales y urbanísticos, predomine la visión a largo plazo y los intereses colectivos por encima de la visión a corto plazo y los intereses particulares, y se sitúen dentro de la filosofía del desarrollo sostenible adoptada por la mayoría de organismos europeos e internacionales y que cada vez más se revela como la única que puede asegurar un futuro viable para nuestras ciudades y pueblos.

Ante la reciente aprobación provisional del documento **"Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico Municipal de Umbrete (Sevilla), para la creación del Parque Empresarial Aljarafe"** y de acuerdo con los objetivos de la Asociación antes expuestos, hacemos **las Consideraciones y Alegaciones** que adjuntamos a este escrito, en 13 hojas, 7 más de notas finales y un anexo.

Por la Asociación para la Defensa del Territorio del Aljarafe.

AL ALCALDE-PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE UMBRETE (SEVILLA).



0.- Introducción.

El presente documento ha sido elaborado por ADTA para presentar **Consideraciones y Alegaciones** al documento "Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico Municipal de Umbrete (Sevilla), para la creación del Parque Empresarial Aljarafe" (en adelante **MODIFICACIÓN**), pero también para difundir la propuesta de la MODIFICACIÓN y este mismo documento entre los ciudadanos y así facilitar el ejercicio de su derecho a la participación en los asuntos públicos.

La MODIFICACIÓN plantea la clasificación de 68,15 hectáreas para usos productivos al sur de la autopista A-49, separada por ésta del núcleo principal de Umbrete, y justifica su propuesta en la previsión que hace el POTAUS del Área de Oportunidad "E23 Parque Empresarial del Aljarafe", aunque la aprobación inicial es anterior al propio POTAUS.

El PGOU de Umbrete aprobado provisionalmente el 4 de mayo de 2011, en la página 42 de la Memoria dice que "...la superficie total de Suelo Urbano Consolidado en 141'2770Has.", por lo que la **MODIFICACIÓN supone incrementar la ocupación de suelo un 48,23%**.

Este documento se estructura en el orden siguiente:

- 1. El instrumento de planeamiento inadecuado**
- 2. La falta de justificación**
- 3. El incumplimiento de los criterios del POTAUS**
- 4. La afección al Sistema Hidrológico**
- 5. El Paisaje y la vía pecuaria Colada Lopaz**
- 6. Las Estudio Económico y el destino de las plusvalías**
- 7. La participación pública**

- Página 3.**
Página 4.
Página 7.
Página 9.
Página 10.
Página 11.
Página 13.

1.- El instrumento de planeamiento inadecuado.

Una Modificación que incrementa el suelo urbanizable en más del 48% del suelo urbano actual, es una alteración muy importante del planeamiento, que obliga a efectuar una Revisión del mismo, en cumplimiento del artículo 37 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) , de la Disposición Transitoria Cuarta del TRLS (Texto Refundido de la Ley de Suelo de 2008), ya que se trata de un crecimiento superior al 20% del suelo urbano actual, y del artículo 54 del POTAUS, Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla (**Nota Final 1'**). Y además por las siguientes razones:

a) **En primer lugar** no se puede aceptar que esta alteración se tramite como una Modificación al planeamiento, porque la **MODIFICACIÓN** ni siquiera reflexiona, ni justifica mínimamente, en que se basa para considerar la alteración de la ordenación estructural propuesta, **NO SUSTANCIAL**.

b) **En segundo lugar**, porque dado su magnitud, supondrá una alteración de todos los parámetros urbanísticos, medioambientales, sociales y culturales de Umbrete. Entre otros muchos aspectos, sería preciso dotar de nuevas infraestructuras a toda la población, mucho más allá del ámbito de la propia MODIFICACIÓN: Nuevos accesos viarios y redimensionamiento del viario existente, infraestructuras para el transporte público y el transporte no motorizado, infraestructuras hidráulicas (nuevos depósitos o ampliación de los existentes, nuevas conducciones, importante modificación de la red de saneamiento, posible ampliación de la capacidad de depuración), etc. Podremos hablar de un antes y un después de esta modificación Y ello exige repensar todo el término, exige una revisión de todo el planeamiento.

Es fundamental para los intereses públicos, de acuerdo con la ley, que se apliquen los mecanismos previstos en los planes generales, que garanticen la justa distribución de cargas y beneficios en la construcción de toda la ciudad, así como la participación de toda la comunidad en las plusvalías que se derivan de esta unidad. De hecho, el desarrollo de la propuesta de la MODIFICACIÓN, obligará a una importantísima inversión pública, que deberán detraerse o retrasarán otras inversiones necesarias para el funcionamiento y mejora de la ciudad actual. Y los Sistemas Generales y cesiones que propone son muy escasos con relación a la enorme envergadura de la propuesta y las consiguientes plusvalía que obtendrán los propietarios del suelo, como hemos visto en el punto anterior. Una modificación parcial del planeamiento de esta magnitud es una concesión económica a unos propietarios y un perjuicio económico para los intereses públicos, de imposible justificación legal.

Y así lo entiende el Informe de Incidencia Territorial elaborado por la Consejería de Obras Públicas, con fecha 28 de junio de 2007 (**ver Nota Final 2'**), que dice que *"el proyecto determina exclusivamente las dotaciones locales exigidas por la legislación urbanística no analizando la repercusión de los nuevos sectores en la posible demanda de equipamientos de alcance supramunicipal. Este análisis deberá llevarse a cabo en el marco del nuevo Plan General de Ordenación Urbanística, ..."*.

c) **Por último**, dada su posición desvinculada del núcleo, supone una alteración del modelo de asentamientos, que debería ordenarse en relación con la ampliación del núcleo prevista en el Plan General de Ordenación Urbanística, documento que está en exposición al público en estos mismos momentos. Y así lo recomienda el citado Informe de Incidencia Territorial (**ver Nota Final 2)**, al concluir que *"debe acreditarse su adecuada integración en la estructura del nuevo Plan General ..."*.

CONSIDERACIÓN 1.- La MODIFICACIÓN hace una propuesta de ALTERACIÓN SUSTANCIAL de las estructura del planeamiento de Umbrete, con un incremento de 36% del suelo urbano y urbanizable actual, que obliga a una Revisión y no a una simple Modificación (MODIFICACIÓN) del planeamiento.

ALEGACIÓN 1.- Por el motivo anterior, la MODIFICACIÓN incumple el artículo 37 de la LOUA y la Disposición Transitoria Cuarta del TRLS.

2.- La falta de justificación.

La propuesta de la MODIFICACIÓN basa su justificación en una serie de argumentos que carecen de base y de apoyo en unos datos objetivos, o son manifiestamente insuficientes como vemos en los siguientes apartados, donde analizamos cada uno de los puntos relacionados en el apartado **“1.2 Conveniencia y oportunidad” (ver Nota Final 3^a)**. La MODIFICACIÓN debe sustentarse ineludiblemente en realidades innegables, en hechos ciertos e indiscutibles, y ello sin perjuicio de que después se pueda optar por diferentes soluciones técnicas, donde sí existe un amplio margen de discrecionalidad. Pero donde no puede existir discrecionalidad, porque ello se convierte en arbitrariedad, es en la consideración, o no, de los hechos o las realidades de las que se parte. Estamos ante un supuesto de discrecionalidad abusiva, y por tanto convertida en arbitrariedad, siendo ésta una conducta prohibida para las Administraciones Públicas, tanto por los propios principios generales del derecho, como por las leyes, incluso por la propia Constitución.

2.1.1.- Las supuestas necesidades de suelo productivo y el Área de Oportunidad del POTAUS.

La MODIFICACIÓN basa su justificación en que la *“propuesta no hará sino potenciar el sector, con gran cantidad de puestos de trabajo, tanto directos como indirectos,... permite garantizar suficiente suelo productivo para las necesidades locales, ... a la vez que atrayendo nuevas inversiones por el indudable carácter comercial de los terrenos.... alcanzará, indudablemente a los municipios vecinos,...”*. Y además, en el hecho que el POTAUS ha recogido la propuesta y la contempla como Área de Oportunidad *“E23 Parque Empresarial del Aljarafe”*.

En primer lugar, la dramática realidad que vivimos ha demostrado de forma trágica que el AXIOMA, que adopta la MODIFICACIÓN sin más justificación, que dice que SUELO PRODUCTIVO = MÁS PUESTOS DE TRABAJO, **es falso**. En estos momentos existe más suelo productivo que nunca en España y particularmente en la Aglomeración Urbana de Sevilla. Y sin embargo el paro es mayor que en toda la historia reciente. Incluimos en el **“Anexo. Exceso de suelo en el área metropolitana de Sevilla”** unas notas sobre el asunto.

En segundo lugar, el POTAUS exime a las Áreas de Oportunidad de los límites del crecimiento establecidos en el artículo 45 del POTA. Lo mismo ocurre con el Decreto 11/2008, respecto al suelo industrial en general, que *“flexibiliza”* y los exime del cumplimiento de dichos límites. Pero en ambos casos no pueden eximir del cumplimiento de todos los otros requisitos legales, porque así lo establece el mismo POTAUS, y porque en todo caso deben aplicarse las normas de rango superior como el POTA, la LOUA, el TRLS y la CE. Esas normas exigen al planeamiento general, es decir a la MODIFICACIÓN en este caso (sin perjuicio de lo expresado en el punto anterior), la justificación de la necesidad de clasificar esos suelos. Incluimos en la **Nota Final 4^a** referencias a dichas normas legales y otras relacionadas.

Pero la MODIFICACIÓN no justifica *“La dimensión del crecimiento propuesto, en función de parámetros objetivos (demográfico, del parque de viviendas, de los usos productivos y de la ocupación de nuevos suelos por la urbanización)...”* como exige el artículo 45 del POTA. Las apelaciones a una supuesta demanda no están basadas en estudios y compromisos reales, como queda de manifiesto en los textos de la Nota Final 2, por lo que no pasan de ser meras especulaciones y tópicos sobre la pretendida absorción por el mercado de todo ese suelo.

La MODIFICACIÓN no hace sus propuestas en base a necesidades reales existente suficientemente constatadas ó como cita el POTAUS ***“demanda cualificada no suficientemente atendida ...demandas de escala metropolitana que exceden de las necesidades propias de los municipios donde se sitúan...”*** (POTAUS *“Memoria 4.4 Identificar suelos estratégicos para usos productivos de relevancia metropolitana a) Identificar áreas para usos productivos de relevancia metropolitana que reequilibren un territorio muy centralizado”*) ó ***“que sirvan a demandas muy cualificadas”*** (POTAUS *“Memoria 4.4 Identificar suelos estratégicos para usos productivos de relevancia metropolitana...b) Asignar a las áreas de oportunidad usos estratégicos e innovadores, y altos niveles dotacionales.”*). La MODIFICACIÓN supone la existencia de dicha demanda, lo cual no es suficiente. Recordemos los artículos 51 del POTA y el artículo 54 del POTAUS, el preceptivo análisis supramunicipal, valorando oportunidades, no existe y tampoco se encuentra en la MODIFICACIÓN ni consta que esté incluida la propuesta en el Programa Regional de Suelo para Actividades Productivas.

Suponer que existe demanda para el suelo que la MODIFICACIÓN propone reclasificar, se contradice con la realidad económica que todo el mundo, sin necesidad de ser un experto, puede constatar, presidida por una crisis financiera mundial, que en nuestro país se ve agravada por el excesivo riesgo concentrado en el mercado inmobiliario. En estos momentos existe un exceso de suelo en el área metropolitana de Sevilla, que según todos los expertos se

prolongará durante mucho tiempo. Concentrar más inversiones en dicho sector y sobre todo condicionar la inversiones públicas necesarias para su funcionamiento, supone continuar especulando con lo que pueda ocurrir en un incierto futuro, además de un atentado contra los intereses públicos por diversos motivos: inversiones que podrían hacerse en otros sectores productivos, innecesaria afección a infraestructuras, innecesaria ocupación del territorio, condicionantes de unas inversiones públicas necesarias para otros usos (entre otros, la mejora de ciudad actual),... Y la especulación está prohibida por nuestra Constitución, el urbanismo *“debe propiciar el uso racional de los recursos naturales armonizando los requerimientos de la economía, el empleo,...”* (artículo 2 del TRLS) y *“El ejercicio de la potestad de ordenación territorial y urbanística deberá ser motivado, con expresión de los intereses generales a que sirve...”* (artículo 3 del TRLS)..

El impacto social que puede generar una alteración territorial de tal envergadura en un municipio del tamaño y características que actualmente tiene Umbrete puede ser altamente negativo. Son muchas las dinámicas que se verían alteradas: paisaje, señas de identidad, expectativas económicas de propietarios, expectativas laborales de población propia y foránea, cambio en las dimensiones de gestión y administración pública, etc. Si a esto le añadimos la alta probabilidad de que durante demasiado tiempo la ejecución de las actuaciones previstas esté “a medio hacer” o, incluso peor, se quede “en abandono”, constatamos que la importancia y transcendencia de los riesgos asociados a estas alteraciones deberían estar fuertemente justificados por las necesidades que van a atender, así como contar con garantías especialmente robustas de que se van a alcanzar los resultados previstos. Por todo esto consideramos que el principio de precaución está completamente ausente en el conjunto de la operación en cuestión.

A la vista de la gran cantidad de suelo urbanizable existente y las enormes superficies de suelo productivo urbanizado y la enorme crisis inmobiliaria, que podemos ver en toda Andalucía y también, a su escala, en Umbrete, esta filosofía resulta realmente ilustrativa de la sinrazón que nos ha conducido al disparate en el que nos encontramos, situación reconocida, entre otros documentos, por la Estrategia Andaluza de Sostenibilidad Urbana, que es además contraria a nuestro ordenamiento jurídico, como ha denunciado el Defensor del Pueblo en su informe sobre Ordenación del Territorio y Urbanismo de 2009, resultando además injusto (**ver Nota Final 5^a**).

En tercer lugar, Umbrete ha necesitado en toda su historia una pequeña superficie productiva, e incluso ha modificado recientemente el uso de un sector industrial de las Normas Subsidiarias, para su uso residencial, por lo que tampoco es congruente la propuesta con el desarrollo del plan actual.

En cuarto lugar, la justificación, es aún más necesaria, dado que los suelos propuestos para urbanizar están incluidos en el Sistema de Protección Territorial como Espacio Agrario de Interés.

En quinto lugar, la falta de justificación de la propuesta de la MODIFICACIÓN, se hace más patente cuando se constata que contradice al propio POTAUS respecto a las determinaciones de las Áreas de Oportunidad, como se analiza en el apartado siguiente.

2.1.2.- Los inexistentes sistemas supramunicipales, el pobre incremento de los sistemas de equipamientos y de espacios libres, y del patrimonio municipal de suelo.

Dice la MODIFICACIÓN para justificar la propuesta que *“ponemos a disposición de los umbreños una importante reserva de suelo para sistemas locales de equipamiento deportivo, social, comercial, así como gran cantidad de suelo destinado a espacios libres,...”*.

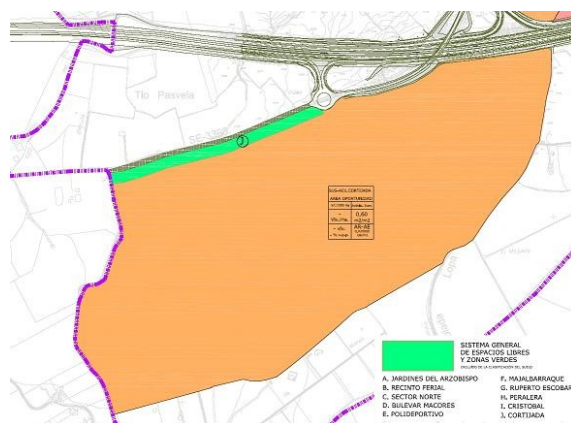
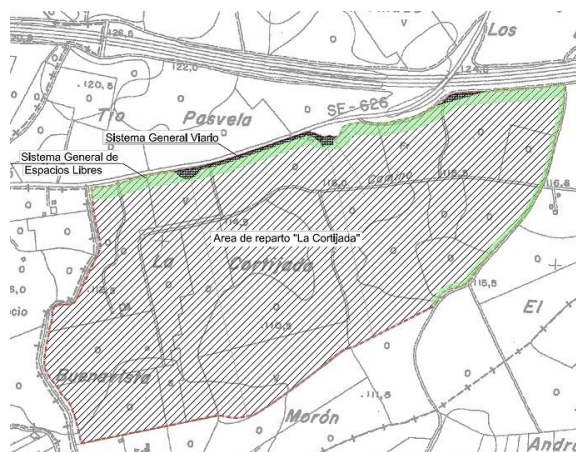
Pero lo cierto es que los sistemas locales previstos son los mínimos legalmente establecidos, y sobre todo, es muy notable la parquedad de los Sistemas Generales propuestos. Se incluye un Sistema General Viario y otro de Infraestructuras, cuya necesidad y servicio, son puramente locales, motivadas y al servicio exclusivamente de los desarrollos propuestos. Un Sistema General Viario necesario para reformar el enlace con la A-49 y poder acceder a la misma y una parcela de 1.500 metros para depósito de residuos (punto limpio).

Por otra parte, es muy evidente la parquedad del único Sistema General que no es de infraestructura necesarias para el funcionamiento de la unidad, un Sistema General de Espacio Libre consistente en una *“banda de unos 30 m de ancho mínimo”* (en realidad es el único ancho y es el mínimo legal) junto a las carreteras *“que además colabora a incrementar la cualidad comercial del efecto escaparate”*.

Una parte de ese Sistema General se dedica a *“tratamiento de borde ...con la vía pecuaria denominada Colada de Lopa”*, estableciendo una *“franja de 10 m de ancho aneja a la misma”*. Es una propuesta insuficiente

porque no reúne el mínimo legal que requieren los Espacios Libres y porque no sirve para ordenar adecuadamente el los usos y el paisaje en las zonas en contacto con la colada, como es preceptivo y analizamos en el punto siguiente.

Pero lo más notable de la propuesta es que en el Plan General de Ordenación Urbanística, que está también en exposición al público, el Sistema General de Espacio Libre, se reduce drásticamente. En la página 46 de la Memoria del PGOU, dentro del apartado “3.2.1.- El sistema general de espacios libres”, dice “I. Cortijada: el futuro Parque Empresarial del Aljarafe (Área de Oportunidad) contribuirá al Sistema General de Espacios Libres **con una superficie de 4.285m².**” Y en la Modificación (página 41 de la Memoria) es de **29.300,29 m².** Y en los planos podemos ver como **ha desaparecido** parte de ese Sistema, incluida la franja junto a la vía pecuaria.



A la izquierda plano pag.13 Tomo II de la MODIFICACIÓN A la derecha plano “B02b-Ordenación Estructural Núcleo” del PGOU

Una actuación tan excepcional como la propuesta debería ir acompañada por unos Sistemas Generales mucho más generosos, y más teniendo en cuenta los “altos niveles de equipamientos” exigidos a las áreas de oportunidad. No se olvide además, que la colectividad tendrá que aportar o adecuar Sistemas Generales que la propuesta necesita, y cuya ejecución no está directamente vinculada con el ámbito, así como equipamientos de carácter supramunicipal.

Por otra parte, las cesiones que recibirá el Ayuntamiento para el patrimonio municipal de suelo, serán las mínimas establecidas en la ley, el 10% del aprovechamiento neto. Pero este patrimonio o su equivalente monetario, es un ingreso extraordinario, y el Ayuntamiento deberá afrontar los gastos derivados de la prestación de servicios a la unidad de actuación, y como dice el Defensor del Pueblo en la cita anterior, “Los nuevos desarrollos urbanos a medio y largo plazo demandarán servicios públicos que no se autofinancian al cien por cien.”

2.1.3.- La irrelevancia de la sencillez de la gestión y la obvia intención de cumplir la LOUA.

La sencillez de gestión no es una justificación para abordar ninguna actuación urbanística y el cumplimiento de la LOUA es una exigencia legal, no una justificación. Sólo faltaría que no se intentase cumplir; aunque como alegamos, en nuestra opinión, no se cumple.

CONSIDERACIÓN 2.1.- La MODIFICACIÓN hace sus propuesta en base a una supuesta demanda que no justifica y que sin esa justificación son meras especulaciones.

CONSIDERACIÓN 2.1.- La MODIFICACIÓN apoya sus propuestas en la obtención de unos Sistemas Generales que son manifiestamente pobres, insuficientes y que posiblemente se reduzca en la aprobación definitiva de la unidad de actuación. Y cita también como justificación la obtención de los mínimos legales de sistemas, que estarán al servicio de la actuación, y las cesiones obligatorias de aprovechamientos, unos ingresos de carácter extraordinario, sin tener en cuenta que el Ayuntamiento y las otras administraciones, deberán hacer frente a otros muchos gastos de carácter extraordinario y estructural.

ALEGACIÓN 2.1.- Por lo motivos anteriores la MODIFICACIÓN incumple varios preceptos legales y sobre todo los artículos 2 y 3 del TRLS, y el artículo 47 de la Constitución.

3.- El incumplimiento de los criterios del POTAUS.

La falta de justificación de la propuesta de la MODIFICACIÓN, se hace más patente cuando se constata que contradice al propio POTAUS, sin justificación, respecto a las normas y directrices generales de las Áreas de Oportunidad (**ver Nota Final 6^a**), y más concretamente las determinaciones de la Ficha del Área de Oportunidad E23, respecto a la movilidad, los usos y la vía pecuaria “Colada Lopaz”.

a) Respecto a los necesarios “usos estratégicos e innovadores, y altos niveles dotacionales.” la propuesta de la MODIFICACIÓN no justifica ni menciona porqué son estratégicos e innovadores los usos previstos. Más bien, son usos normales que se pueden satisfacer desde cualquiera de las áreas de suelo productivo ya existente y ociosas en la Aglomeración Urbana de Sevilla.

b) Respecto a los “..altos niveles dotacionales...unos altos niveles de servicios y dotaciones, actuando como experiencias demostrativas del modelo de ciudad compacta y diversa”, brillan por su ausencia como hemos analizado en el punto anterior.

c) Respecto al modelo urbano destacado, no se aparta del modelo de oferta indiferenciada de suelo expresamente rechazado por el POTAUS para las Áreas de Oportunidad que dice “*no puede responder tan solo a la necesidad de ofertar suelo para actividades estratégicas, sino que deben destacarse, para ensayar nuevos modelos urbanos acordes con un desarrollo metropolitano ordenado y sostenible.*”.

d) Respecto a la condición de ejecución previa de los sistemas de transporte público.

No se da cumplimiento a la tercera y cuarta condiciones establecidas en la Ficha del Área de Oportunidad del POTAUS en lo referente a establecer “*las medidas necesarias para dotar de transporte público al Parque Empresarial*” (tercera condición de la Ficha del Área de Oportunidad del POTAUS) y a la “*prolongación de la plataforma reservada de la A-49...*” (cuarta condición de la Ficha del Área de Oportunidad del POTAUS). El Estudio de Movilidad presentado en julio de 2009 (tercera versión), lo único que contiene respecto al transporte público, es una propuesta de parada de los autobuses que pasan por la carretera SE-3308 (**ver Nota Final 7^a**).

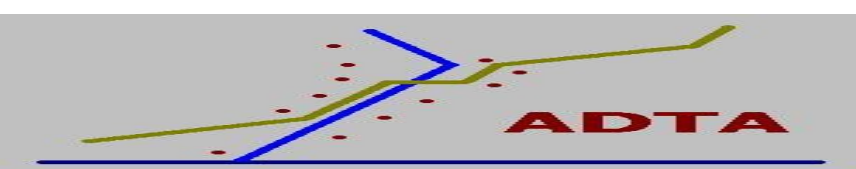
En resumen, la planificación de la Junta de Andalucía no prevé la extensión de una plataforma reservada de transporte público hasta Umbrete, al menos a corto plazo, y desde la MODIFICACIÓN no se asume su construcción. Tampoco propone la MODIFICACIÓN ningún medio de acceso no motorizado. Y recordemos que “*El desarrollo de las áreas de oportunidad estará condicionado a la ejecución de las actuaciones necesarias para garantizar el acceso a las mismas mediante transporte público y transporte no motorizado*” según el artículo 54 del POTAUS. Y recordemos también que “*El desarrollo urbano debe sustentarse en un modelo basado en la creación de ciudad que genere proximidad y una movilidad asegurada por altos niveles de dotaciones de infraestructuras, equipamientos y servicios de transportes públicos. altos niveles de equipamientos*” de acuerdo con el artículo 45 del POTA.

f) Respecto a los usos permitidos, los usos prohibidos y el modelo de asentamientos.

Los usos previstos (industriales y terciarios) contradicen la condición de la Ficha del Área de Oportunidad del POTAUS de “*establecer una ordenación de usos pormenorizados que de respuesta especialmente a la implantación de usos tecnológicos y empresariales, excluyendo la compatibilidad de grandes superficies comerciales.*” y los usos establecidos para las Áreas de carácter Empresarial del POTAUS que están “*destinadas a la implantación de actividades industriales y los servicios vinculados al desarrollo y funcionalidad de las mismas.*” (**ver Nota Final 6**)

Además, en el artículo 35 de las Normas urbanísticas de la MODIFICACIÓN, el único uso prohibido es el residencial, pero no se prohíbe expresamente los usos comerciales, ni los apartamentos turísticos, expresamente prohibidos en el Informe de Incidencia Territorial antes citado.

Por otra parte, las Áreas de Oportunidad del POTAUS se ubican “*mayoritariamente en contigüidad con los suelos urbanos o urbanizables,...salvo en aquellos casos de suelos productivos cuya localización aislada está justificada en razón a la actividad*” (**ver Nota Final 6**). Y la actividad prevista por el POTAUS en el caso del Área de Oportunidad E23, es la industrial, uso que justifica su ubicación separada del núcleo. La ampliación a usos Terciarios, invalida la justificación de la separación del núcleo y contradice el criterio del POTAUS de mantener el



actual sistema de asentamientos y del modelo de ciudad definido en artículo 45 del POTA, en el que se basa dicho criterio, argumentación que coincide con la del Informe de Incidencia Territorial antes citado..

e) Respecto a la protección de la vía pecuaria Colada Lopaz.

Tampoco la MODIFICACIÓN da respuesta a la condición de *“Preservar e integrar en la ordenación la vía pecuaria localizada en el límite del ámbito.”* A la incertidumbre apuntada en el punto anterior, respecto a que el Plan General de Ordenación Urbanística (que está en exposición al público en estos mismos días), no contempla la banda de 10 metros de Espacio libre adosada a la colada, se une el hecho ya comentado de la escasa dimensión de dicha banda para preservar la integridad paisajística de la vía pecuaria, integridad que debe garantizarse según el POTAUS (**Nota Final 8ª**) y las recomendaciones de la Consejería de Medio Ambiente en la Declaración Previa de Impacto Ambiental de fecha 11 de diciembre de 2008.

La MODIFICACIÓN debería separarse de la colada dejando libre una banda de separación de suelo no urbanizable, de acuerdo con la Declaración Previa de Impacto Ambiental, el artículo 46 de la LOUA y el artículo 9 de la LOUA, que obliga a preservar *“del proceso de urbanización para el desarrollo urbano de los siguientes terrenos: Los colindantes con el dominio público natural precisos para asegurar su integridad; los excluidos de dicho proceso por algún instrumento de ordenación del territorio; aquéllos en los que concurren valores naturales, históricos, culturales, paisajísticos, ..”* (ver Nota Final 8).

Por otra parte, la previsión del artículo 67 “Protección de las vías pecuarias” de las Normas Urbanísticas de la MODIFICACIÓN, simplemente traslada la recomendación de la Declaración Previa de la Consejería de Medio Ambiente de *“acodar parte de las zonas verdes al límite este del parque empresarial”*, recomendación que por cierto reconoce implícitamente la insuficiencia de la banda de 10 metros. Pero la Modificación, que es planeamiento general, debe adoptar dicha recomendación como norma ó justificar porque no lo hace, de acuerdo con lo establecido en el artículo 21 de la LOTA (**Nota Final 9ª**) y no debe limitarse simplemente a trasladar dicha recomendación al planeamiento de desarrollo..

CONSIDERACIÓN 3.- La MODIFICACIÓN no cumple las determinaciones establecidas en el POTAUS para las Áreas de Oportunidad en general y para el Área de Oportunidad “E5 Campus de Actividades Empresariales y Servicios del Aljarafe Sur (Umbrete)” en particular y contradice sin justificación sus normas y directrices, es decir NO se integra “en la ordenación dispuesta por los Planes de Ordenación del Territorio” como establece el artículo 9 de la LOUA.

ALEGACIÓN 3.- Por los motivos anteriores, la MODIFICACIÓN incumple entre otras normas, los artículos 9 y 46 de la LOUA.

4.- La afección al Sistema Hidrológico.

Una consecuencia de la propuesta de la MODIFICACIÓN es el sellado de una importante superficie de suelo, que provocará el aumento de las escorrentías superficiales, respecto a las cuales, la MODIFICACIÓN se limita a decir que serán recogidas por el sistema de aguas pluviales, que serán conducidas a través de la red secundaria de gavias hacia el arroyo Norieta, Pozo Nuevo y Majalberraque.

Los arroyos del Aljarafe y el arroyo Majalberraque en particular, sufren un proceso de erosión acelerado por el sellado de suelos, debido a la extensa urbanización, que hace que el volumen de agua que llega a esos arroyos sea mayor y con menos sedimentos. A ello se une el progresivo “encajonamiento” de los ríos por la ocupación de las márgenes con usos urbanos ó agrícolas, cambios de trazados y rectificaciones del cauce, etc, que dificultan o impiden que se produzcan procesos naturales de disipación de energía, como meandros u otros procesos de laminación, lo que provoca la paulatina incisión de los cauces y otros procesos de erosión. Para su conservación, es preciso, entre otras actuaciones pero de forma prevalente, respetar el espacio del río, su zona natural de inundación y laminación, de tal manera que el río desarrolle, en lo posible, su dinámica natural. Dicho de otra forma, no se debería obstaculizar la expansión del río en avenidas y los procesos que facilitan la pérdida de energía del agua. Estos procesos también son necesarios para la prevención de daños. (Ver Nota Final 10¹⁰).

Pero además, deberían tomarse medidas correctoras del sellado de los suelos que palién los efectos del aumento de las escorrentías como por ejemplo, los sistemas de retención y/o infiltración de agua en el suelo, suelos permeables, franjas filtrantes, pozos y zanjas de infiltración, drenes filtrantes, cunetas verdes, depósitos de infiltración, depósitos superficiales de detención, red de recogida y tratamiento de aguas pluviales separada de la red de saneamiento, depósitos enterrados de detención (depósitos de tormentas), estanques de retención, humedales artificiales, incentivos a la construcción de aljibes privados, cubiertas vegetales, etc. En definitiva, los conocidos como “Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible” (SUDS), que deben asegurar que el ciclo hidrológico se efectúe de la forma más parecida a la forma anterior a las actuaciones urbanísticas.

Además de contribuir a paliar los efectos del aumento de escorrentías en la erosión de los arroyos, los SUDS pueden contribuir a paliar otros efecto del sellamiento de suelo como la aportación de agua a los acuíferos y a la atmósfera en forma de evaporación.

La MODIFICACIÓN proyecta redes separadas de aguas residuales y de pluviales, pero no plantea ninguna otra medida para corregir los fenómenos descritos.

La percepción de la sociedad y el tratamiento de las leyes respecto a los cauces fluviales ha evolucionado, e incluso podríamos decir que está dado un giro radical en los últimos años. Especialmente desde la entrada en vigor de la **DIRECTIVA 2000/60/CE DEL PARLAMENTO EUROPEO Y DEL CONSEJO, de 23 de octubre de 2000, por la que se establece un marco comunitario de actuación en el ámbito de la política de aguas**, que ha sido paulatinamente incorporada al ordenamiento jurídico. También ha sido incorporada a la planificación autonómica andaluza y más concretamente al artículo 90 del POTA y artículo 68 del POTAUS (ver Nota Final 11). Recordemos también, que el “Artículo 3 Fines específicos de la actividad urbanística” de la LOUA, exige “La incorporación de objetivos de sostenibilidad que permitan ..., la estabilidad de los sistemas naturales, mejorar la calidad ambiental,...” y el “Artículo 2. Principio de desarrollo territorial y urbano sostenible” del TRLS, exige armonizar el desarrollo urbanístico con la protección y conservación del patrimonio natural y medio ambiental.

CONSIDERACIÓN 4.- La MODIFICACIÓN no hace ninguna propuesta para corregir los diversos efectos del sellado de suelo y que afectará a todo el ciclo hidrológico.

ALEGACION 4.- Por las razones anteriores, el PGOU vulnera lo establecido en el artículo 90 del POTA, el 68 del POTAUS, el artículo 3 de la LOUA y el artículo 2 del TRLS de 2008.

5.- El paisaje y la vía pecuaria Colada Lopaz.

La MODIFICACIÓN hace un tratamiento, en nuestra opinión insuficiente, del paisaje urbano y rural afectado, no ordena *"las morfologías urbanas conforme a las condiciones topográficas, ecológicas y paisajísticas"*. No se adapta la MODIFICACIÓN a los *"...elementos territoriales susceptibles de integración para la mejora del proyecto urbano"*, como es el caso de la Colada Lopaz como hemos visto en un punto anterior. Tampoco consta suficientes medidas tendentes a la consideración e integración en las propuestas de la MODIFICACIÓN de *"La topografía y las condiciones de visibilidad"* y para *"La integración del paisaje urbano con los restantes paisajes naturales y culturales,..."*.

En efecto, el artículo 66 de las Normas Urbanísticas propuestas por la MODIFICACIÓN, es sumamente ambiguo e incompleto. En primer lugar, porque

a) Deja al planeamiento de desarrollo el estudio y tratamiento del paisaje que debe efectuar, según las normas (artículo 82 del POTAUS), el planeamiento general, es decir la MODIFICACIÓN. Esta *"dejación de funciones"* del planeamiento general, además de ser contrario a la norma, impide la adopción de determinaciones generales y facilita el incumplimiento de los objetivos fijados en el artículo 81 del POTAUS.

b) El tratamiento de bordes se deja al planeamiento de desarrollo y fija unas determinaciones sumamente ambiguas: *"incorporará el tratamiento de los bordes de contacto con las vistas más comprometidas, implantando pantallas vegetales que oculten, al menos parcialmente, la edificación prevista. Se evitará la ubicación de obras en el ámbito visual de vistas naturales o arquitectónicas de alto interés."*

c) El tratamiento de los espacios libres es ambiguo y es incongruente con determinaciones de la memoria:

Art.66 de las Normas: *"...sería adecuado que los espacios libres no se concentraran en una zona dentro de cada sector urbanizable sino que se localizaran de forma intercalada y dispersa con el objeto de naturalizar los nuevos ámbitos urbanísticos propuestos."*

Página 43 Memoria Justificativa *"...se establece estructural la incorporación en esa banda de unos 30 m de ancho mínimo, de parte de los sistemas locales de espacios libres que corresponda a los sectores delimitados, completando de este modo la dotación prevista para el SG – EL "La Cortijada".*

d) El tratamiento de viarios y línea eléctrica es asimismo, ambiguo: *"Los viarios de las nuevas zonas a desarrollar se ajustarán, en lo posible, a los caminos y sendas actuales..."*, *"La línea eléctrica de 45 KV que atraviesa los terrenos objeto de la modificación será, en lo posible, soterrada ..."*.

En los últimos años, el paisaje se ha incorporado a la planificación territorial y se ha plasmado en diversas normas y directrices, entre ellas el artículo 60 del POTA, el artículo 82 del POTAUS, el artículo 3 de la LOUA y el artículo 2 del TRLS (ver Nota Final 8).

Por otra parte, como ya hemos comentado, la MODIFICACIÓN no toma medidas suficientes tendente a preservar la vía pecuaria Colada Lopaz y debería separar el ámbito de la actuación de la colada dejando libre una banda de separación de suelo no urbanizable, de acuerdo con la Declaración Previa de Impacto Ambiental, el artículo 46 de la LOUA y el artículo 9 de la LOUA, que obliga a preservar *"del proceso de urbanización para el desarrollo urbano de los siguientes terrenos: Los colindantes con el dominio público natural precisos para asegurar su integridad; los excluidos de dicho proceso por algún instrumento de ordenación del territorio; aquéllos en los que concurren valores naturales, históricos, culturales, paisajísticos, ..."*

CONSIDERACIÓN 5.- Las propuestas de la MODIFICACIÓN afectan negativamente al paisaje urbano y rural de Umbrete, al no abordar un análisis y tratamiento justificado del paisaje urbano y rural afectado por sus propuestas, y estableciendo determinaciones ambiguas e insuficiente respecto al mismo. Afecta además, de forma negativa a la vía pecuaria Colada Lopaz, sin tomar medidas suficientes para su protección y la del paisaje asociado.

ALEGACIÓN 5.- Por los motivos anteriores la MODIFICACIÓN no justifica el incumplimiento de las directrices del artículo 60 del POTA y los artículos 64 y 82 del POTAUS, e incumple el artículo 9 de la LOUA y el artículo 2 del TRLS.

6. Las cifras económicas de la MODIFICACIÓN y el destino de las plusvalías.

La MODIFICACIÓN no garantiza la suficientemente la participación de la comunidad en las plusvalías, y hay muchas posibilidades que sea una operación muy onerosa para la economía pública, a pesar de que es preciso justificar el cumplimiento del mandato constitucional y legal de la participación de la colectividad en las plusvalías obtenidas de la actividad urbanística, establecida en el artículo 47 de la Constitución, el artículo 3 del TRLS y el artículo 3 de la LOUA (Nota Final 11^ª).

Las enormes plusvalía de la operación.

En la tabla que figura a continuación, se exponen los costes y los aprovechamientos en metros cuadrados-techo, tomados del Estudio Económico Financiero:

REPERCUSIÓN DE COSTES	€	m ² TECHO
SECTOR 1	9.872.570,06	135.981,20
SECTOR 2	8.879.617,27	120.547,40
SECTOR 3	9.810.445,53	131.086,33
Totales	28.562.632,86	387.614,93

Si hacemos unas hipótesis de venta del metro cuadrado-techo, nos dará una idea de las plusvalías obtenidas con el suelo, que serán superiores incluyendo la construcción.

Beneficios estimados				
300 €/m ²	600 €/m ²	900 €/m ²	Costes	28,5 M€
116.284.479	232.568.958	348.853.437	Beneficios	350 M€

En resumen los propietarios tendrían unos costes de 28 millones de euros y unos beneficios, sólo con el suelo, que podrían llegar a varios centenares de millones de euros. La administración sólo obtendría el 10 por ciento de esas plusvalías, a través de las cesiones obligatorias al Ayuntamiento.

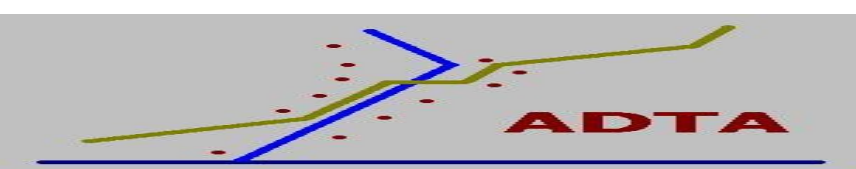
La parquedad de los Sistemas Generales.

A pesar de las enormes plusvalías y como ya hemos mencionado, no se incluyen sistemas generales de índole supramunicipal y los previstos son escasos en número y dimensión, contradiciendo los altos niveles de equipamientos que se exige a las Áreas de Oportunidad.

El Estudio Económico Financiero de la MODIFICACIÓN, no aclara si se incluyen los gastos de ejecución del Punto Limpio y del Sistema General de Espacios Libres, así como los equipamientos locales; y tan sólo hace mención genérica a "gastos de jardinería" en relación con los espacios libres.

Tampoco especifica cual deberá ser la inversión pública como consecuencia de las necesidades que generará la nueva actuación: mayor capacidad de transporte de todo tipo (plataforma reservada de transporte público, infraestructuras para transporte no motorizado, capacidad de las carreteras, ...), mayor capacidad de depuración de agua potable y residuales, mayor capacidad de los sistemas de reciclaje y eliminación de residuos sólidos, etc. Como suele ser habitual en el planeamiento, las inversiones públicas no se concretan, ni se evalúan, y se dan por hechas.

Pero si se llega a aprobar esta MODIFICACIÓN, los propietarios de suelo habrán obtenido sus títulos para la obtención de sus plusvalías, mientras a la administración le quedará la hipoteca de tener que afrontar la inversiones públicas necesarias. Estas prácticas constituyen una autentica transferencia de capitales públicos hacia los propietarios, en detrimento de los servicios a los ciudadanos de la ciudad existente. Y por otra parte, lo que ya suele ser habitual en nuestros pueblos, la necesidad de unos sistemas que nunca se ejecutarán. Cabe reiterar aquí la cita del Defensor del Pueblo mencionada en el punto 2.



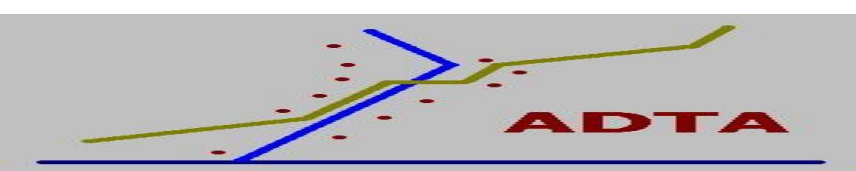
La alta probabilidad de fracaso de la operación y la necesidad de avanzar hacia la sostenibilidad económica.

Existe una alta probabilidad, dada la dimensión y falta de necesidad de tanto suelo industrial, de fracaso financiero de la operación. Pero una vez adquiridos sus derechos los propietarios presentes o futuros, llamarán otra vez a las puertas de la administración para reclamar el cambio de usos y el aumento de los aprovechamientos, en una espiral especulativa contra los intereses generales.

El Ayuntamiento debería proceder a una Revisión de la planificación general, que contemple un auténtico proyecto de desarrollo colectivo, no necesariamente vinculado al crecimiento; a la clasificación de suelo y la obtención de unas plusvalías por los propietarios de suelos, y menos en esas enormes proporciones. El fracaso del modelo económico basado en la expansión del sector inmobiliario, aconseja a optar por un desarrollo económico basado en otros sectores y más prudente. Y por otra parte, sería mucho más ajustado al actual marco normativo y los objetivos de sostenibilidad enunciados por las normas, invertir las importantes cantidades de dinero público que posiblemente demandará la MODIFICACIÓN, en la ciudad existente sin necesidad de ampliaciones.

CONSIDERACIÓN 6.- La MODIFICACIÓN plantea unos Sistemas (supramunicipales, de equipamientos, de espacios libres, etc) muy reducidos y un modelo económico donde la colectividad no participa suficientemente de las plusvalías generadas en la actividad urbanística y debe además afrontar costosas inversiones para hacer posibles esas plusvalías, una injustificable transferencia de capital a manos privadas.

ALEGACIÓN 6.- La MODIFICACIÓN, por los motivos anteriores, incumple el artículo 47 de la Constitución, el artículo 3 del TRLS y el artículo 3 de la LOUA y el artículo 45 del POTA, antes citados.



7.- La participación pública.

El Ayuntamiento no ha llevado a cabo la celebración de ningún evento especial (presentaciones, conferencias, jornadas, debates públicos en los medios de comunicación municipales, exposiciones síntesis, etc), ni consta que haya distribuido información a la población (folletos resúmenes, extractos, información en la página web, etc) que permitan una aproximación de los ciudadanos a un documento tan importante. Esto ha impedido a la ciudadanía disponer de elementos suficientes para formar una opinión propia mínimamente fundada. Además, la no realización de acciones de debate e intercambio de opiniones está impidiendo unas mínimas condiciones por las que los habitantes de Umbrete que pudieran estar bien informados, se les aclarasen las dudas que respecto de dicho documento les pudieran surgir tras las explicaciones que se hubieran facilitado, y así en el caso de que lo estimasen oportuno pudiesen presentar alegaciones a dicho documento.

La Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, dice en su preámbulo:

“..., desde la Ley se respetan los principios de publicidad y participación pública en los actos administrativos que vayan a contener las principales decisiones de planificación y ejecución urbanística, en el entendimiento de que con ello se garantiza la transparencia de los mismos y se permite la concurrencia de los afectados y/o de los interesados. Ello se traduce tanto en la reglamentación de los actos sujetos a información pública como en el establecimiento por Ley de registros de acceso público para la consulta ciudadana.”

Y en su artículo 39, dice:

“Información pública y participación....

3. La Administración responsable del procedimiento para la aprobación de un instrumento de planeamiento deberá promover en todo caso, antes y durante el trámite de información pública, las actividades que, en función del tipo, ámbito y objeto del instrumento a aprobar y de las características del municipio o municipios afectados, sean mas adecuadas para incentivar y hacer más efectiva la participación ciudadana”.

El Título Preliminar, artículo 9 apartado 2 de la Constitución Española, dice:

“Corresponde a los poderes públicos promover las condiciones para que la libertad y la igualdad del individuo y de los grupos en que se integra sean reales y efectivas; remover los obstáculos que impidan o dificulten su plenitud y facilitar la participación de todos los ciudadanos en la vida política, económica, cultural y social”.

CONSIDERACIÓN 7.- Consideramos que el Ayuntamiento no ha promovido la participación ciudadana, limitandose al cumplimiento de los trámites y plazos mínimos reglados del expediente administrativo.

ALEGACIÓN 7.- El Ayuntamiento no ha promovido una auténtica participación pública en la redacción de la MODIFICACIÓN, incumpliendo el artículo 39 de la LOUA y el artículo 9 de la Constitución Española.

**ADTA
junio 2011**

¹ **Nota Final 1 El instrumento de planeamiento**

LOUA Artículo 37. Revisión de los instrumentos de planeamiento: Concepto y procedencia.

1. Se entiende por revisión de los instrumentos de planeamiento la alteración integral de la ordenación establecida por los mismos, **y en todo caso la alteración sustancial de la ordenación estructural de los Planes Generales de Ordenación Urbanística.**

TRLS Disposición transitoria cuarta. Criterios mínimos de sostenibilidad.

Si, transcurrido un año desde la entrada en vigor de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, la legislación sobre ordenación territorial y urbanística no estableciera en qué casos el impacto de una actuación de urbanización obliga a ejercer de forma plena la potestad de ordenación, esta nueva ordenación o revisión será necesaria cuando la actuación conlleve, por sí misma o en unión de las aprobadas en los dos últimos años, un incremento superior al 20 por ciento de la población o de la superficie de suelo urbanizado del municipio o ámbito territorial.

POTAUS Artículo 54. Ordenación de las Áreas de Oportunidad Metropolitana. (N y D)

1. Las Áreas se desarrollarán **a través de los instrumentos de planeamiento general previstos en la legislación urbanística**, o de acuerdo al régimen de Actuaciones de interés autonómico establecido en el Título III de la Ley 1/1994, de 11 de enero. ...

² **Nota Final 2 Informe de Incidencia Territorial (Consejería de Obras Públicas, 28/06/2007)**

3.2 SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS. ...El proyecto determina exclusivamente las dotaciones locales exigidas por la legislación urbanística no analizando la repercusión de los nuevos sectores en la posible demanda de equipamientos de alcance supramunicipal. Este análisis deberá llevarse a cabo en el marco del nuevo Plan General de Ordenación Urbanística, que podrá incorporar la actuación propuesta siempre que de repuesta a áreas de oportunidad que, en todo caso, deberá determinar el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla”.

4.3 VALORACIÓN FINAL DE LA INNOVACIÓN..., teniendo en cuenta que la innovación altera el sistema de asentamientos del municipio debe acreditarse su adecuada integración en la estructura del nuevo Plan General ...

³ **Nota Final 3 La justificación de la propuesta**

1.2 Conveniencia y oportunidad

En cuanto a la conveniencia y oportunidad de la redacción de la Modificación, podemos esgrimir los siguientes argumentos:

a) La intención del Ayuntamiento de Umbrete de atender las necesidades de suelo productivo.

Como vimos en el apartado 4.1 *Encuadre socioeconómico*, uno de los sectores básicos de la socioeconomía local, es el sector productivo, de modo que nuestra propuesta no hará sino potenciar el sector, con gran cantidad de puestos de trabajo, tanto directos como indirectos.

En este sentido, la propuesta permite garantizar suficiente suelo productivo para las necesidades locales, permitiendo el traslado y crecimiento de actividades productivas emboscadas en pleno núcleo urbano, a la vez que atrayendo nuevas inversiones por el indudable carácter comercial de los terrenos.

Además de ello, apoyados en su escala y en la singular caracterización que proponemos, la repercusión económica de la puesta en marcha del “Parque Empresarial del Aljarafe” alcanzará, indudablemente a los municipios vecinos, como puedan ser, Espartinas, Olivares, Villanueva del Ariscal, Sanlúcar la Mayor, Bollullos de la Mitación, Benacazón, e incluso Castilleja de la Cuesta y Bormujos.

De este modo, la propuesta supone una evolución por su escala y configuración, desde el obsoleto concepto de “polígono industrial” de escala municipal, hacia el nuevo concepto de “Parque Empresarial”, con un carácter más comarcal.

b) El incremento que se producirá, en términos brutos, de sistemas de equipamientos y espacios libres.

Con la puesta en marcha de la actuación, ponemos a disposición de los umbreteños una importante reserva de suelo para sistemas locales de equipamiento deportivo, social, comercial, así como gran cantidad de suelo destinado a espacios libres, teniendo como referencia cuantitativa los mínimos establecidos por la legislación urbanística vigente.

Además de ello, por razón del incremento de aprovechamiento que se produce en los terrenos objeto de la Modificación, y en cumplimiento como veremos del precepto establecido por el artículo 36.2 de la LOUA, hemos de disponer una reserva de suelo para sistemas generales de espacios libres en nuestro ámbito. Como veremos más adelante, dicha dotación mantendrá la misma proporción establecida por la Adaptación Parcial a la LOUA.

Como sabemos, la obtención de los suelos que acogerán estas reservas, a los efectos de su gestión urbanística, alcanza en exclusiva a los terrenos cuyo alcance ocupa esta Modificación, con lo que en ningún momento se implica a terceros para la obtención de los mismos.

c) El incremento que se producirá en el patrimonio municipal de suelo

Además de las reservas de sistemas locales y generales mencionadas en el epígrafe anterior, no debemos olvidar el incremento en términos netos que se produce en el patrimonio municipal de suelo.

En efecto, dicho patrimonio se verá incrementado bien por las cesiones que correspondan a la participación del Ayuntamiento de Umbrete en el aprovechamiento urbanístico objetivo tal como establece el artículo 72.b de la LOUA, o bien por los ingresos derivados de la sustitución de tales cesiones por pagos en metálico, como proclama el artículo 72.c de la LOUA.

Sea el caso que sea, la inscripción de dichos bienes en el patrimonio municipal de suelo, requerirá del desarrollo previo del sistema de actuación elegido por cada uno de los instrumentos que desarrollen las determinaciones estructurales aportadas en la presente Modificación, mediante los instrumentos de gestión que se arbitren, a los efectos oportunos.

d) La sencillez de la gestión urbanística.

Como continuación a lo expuesto en el epígrafe anterior, cabe resaltar que todos los terrenos objeto de la Modificación están convenidos con los propietarios actuales, lo cual simplifica sobremanera la gestión urbanística de los mismos.

Asimismo, dado que los tres sectores conforman una única área de reparto, y comparten los usos globales, como recomienda la buena práctica urbanística, sólo tendremos que justificar la ponderación de los usos pormenorizados que acogerán los productos inmobiliarios finales, que además serán razonablemente similares.

Ello nos permite afirmar que disponemos de unas excelentes bases de partida a la hora de instrumentar el sistema de equidistribución de beneficios y cargas, que en esta ocasión será por cooperación.

e) El cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 19 de la LOUA

Por último, pero no por ello menos importante, respecto de la localización del emplazamiento, cabe apuntar además que el objetivo de la presente Modificación, como instrumento de planeamiento general, no es ajeno a lo dispuesto en el artículo 19 de la LOUA.

En dicho artículo se hace una remisión directa para los Planes Generales en cuanto a los requisitos exigidos por el artículo 9 A) de la LOUA. Atendiendo a dicho artículo, hemos al menos de analizar al menos la ubicación del ámbito respecto de los apartados a), d), e) y g) del mencionado artículo 9 A) de la LOUA.

a) Este apartado nos requiere “...la adecuada integración en la ordenación dispuesta por los Planes de Ordenación del Territorio...”

Cabe decir en este sentido que es clara la integración de los propósitos de la Modificación en los Planes de Ordenación del Territorio, no en vano ha quedado demostrado, y abundaremos en ello a continuación, que la vocación productiva de estos terrenos ha sido respaldada explícitamente por el POTAUS.

Efectivamente, como recogimos en el apartado 3.1 Figuras de ordenación del territorio, el primer documento incorpora en su *Anexo: Áreas de oportunidad* a nuestro ámbito como una de las numerosas áreas de oportunidad empresarial previstas, en concreto la reconoce como la “E23 Parque Empresarial del Aljarafe”.

Si bajamos desde la escala metropolitana hacia la escala supramunicipal, el POI Bollullos – Umbrete, que como sabemos no es específicamente un plan de ordenación del territorio, se ampara la localización del ámbito elegida.

En efecto, dicho documento define un Área 2: Al Sur de la Autopista A – 49, con vocación de acogida de usos productivos, lo cual ampara la sectorización y caracterización propuestas, en la cual nos encontramos parcialmente. Como veremos, en la Modificación asumimos la conexión con el viario estructurante que plantea el POI Bollullos – Umbrete procedente del Parque Industrial de Bollullos de la Mitación (PIBO), para conectar con la autovía A – 49 Sevilla – Huelva a través de la intersección con la carretera SE – 3308 Umbrete – Benacazón.

Por último, y en relación al futuro que supone el nuevo Plan General de Ordenación Urbanística aprobado inicialmente en 29 de octubre de 2008, cabe reseñar que en la clasificación del suelo que propone se recoge tal cual la morfología y ubicación de nuestro ámbito, con lo que podemos afirmar que la localización del ámbito de nuestra Modificación está ciertamente amparada por documentos de mayor jerarquía.

d) Este apartado nos requiere acerca de “...la integración de los nuevos desarrollos en la ciudad ya consolidada...”, si bien los nuevos desarrollos de uso industrial que no deban localizarse en el entorno del núcleo ya consolidado por las razones que habrán de motivarse, como es nuestro caso, “...se ubicarán de forma coherente con la ordenación estructural, asegurando, entre otros, los objetivos señalados en el apartado g)...”

En efecto, la vocación productiva de los terrenos que reclasificamos requiere una localización ciertamente alejada respecto del actual núcleo urbano, aspecto sobrevenido por su ubicación al Sur de la importante barrera física de la autovía A – 49 Huelva – Sevilla, que interponemos entre nuestro ámbito y el actual núcleo urbano, localizado al Norte.

No obstante ello, y en relación a la ordenación estructural, el nuevo Plan General de Ordenación Urbanística aprobado inicialmente hace suya la caracterización urbanística estructural de nuestro ámbito.

Además de ello, el citado documento establece usos residenciales al Norte de la autovía A – 49 Sevilla – Huelva, en concreto el Sector SUS – 06 “San Cristóbal”, que en el POTAUS aparece como una de sus áreas de oportunidad residencial, la denominada “R21 Sector Residencial San Cristóbal”.

Con ambos crecimientos, el residencial al Norte y el productivo al Sur de la autovía A – 49 Sevilla – Huelva, se configurará a medio plazo la nueva ciudad consolidada de Umbrete.

e) Este epígrafe nos conmina a asegurar “...la funcionalidad, economía y eficacia de las redes de infraestructura para la prestación de los servicios urbanos de vitalidad, transporte, abastecimiento de agua, evacuación de agua, alumbrado público, suministro de energía eléctrica y comunicaciones de todo tipo...”

Como justificaremos más adelante, la propia escala de la propuesta de la Modificación, no supone alteración alguna respecto de la funcionalidad, economía y eficacia de las redes de infraestructura mencionadas.

En efecto, aun cuando la configuración definitiva de las mismas está en manos de las compañías suministradoras, la puesta en carga de estos suelos supondrá, a la vista de las preexistencias reseñadas en los informes recabados con ocasión de la aprobación inicial, la ampliación de dichas redes, como ocurre con la remodelación del nudo de enlace de la autovía A – 49 Sevilla – Huelva que se propone en el Estudio de Tráfico y Movilidad realizado, o en su defecto, la construcción *ex novo* de las mismas, evitando interferir las preexistencias, como nos indicaba Aljarafe en relación a los puntos de conexión de las redes de saneamiento y abastecimiento.

g) Este epígrafe nos previene de “...la preservación del proceso de urbanización para el desarrollo urbano...” de los terrenos en los que concurren alguna de las siguientes condiciones:

- terrenos colindantes al dominio público hidráulico, que como sabemos no tenemos a la vista del Informe de Afecciones al Dominio Público Hidráulico emitido por la Comisaría de Aguas de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir y del Informe a la Modificación emitido por la Agencia Andaluza del Agua;
- terrenos excluidos de dicho proceso por los Planes de Ordenación del Territorio, en nuestro caso el POTAUS, puesto que atendiendo a su contenido, no sólo no se excluyen de dicho proceso, sino que se habilitan para el mismo por su consideración de área de oportunidad denominada “E23 Parque Empresarial del Aljarafe”;
- terrenos en los que concurren valores naturales, históricos, culturales, paisajísticos o cualesquiera otros valores que merezcan ser tutelados, para lo cual nos podemos apoyar respectivamente en la Declaración Previa de Impacto Ambiental, que resultó favorable como sabemos, o en el resultado obtenido en la ejecución del Proyecto de Prospección Arqueológica, que motivó el levantamiento de las cautelas arqueológicas sobre la parcela, como sabemos;
- terrenos en los que se hagan presentes riesgos naturales, que como sabemos no es el caso, a la vista del resultado favorable al contenido del Estudio de Impacto Ambiental, que obtuvo la valoración positiva mencionada en el punto anterior;
- terrenos donde se localicen infraestructuras o equipamientos cuya funcionalidad deba ser asegurada, que tampoco es el caso, a la vista de la información proporcionada por las compañías y entidades custodias de las redes de infraestructuras.

Por todo lo que antecede, entendemos conveniente y oportuna la puesta en carga de los terrenos comprendidos en la finca “La Cortijada” a través de la Modificación cuyo contenido se detalla a continuación.

4 Nota Final 4 La justificación del crecimiento.

Constitución Española. Artículo 45

1. Todos tienen el derecho a disfrutar de un medio ambiente adecuado para el desarrollo de la persona, así como el deber de conservarlo.

2. Los poderes públicos velarán por la **utilización racional de todos los recursos naturales**, con el fin de proteger y mejorar la calidad de vida y defender y restaurar el medio ambiente, apoyándose en la indispensable solidaridad colectiva....

Constitución Española. Artículo 47

Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la **utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación. La comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos.**

TRLS Artículo 2. Principio de desarrollo territorial y urbano sostenible.

1. Las políticas públicas relativas a la regulación, ordenación, ocupación, transformación y uso del suelo tienen como fin común la utilización de este recurso conforme al interés general y **según el principio de desarrollo sostenible**, sin perjuicio de los fines específicos que les atribuyan las Leyes.
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 los requerimientos de la economía, el empleo**, la cohesión social, la igualdad de trato y de oportunidades entre mujeres y hombres, la salud y la seguridad de las personas y la protección del medio ambiente, contribuyendo a la prevención y reducción de la contaminación, y procurando.... c) Un medio urbano en el que la ocupación del suelo sea eficiente, ...

TRLS Artículo 3. Ordenación del territorio y ordenación urbanística.

1. La ordenación territorial y la urbanística son funciones públicas no susceptibles de transacción que organizan y definen el uso del territorio y del suelo de acuerdo con el interés general, determinando las facultades y deberes del derecho de propiedad del suelo conforme al destino de éste. Esta determinación no confiere derecho a exigir indemnización, salvo en los casos expresamente establecidos en las leyes.

El ejercicio de la potestad de ordenación territorial y urbanística deberá ser motivado, con expresión de los intereses generales a que sirve...

LOUA Artículo 3. Fines específicos de la actividad urbanística.

1. Son fines de la actividad urbanística los siguientes:
 - a) Conseguir un desarrollo sostenible y cohesionado de las ciudades y del territorio en términos sociales, culturales, económicos y ambientales, con el objetivo fundamental de mantener y mejorar las condiciones de calidad de vida en Andalucía.
 - b) **Vincular los usos del suelo a la utilización racional y sostenible de los recursos naturales.**
 - c) **Subordinar los usos del suelo y de las construcciones, edificaciones e instalaciones, sea cual fuere su titularidad, al interés general definido por esta Ley y, en su virtud, por la ordenación urbanística.**
2. La ordenación urbanística establecida en los instrumentos de planeamiento, en el marco de la ordenación del territorio, tiene por objeto, en todo caso:
 - a) **La organización racional y conforme al interés general de la ocupación y los usos del suelo, mediante su clasificación y calificación....**

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:

A) Optar por el modelo y soluciones de ordenación que mejor aseguren:

a) Su adecuada integración en la ordenación dispuesta por los Planes de Ordenación del Territorio.

C) Atender las demandas de vivienda social y otros usos **de interés público de acuerdo con las características del municipio y las necesidades de la población...."**

POTA. [45] Modelo de ciudad (N).

2. De acuerdo con las previsiones de la legislación urbanística y territorial, el planeamiento tendrá entre sus objetivos la consecución de un modelo de ciudad compacta, funcional y económicamente diversificada, **evitando procesos de expansión indiscriminada y de consumo innecesario de recursos naturales y de suelo. ...**
4. Como norma y con criterio general, serán criterios básicos para el análisis y evaluación de la incidencia y coherencia de los Planes Generales de Ordenación Urbanística con el modelo de ciudad establecido en este Plan los siguientes:
 - a) **La dimensión del crecimiento propuesto, en función de parámetros objetivos (demográfico, del parque de viviendas, de los usos productivos y de la ocupación de nuevos suelos por la urbanización), y su relación con la tendencia seguida para dichos parámetros en los últimos diez años, debiendo justificarse adecuadamente una alteración sustancial de los mismos.** Con carácter general no se admitirán los crecimientos que supongan incrementos de suelo urbanizable superiores al 40% del suelo urbano existente ni los crecimientos que supongan incrementos de población superiores al 30% en ocho años. Los planes de ordenación del territorio de ámbito subregional determinarán criterios específicos para cada ámbito.

POTA. [51] Suelo para actividades productivas [N].

3. Las medidas que en materia de suelo para actividades productivas deberán desarrollarse se centran en:...

c) En el marco del planeamiento urbanístico deberán justificarse las dimensiones y cualificación de los suelos destinados a actividades productivas a partir de un análisis supramunicipal, en el que se valoren las oportunidades reales en el contexto de las estructuras territoriales intermedias propuestas por este Plan y los sistemas productivos locales presentes....

POTA Artículo [52] Actividad comercial [D]...

2. El **planeamiento territorial de ámbito subregional** considerará específicamente entre sus determinaciones las relativas al espacio comercial, desarrollando las directrices y criterios marcadas en la legislación y planificación comercial de Andalucía.
3. El **planeamiento urbanístico establecerá la determinación de los nuevos grandes establecimientos comerciales de acuerdo con los criterios de la legislación y la planificación comercial y del Plan de Ordenación Territorial de ámbito subregional correspondiente, en su caso, valorando principalmente su impacto sobre el modelo de ciudad, el medio ambiente, la ordenación de la movilidad urbana, la integración urbana y paisajística y el mantenimiento de las formas de comercio tradicional presentes en la ciudad.**

POTAUS. Memoria.

4.4 Identificar suelos estratégicos para usos productivos de relevancia metropolitana.

Dado que estos suelos se localizan, dimensionan y ordenan para servir demandas de escala metropolitana que exceden de las necesidades propias de los municipios donde se sitúan, **su clasificación por el planeamiento urbanístico no contabilizará a los efectos de los límites al crecimiento establecidos por el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía...**

Potenciar esta dinámica de fomento de actividades productivas innovadoras forma parte de las estrategias del Plan, para lo cual apuesta por la delimitación de **áreas que sirvan a demandas muy cualificadas**. Las áreas de oportunidad conforman una serie de suelos para la implantación de usos que requieren grandes superficies, en los cuales su planificación y gestión unitaria sea condición para su viabilidad.

POTAUS. Artículo 54. Determinaciones sobre los usos productivos. (D y R)

1. El planeamiento urbanístico general contendrá una previsión expresa de las necesidades de suelo para actividades industriales y logísticas, en el contexto de la economía metropolitana y de los sistemas productivos locales. Dicho análisis prestará especial consideración

⁵ **Nota Final 5 EASU e Informe Defensor Pueblo**

Estrategia Andaluza de Sostenibilidad Urbana.

4.Ciudad y territorio....La actual situación de crisis ha evidenciado este proceso y **está demostrando que el modelo económico que ha seguido España y Andalucía no es el deseable. Este modelo ha posibilitado el desarrollo de sistemas urbanos caracterizados por el consumo elevado de suelo y la configuración de una ciudad difusa y altamente dependiente de un creciente nivel de consumo de recursos naturales de todo tipo...**

5. Desarrollo urbano.

La ocupación acelerada de suelo para construir se ha convertido en uno de los problemas ambientales más importantes de Andalucía. El sellado del suelo impide que éste conserve su

productividad biológica y sus funciones edáficas y climáticas, así como sus propiedades en lo referente a la regulación del sistema hidrológico. Este efecto es más grave aún si se considera que la mayoría del suelo sobre el cual se construye suele poseer una elevada calidad agrológica o paisajística, con lo que su ocupación definitiva supone consumir un capital natural de un alto valor.

...Cabe destacar que en el período 1987-2003 este incremento alcanzó casi el 60%, siendo especialmente relevantes las zonas que estaban en construcción, que crecieron casi un 90% en los primeros 4 años de ese mismo período...

El problema en Andalucía proviene más bien de la ocurrencia de crecimientos urbanísticos excesivos y que atienden además a modelos de ciudad inadecuados desde el punto de vista de la sostenibilidad y de la racionalidad económica de los servicios generales que tendrán que ofrecer los Ayuntamientos.

ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO EN LOS INFORMES DE LA OFICINA DEL DEFENSOR DEL PUEBLO ANDALUZ NOVIEMBRE - 2009

1. Valoraciones.

10

Un modelo de desarrollo insostenible. El desarrollo que ahora se critica, en bastantes supuestos ha estado amparado en planes aprobados por los Ayuntamientos y los órganos competentes de la Comunidad Autónoma.

En este Informe hemos dedicado amplios comentarios a algunos de los problemas que el desarrollo urbanístico, amparado en planes formalmente aprobados, ha generado, no digamos cuando éste ha tenido lugar al margen de los mismos, lo que por lo demás ha sido moneda común en algunos de los municipios de Andalucía. De ello, dejamos constancia en el Informe Anual al Parlamento de Andalucía del año 2006.

En primer lugar, recordábamos los importantes derechos y valores que, cuando hablamos de ordenación territorial y urbanística, entran en juego, pues el Texto Constitucional dedica a ellos, entre otros, los arts. 33; 38; 43, aptdos. 1 y 3; 45; 46; 47; 51, aptdo. 1; 128, aptdo. 1; 130.1 y 131 CE.

Ello, sin más, justifica las diversas intervenciones que el Defensor del Pueblo Andaluz ha realizado en este ámbito y las valoraciones contenidas en torno al tardío ejercicio de las competencias en los ámbitos de la Ordenación del Territorio y el Urbanismo.

Los derechos constitucionales afectados. La autonomía no es soberanía y aún ésta tiene límites.

En segundo lugar, señalábamos que el necesario respeto a la autonomía local, garantizado constitucionalmente, es plenamente compatible con el ejercicio de las competencias que corresponden al Estado y las Comunidades Autónomas, a tenor de lo previsto, respectivamente, en los arts. 149.1.13º; 23º y 148.1.3º. Y es que, como señaló en su día nuestro Tribunal Constitucional en su Sentencia 4/1981, de 2 de Febrero, (Fundamento Jurídico 3º) *“la autonomía hace referencia a un poder limitado. En efecto, autonomía no es soberanía -y aún este poder tiene sus límites-“*. De ahí que el art. 137 CE delimite el ámbito de los poderes autónomos contemplados en el precepto a la *«gestión de sus respectivos intereses»*, que deberán ejercerse, lógicamente, tal y como señala la mencionada Sentencia, en el marco del ordenamiento, concluyendo ésta que *“por lo que es la Ley, en definitiva, la que concreta el principio de autonomía de cada tipo de Entes, de acuerdo con la Constitución”*.

Un mercado inmobiliario sobredimensionado y, al mismo tiempo, injusto.

Pues bien, el modelo de planificación urbanística municipal ha llevado a que, de las 20.946.554 viviendas existentes, según el INE, en nuestro país en el año 2003, 3.106.621 fueran inmuebles vacíos, sin contar las aproximadamente 3.000.000 viviendas de segunda residencia que sólo temporalmente se ocupan. Y, mientras tanto, un amplísimo sector de la ciudadanía no puede acceder a este bien básico, que constituye un derecho constitucional, ni en el mercado libre ni en el protegido.

En el año 2005, la Red de Análisis Europea Euroconstruct ponía de manifiesto que el 28,4 % del total de viviendas nuevas construidas en Europa se concentraba en España, pese a que la población española sólo representaba un 9,7 % de la población total europea.

Una impensable e injustificada ocupación del suelo no urbanizable.

El Observatorio de la Sostenibilidad en España realizó, en 2005, una prospectiva para observar cuales podían ser los porcentajes de cambio de ocupación del suelo en España hasta los años 2005 y 2010. Así, si en el año 1987, las hectáreas ocupadas eran 814.150 (con un índice 100), en 2000 eran ya 1.054.316 (índice 129), por lo que las estimaciones en 2005 eran 1.146.687 (índice 141) y en el año 2010, 1.239.059 hectáreas (índice 152). Gran parte de estas nuevas construcciones se han concentrado en el litoral andaluz, que ya arrastraba un deterioro importante en épocas anteriores a resultas del denominado “desarrollismo”.

El Ministerio de Medio Ambiente denunció el descontrol urbanístico.

La realidad contrastada de ese urbanismo depredador, denunciado por distintos grupos ecologistas e instituciones, medios de comunicación, etc., pero que, insistimos, en la inmensa mayoría de los casos obedece a un modelo aprobado por los Plenos de los Ayuntamientos del litoral y con la aprobación definitiva de los órganos competentes de las Comunidades Autónomas, ya que sin estas resoluciones asumidas por los poderes públicos todo este proceso desarrollista e insostenible no hubiera sido posible, llevó, en el 2006, a la entonces Ministra de Medio Ambiente a decir, no sin razón, que *“Valencia, Murcia y Andalucía han urbanizado el litoral sin control”*.

Los poderes públicos no han sabido tutelar con la efectividad deseada los derechos y valores contemplados en los arts 45 y 47 CE.

Hay, pues, una valoración general que, no por evidente, debemos dejar de subrayar en este Informe: en demasiadas ocasiones, los poderes públicos no han sabido ejercer, en un adecuado nivel de exigencia, sus competencias en ordenación del territorio y urbanismo, que tiene la naturaleza de función pública, para proteger el derecho constitucional a un medio ambiente adecuado (art. 45 CE), ni han regulado el uso del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación, ni han establecido las condiciones y las normas para hacer efectivo el derecho de todos los españoles a una vivienda digna y adecuada (art. 47 CE).

Como decimos en otra parte de este Informe Especial, esta situación debe “*hacernos reflexionar sobre el papel que los poderes públicos andaluces deben desarrollar; a través de la función pública en que, insistimos, consiste la ordenación del territorio y la urbanística, para que asuman sus competencias planificadoras de acuerdo con el interés general y no se limiten, como en tantos y tantos supuestos, a atender propuestas de crecimiento basadas en una demanda de un mercado inducido por los propios agentes que intervienen en la promoción del suelo y de la edificación que, en muchos casos, se convenía en los despachos de algunos representantes municipales (con lo que el proceso posterior de real y efectiva participación pública es muy limitado o inexistente) o a reaccionar tarde y con pocas probabilidades de éxito, cuando el territorio ha perdido sus valores ambientales o paisajísticos, o el desarrollo insostenible ha tomado carta de naturaleza y se ha producido el colapso de las infraestructuras*”.

11

La financiación de las Haciendas Locales y el Urbanismo. El déficit crónico de las Haciendas Locales no puede justificar la apuesta por un modelo insostenible de desarrollo urbanístico. Los nuevos desarrollos urbanos a medio y largo plazo demandarán servicios públicos que no se autofinancian al cien por cien.

La apuesta por un urbanismo que está hipotecando las posibilidades de hacer modelos de ciudad con otras características que garanticen su sostenibilidad y que sepan responder a las necesidades de una sociedad cada vez más exigente con la “*cuestión ambiental*”, no puede justificarse en la necesaria financiación de las Haciendas Locales, por más que es evidente que las aportaciones actuales del sector público y privado son claramente limitadas para compensar los costes de los servicios e infraestructuras que, en la actualidad, prestan los municipios.

En primer lugar, porque no es cierto que todos los municipios hayan actuado de la misma manera. En segundo, porque los ingresos extraordinarios de estos procesos urbanizadores permiten dar respuesta a corto plazo a las necesidades de financiación municipal, pero no sólo no resuelven el problema estructural presupuestario, sino que, a medio y largo plazo, los residentes de estas viviendas demandan también servicios y originan, por tanto, un coste mayor a la hora de asumir la prestación y mantenimiento de los servicios públicos.

Ello es especialmente cierto en municipios en los que el proceso urbanizador está sobredimensionado y ha crecido al margen de las necesidades y demandas de la población residente. ¿De verdad están saneadas, en la actualidad, las Haciendas Locales de los municipios cuyo desarrollo urbanístico ha crecido más en los últimos años?

En demasiadas ocasiones, la corrupción ha estado presente a la hora de tomar decisiones de trascendencia urbanística.

En tercer lugar, no se puede obviar, con todo el carácter excepcional que se quiera, que detrás de ese urbanismo insostenible en demasiadas ocasiones ha estado presente la corrupción, que ha llevado a adoptar decisiones públicas injustificadas. El gran número de procesos judiciales abiertos en el estado español y en lo que, a aquí concierne, en Andalucía, son exponentes de esa realidad y puede estar detrás de que España sólo sea acreedora de un aprobado en el último informe de percepción de corrupción de la ONG Transparencia Internacional.

La adecuada financiación de las Corporaciones Locales sigue siendo una cuestión no resuelta, que debe buscar respuesta en el denominado Pacto Local y en el marco del consenso entre las distintas fuerzas políticas.

6 Nota Final 6 El POTAUS y las Áreas de Oportunidad.

Memoria

B. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN

1. REFORZAR A LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA COMO CENTRO REGIONAL DE PRIMER NIVEL Y FAVORECER EL MANTENIMIENTO DEL SISTEMA DE ASENTAMIENTOS

1.2 Mantener la estructura polinuclear del sistema de asentamientos.

Este objetivo se desarrollará a través de las siguientes líneas de actuación:

a) Mantener el actual sistema de asentamientos y evitar procesos de conurbación....

El Plan incorpora también al sistema de asentamientos, las Áreas de Oportunidad metropolitanas, constituidas por aquellos suelos de interés metropolitano que tienen como objeto contribuir a la recualificación territorial y a la mejora de la organización y estructuración interna de la aglomeración urbana. Estas áreas se plantean mayoritariamente en contigüidad con los suelos urbanos o urbanizables existentes, en seguimiento de los criterios citados, salvo en aquellos casos de suelos productivos cuya localización aislada está justificada en razón a la actividad.

4.4 Identificar suelos estratégicos para usos productivos de relevancia metropolitana.

Este objetivo se desarrollará a través de las siguientes líneas de actuación:

a) Identificar áreas para usos productivos de relevancia metropolitana que reequilibren un territorio muy centralizado...

El Plan establece cuatro tipos de Áreas de Oportunidad metropolitana productivas que se listan en la normativa:

Área de carácter tecnológico (ocho) destinadas preferentemente a la implantación de actividades relacionadas con la investigación y desarrollo en sectores estratégicos.

Áreas de carácter logístico (cinco) destinadas preferentemente a la implantación de actividades relacionadas con el tráfico de mercancías y los servicios asociados.

Áreas de carácter empresarial (veinticinco) destinadas a la implantación de actividades industriales y los servicios vinculados al desarrollo y funcionalidad de las mismas.

Áreas de carácter terciarios (nueve) destinadas a la implantación de actividades comerciales, de ocio y turísticas y a la prestación de servicios metropolitanos.

b) Asignar a las áreas de oportunidad **usos estratégicos e innovadores, y altos niveles dotacionales.**

La nueva economía ligada a la sociedad del conocimiento hace aparecer nuevas demandas en los sectores innovadores, a menudo ligados a tecnologías avanzadas, que buscan su implantación en áreas metropolitanas con un cierto tamaño y alta calidad urbana. El área de Sevilla ofrece ventajas competitivas en estos aspectos, como demuestran los parques tecnológicos e industriales aquí localizados.

Potenciar esta dinámica de fomento de actividades productivas innovadoras forma parte de las estrategias del Plan, para lo cual apuesta por la delimitación de áreas que sirvan a demandas muy cualificadas. Las áreas de oportunidad conforman una serie de suelos para la implantación de usos que requieren grandes superficies, en los cuales su planificación y gestión unitaria sea condición para su viabilidad.

Para ello el Plan propugna la coordinación de las iniciativas en esta materia, en orden a constituir una oferta integrada de suelo para toda la aglomeración urbana. Así, por ejemplo, se propone la definición y diseño de los denominados parques logísticos bien como polígonos para actividades del transporte y distribución de mercancías o como centros de servicio al transporte; o, en lo que se refiere a los Parques Tecnológicos actualmente previstos, una clara definición de actividades y funciones de cada uno de ellos, no competitivas sino complementarias entre sí.

La identificación y delimitación de áreas de oportunidad no puede responder tan solo a la necesidad de ofertar suelo para actividades estratégicas, sino que deben destacarse, para ensayar nuevos modelos urbanos acordes con un desarrollo metropolitano ordenado y sostenible.

La ordenación pormenorizada de estas áreas tenderá a asignarles unos altos niveles de servicios y dotaciones, actuando como experiencias demostrativas del modelo de ciudad compacta y diversa. Para ello es necesario que el diseño urbano cualifique las tramas, la textura de usos, la diversidad morfológica y los valores paisajísticos. Esto supone que el planeamiento de desarrollo ha de garantizar las infraestructuras y servicios necesarios para eliminar los factores de contaminación, favorecer la utilización de energías renovables, fomentar la peatonalización y ofrecer un transporte público eficiente. Los niveles de dotaciones locales se situarán, en todo caso, en los límites superiores establecidos en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo 11. Elementos componentes del sistema de asentamientos.(N)...

2. El Plan incorpora al sistema de asentamientos como Áreas de Oportunidad de carácter metropolitano los ámbitos, identificados en el plano de Ordenación de Usos y Sistema de Transportes, que tienen por finalidad contribuir a la recualificación territorial y mejorar la organización y estructuración interna de la aglomeración urbana, garantizando la dedicación de estos suelos a usos de interés supramunicipal....

4. La ordenación de las Áreas de Oportunidad Metropolitanas se efectuará conforme a lo establecido en el Título Segundo de esta normativa y en Ficha correspondiente a cada Área de Oportunidad incluida en el Anexo de esta normativa.

Artículo 15. Áreas de Oportunidad metropolitana. (D)

1. La localización propuesta por el presente Plan para cada Área de Oportunidad tiene carácter vinculante, debiendo el planeamiento urbanístico o el Proyecto de Actuación en su caso, delimitar con precisión el suelo afectado que definitivamente corresponda a cada Área, con los condicionantes establecidos en la ficha correspondiente a cada Área de Oportunidad.

2. La clasificación como urbanizable de los suelos incluidos en las Áreas de Oportunidad Metropolitana no computará a los efectos de las determinaciones sobre la dimensión de los crecimientos urbanos en el planeamiento general establecidas en la Norma 45.4.a) del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.

3. La ordenación de las Áreas de Oportunidad se efectuará conforme a lo establecido en el Título Segundo de esta Normativa y en las Fichas correspondiente a cada Área de Oportunidad.

Artículo 52. Determinaciones sobre los usos productivos. (D y R)

1. El planeamiento urbanístico general contendrá una previsión expresa de las necesidades de suelo para actividades industriales y logísticas, en el contexto de la economía metropolitana y de los sistemas productivos locales. Dicho análisis prestará especial consideración a la incidencia territorial y económica de las Áreas de Oportunidad Metropolitana. (D)

2. Los suelos destinados a usos productivos se localizarán en la proximidad de los nuevos desarrollos urbanos para evitar la especialización funcional y reducir la movilidad obligada, separándolos de las viviendas mediante sistemas generales viarios y franjas verdes arboladas. (D)

3. Se recomienda evitar la ubicación de suelos industriales en situaciones aisladas y desconectados físicamente de los cascos urbanos existentes, con la excepción de los destinados a acoger actividades que, por su naturaleza, sean incompatibles con la cercanía a las zonas residenciales, en consonancia con las determinaciones de los instrumentos de prevención y control ambiental establecidos en la normativa vigente. (R)

4. Los grandes equipamientos de alcance supramunicipal deberán servir en la ordenación urbanística como polos de actividad con posibilidades de sinergia económica, por lo que se recomienda que los instrumentos de planeamiento prevean suelos destinados a usos productivos ligados a dichos grandes equipamientos, contiguos o próximos a ellos. (R)

5. La clasificación de nuevos suelos productivos asegurará la disponibilidad de todas las infraestructuras y servicios urbanos, incluido el de transporte público de viajeros. Con este fin, los instrumentos de planeamiento de desarrollo y los proyectos de implantación de empresas con más de 200 trabajadores deberán incorporar estudios de movilidad que aseguren la disponibilidad de servicios de transporte público. (D)

6. Se recomienda a las administraciones sectoriales competentes que tomen las medidas oportunas para la coordinación de la planificación de la logística metropolitana. (R)

Capítulo II. Determinaciones sobre las Áreas de Oportunidad Metropolitana

Artículo 54. Ordenación de las Áreas de Oportunidad Metropolitana.(N y D)

1. Las Áreas se desarrollarán a través de los instrumentos de planeamiento general previstos en la legislación urbanística, o de acuerdo al régimen de Actuaciones de interés autonómico establecido en el Título III de la Ley 1/1994, de 11 de enero. Así mismo, con destino a la adquisición de los suelos, podrán establecerse Áreas de Reservas de Terrenos y Áreas de Tanteo y Retracto de las previstas en la legislación urbanística. (D)

2. El planeamiento urbanístico general correspondiente definirá con detalle los límites y parámetros urbanísticos de las Áreas de Oportunidad Metropolitana y garantizará la integración de las mismas en el sistema urbano y en las redes de infraestructuras municipales y metropolitanas, todo ello conforme a los criterios establecidos en la correspondiente Ficha del Anexo a esta normativa. (D)

3. Los instrumentos de planeamiento urbanístico general, mediante procedimientos de revisión o modificación, incorporarán las Áreas de Oportunidad Metropolitana, estableciendo sus límites y determinando su integración en la estructura general del municipio y desarrollando su ordenación de conformidad con los criterios fijados en el correspondiente Anexo. (D)

4. Las Áreas de Oportunidad Metropolitana se ordenarán en relación con las redes de transporte. En el proceso de incorporación al planeamiento general se deberán realizar estudios específicos de movilidad, de conformidad con las determinaciones del Plan de Transporte Metropolitano del área de Sevilla, y con el contenido establecido en el Título Segundo de esta normativa. (D)

5. El desarrollo de las áreas de oportunidad estará condicionado a la ejecución de las actuaciones necesarias para garantizar el acceso a las mismas mediante transporte público y transporte no motorizado.

6. Los estudios de movilidad de los instrumentos de planeamiento general de los municipios en los que se localicen áreas de oportunidad que se apoyen en los ejes viarios A-49, A-66, A-4 y SE-40, deberán valorar la incidencia de los nuevos desarrollos sobre la funcionalidad del conjunto del eje, previendo los efectos acumulativos que sobre el mismo podrán tener el resto de las Áreas de Oportunidad previstas en el Plan...

Artículo 55. Tipos de Áreas de Oportunidad Metropolitanas (D)

1. El Plan determina los siguientes tipos de Áreas de Oportunidad en función de las actividades de relevancia metropolitana a la que quedan destinados:

a) Áreas de Oportunidad de carácter tecnológico, entendiéndose como tales aquellas que tienen como objetivo la implantación de actividades destinadas a la investigación y desarrollo de nuevas tecnologías vinculadas a infraestructuras y sectores productivos estratégicos.

b) Áreas de Oportunidad de carácter logístico, entendiéndose como tales aquellas que reúnen los requisitos previstos por la Ley 5/2001, de 4 de junio, por la que se regulan las áreas de transporte de mercancías en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

c) Áreas de Oportunidad de carácter empresarial, entendiéndose como tales aquellas que tienen como objetivo la implantación de actividades industriales y los servicios complementarios vinculados al funcionamiento y desarrollo de las mismas.

d) Áreas de Oportunidad de carácter terciario, entendiéndose como tales aquellas destinadas a la implantación de actividades comerciales y de ocio, turísticas y las vinculadas a la prestación de servicios de carácter metropolitano.

e) Áreas de Oportunidad de carácter residencial, entendiéndose como tales aquellas destinadas a satisfacer la demanda supramunicipal de viviendas, propiciando el equilibrio territorial de la aglomeración y determinando como destino preferente y mayoritario la construcción de

viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

2. Las Fichas incluidas en el Anexo a esta normativa establecen, con rango de Directriz, **la localización y superficie aproximadas**, el tipo de área, así como la justificación y criterios de ordenación para cada una de ellas...
5. Las Áreas de Oportunidad Metropolitana de carácter empresarial identificadas por el Plan son las siguientes:...

E23 Parque Empresarial del Aljarafe (Umbrete)...

7 Nota Final 7 Estudio de Movilidad. Conclusiones.

8.2 Transporte público

Tal y como se ha expuesto en este documento, todas las líneas de transporte metropolitano que conectan Umbrete y Benacazón entre sí, con otras poblaciones del Aljarafe y con Sevilla, tanto las que circulan por la antigua carretera de Huelva como las *express* que lo hacen por la A-49, pasan por la carretera SE-3308 por delante de los terrenos en los que se construirá el Parque Empresarial.

Desde este estudio de movilidad se propone para su consideración por parte del organismo competente (Consorcio de Transporte del Área de Sevilla) que estas líneas dispongan de parada junto al parque.

En el caso de que la parada se situara en la carretera junto al parque, resultaría aconsejable dada la configuración de la red viaria del parque que fueran dos las paradas una situada junto a cada uno de los accesos rodados y peatonales. No obstante, para mejorar la accesibilidad al Parque Empresarial en transporte público sería aconsejable que estas líneas o parte de sus servicios accedieran por uno de los accesos y saliera por el otro en un recorrido interno en el que disponer igualmente de dos paradas pero más centradas y, por tanto, con mayor potencial de captación. Tal medida habrá de valorarse con los incrementos de tiempos que puedan suponer a relaciones pasantes.

Por último en este apartado de conclusiones y propuestas, destacar la importancia que pueda tener determinadas actuaciones contempladas en el Plan de Transportes Metropolitano y la necesidad de adaptar el resto del sistema de transportes a estas actuaciones, en concreto a la línea de cercanías del Aljarafe norte con estación en Benacazón (a 2 km del Parque Empresarial) y a las plataformas reservadas de transportes previstas.

8.3 Movilidad no motorizada

En la situación actual, la movilidad no motorizada está escasamente representada en el Área de Estudio dado que se trata de una zona rural y a la barrera que supone la Autopista A-49.

En la situación futura, con la puesta en marcha del Parque Empresarial que se sitúa dentro del término municipal de Umbrete aunque aproximadamente equidistante entre los núcleos de Umbrete y Benacazón (a unos 2,5 km de cada uno) y, más aún, con los futuros desarrollos residenciales al otro lado de la A-49 **resultaría aconsejable reservar una banda de suelo en el corredor de la carretera SE-3308 para disponer una senda para peatones y ciclistas.**

Esta senda deberá tener fácil acceso al Parque Empresarial comunicando con las aceras y caminos peatonales en su interior.

8 Nota Final 8 Vías pecuarias y Paisaje.

POTAUS.

MEMORIA. B. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN 1. REFORZAR A LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA COMO CENTRO REGIONAL DE PRIMER NIVEL Y FAVORECER EL MANTENIMIENTO DEL SISTEMA DE ASENTAMIENTOS

1.3 Incorporar criterios de sostenibilidad a los suelos y crecimientos urbanos.

Este objetivo se desarrollará a través de las siguientes líneas de actuación:

c) *Adaptar el planeamiento a la singularidad ecológica y paisajística del territorio*

La adopción de modelos urbanos estereotipados y estandarizados está conduciendo a la pérdida de los valores asociados a la diversidad urbana, como base física sobre la que se asientan los procesos identitarios de las comunidades locales.

Para mantener la personalidad propia de cada pueblo y ciudad es necesario que su forma urbana tenga especificidades que la diferencien de los restantes núcleos, y entre esas peculiaridades una de las de mayor calado se refiere a su adaptación a las condiciones del medio físico local.

A nivel ecológico, esta adaptación al medio asegura una mayor eficiencia en los procesos de uso de energía o materiales y aporta al paisaje una variedad de formas que ha de enriquecerlo. De hecho la banalización del paisaje es uno de los aspectos más visibles de la degradación ambiental y, por tanto, uno de los factores de mayor sensibilización social.

Ante este proceso, el Plan apuesta porque las formas urbanas se singularicen mediante su adaptación al territorio concreto que las sustenta. Esta consideración se debe desarrollar por el planeamiento urbanístico a través de la incorporación de los siguientes criterios:..

Diseño de las tramas urbanas adaptado a las condiciones físicas del medio en cuanto a topografía, vegetación y paisaje.

Valoración de los elementos territoriales como recursos aprovechables para la mejora del proyecto urbano

Análisis de la topografía y las condiciones de visibilidad en el trazado de infraestructuras.

Protección de los hitos, corredores y escenas que singularizan el paisaje y le aportan legibilidad.

Preservación de elementos del paisaje a los que se le ha atribuido un simbolismo colectivo de carácter histórico, etnográfico o cultural.

Consideración del paisaje urbano como parte del patrimonio natural y cultural

Artículo 62 Vías Pecuarias. (N y D)

1. El Plan establece un régimen especial de regulación de usos y actividades para las Vías Pecuarias con los siguientes objetivos: (N y D)

a) Asegurar el mantenimiento de sus trazados y anchuras.

b) Preservar su titularidad pública.

c) Mantener su carácter de viario rural

d) Servir a nuevos usos de tipo recreativo.

2. Los instrumentos de planeamiento urbanístico general incorporarán la red de vías

, sin perjuicio de los necesarios procedimientos de clasificación, deslinde, amojonamiento y acondicionamiento.(D)

3. La red de vías pecuarias será objeto por parte de la administración competente

de un programa de acondicionamiento relativo a sus accesos, secciones, firmes y

drenajes, con el fin de facilitar su uso público. (D)

4. Serán objeto de un programa específico de reforestación las siguientes vías pecuarias: (D)

a) Las cañadas de Medellín a Isla Mayor, de La Rinconada, de La Escalera, de Peromingo y de la Armada

b) Los cordeles de Carboneros, Patrocinio, Triana, Ugena, Brenes y de Pelay Correa

- c) Las veredas de Las Plateras, del Rayo, San Juan y de Aznalcázar a Puebla
- d) Las coladas de Los Palacios, Gerena, Guillena, La Algaba, los Indios, Gelves y Gambogaz.

Capítulo IV. Disposiciones en relación al paisaje.

Artículo 81 Objetivos de calidad del paisaje. (N)

Son objetivos del Plan en relación a la calidad del paisaje los siguientes:

- a) Fomentar el uso y disfrute público del paisaje.
- b) Acrecentar la diversidad paisajística reconduciendo las tendencias a la uniformización.
- c) Cualificar el paisaje evitando los procesos de degradación y banalización.
- d) Asegurar la integración de las actuaciones urbanísticas y de infraestructuras.
- e) Contribuir a la protección ambiental.

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.
3. Los instrumentos de planeamiento general establecerán un régimen de usos para los terrenos que componen las orlas periurbanas que permita la integración de los bordes urbanos con el medio rural circundante. Con este fin, las distintas fases de desarrollo urbano de la periferia de los núcleos deberán presentar límites claros, determinados por barreras físicas que eviten zonas de transición degradadas. La finalización de las áreas urbanas se resolverá mediante viales, espacios libres o manzanas completas que eviten la aparición de traseras.

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.

LOUA Artículo 46. Suelo no urbanizable.

1. Pertenecen al suelo no urbanizable los terrenos que el Plan General de Ordenación Urbanística adscriba a esta clase de suelo por:
 - a) Tener la condición de bienes de dominio público natural o estar sujetos a limitaciones o servidumbres, por razón de éstos, cuyo régimen jurídico demande, para su integridad y efectividad, la preservación de sus características.**
 - b) Estar sujetos a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa, incluidas las limitaciones y servidumbres así como las declaraciones formales o medidas administrativas que, de conformidad con dicha legislación, estén dirigidas a la preservación de la naturaleza, la flora y la fauna, del patrimonio histórico o cultural o del medio ambiente en general.**
 - c) Ser objeto por los Planes de Ordenación del Territorio de previsiones y determinaciones que impliquen su exclusión del proceso urbanizador o que establezcan criterios de ordenación de usos, de protección o mejora del paisaje y del patrimonio histórico y cultural, y de utilización racional de los recursos naturales en general, incompatibles con cualquier clasificación distinta a la de suelo no urbanizable.
 - f) Considerarse necesaria la preservación de su carácter rural, atendidas las características del municipio, por razón de su valor, actual o potencial, agrícola, ganadero, forestal, cinegético o análogo....

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:

A) Optar por el modelo y soluciones de ordenación que mejor aseguren:

- g) La preservación del proceso de urbanización para el desarrollo urbano de los siguientes terrenos: ... ; aquéllos en los que concurren valores naturales, históricos, culturales, **paisajísticos**, o cualesquiera otros valores que, conforme a esta Ley y por razón de la ordenación urbanística, merezcan ser tutelados; ...

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, 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.**

⁹ Nota Final 9 Ley de Ordenación del Territorio.

Artículo 21 .

4. Las Recomendaciones son determinaciones de carácter indicativo dirigidas a las Administraciones públicas que, en caso de aportarse de las mismas, deberán justificar de forma expresa la decisión adoptada y su compatibilidad con los objetivos de la Ordenación del Territorio.

¹⁰ Nota Final 10 Red Hidrológica.

ESTRATEGIA NACIONAL DE RESTAURACIÓN DE RÍOS .

MESAS DE TRABAJO: LAS ALTERACIONES GEOMORFOLÓGICAS DE LOS RÍOS. Madrid, Julio de 2007.

"9. RECUPERAR UN "TERRITORIO FLUVIAL

Entendemos que la acción clave para la restauración fluvial, fundamentalmente en ríos de llanura, consiste en recuperar un espacio fluvial, un territorio del río, un espacio lo suficientemente ancho y de límites variables en el tiempo, en el que el río pueda desarrollar sus funciones, erosionar, sedimentar, desbordarse, garantizando así la supervivencia de un corredor ribereño continuo, complejo y diverso.

PROPUESTA DE GUÍA METODOLÓGICA PARA LA RESTAURACIÓN DE LOS RÍOS (Marta González del Tánago (E.T.S. Ingenieros de Montes Universidad Politécnica de Madrid)

Objetivos de la restauración fluvial. Estrategias para el logro de los Objetivos

- **Ampliar el espacio de la llanura de inundación** (Espacio para los procesos)
- Implementar un Régimen ecológico de caudales (Fuerza activa que desencadena los procesos fluviales)
- **Reducir la rigidez de los cauces y sus riberas** (*Elementos sobre los que actúan los procesos*)

BASES DE LA ESTRATEGIA NACIONAL DE RESTAURACIÓN DE RÍOS. (MMARM)

Prioridades de Actuación

A la vista de la problemática planteada, y teniendo en cuenta los objetivos de la Directiva Marco del Agua, dentro de la Estrategia Nacional se proponen las siguientes actuaciones, enumeradas por orden de prioridad e importancia (figura 6):

1. Evitar todo deterioro adicional a los ríos, relativo a la integridad física y biológica del cauce y sus riberas.

Teniendo en cuenta que son frecuentes las intervenciones de degradación de los ríos procedentes de alteraciones morfológicas llevadas a cabo en la red fluvial y por diferentes colectivos o entidades, las actuaciones de prevención de deterioros adicionales se centran en ellas, proponiendo las siguientes medidas:

- a) Prestar especial atención a la protección de los ríos, estableciendo mecanismos **para evitar cualquier presión adicional que pueda contribuir a su degradación, permitiéndole ejercitar, en lo posible, su capacidad de desbordamiento y disipación de energía en las avenidas** y analizando con detalle las consecuencias ambientales de cualquier intervención.

POTA. [90] Red hidrográfica [D].

1. La totalidad de los cauces fluviales, incluyendo las aguas y las zonas de protección de los márgenes establecidas en la Ley de Aguas constituyen un dominio público que, como tal, ha de ser identificado, reconocido y protegido. **Las múltiples funciones ecológicas y territoriales de los ríos han de ser tomadas en consideración de manera integrada. Junto a la protección del recurso agua y su calidad, es necesario proteger los propios espacios fluviales.**

POTAUS Artículo 68. Red de drenaje y cuencas vertientes. (D)

1. Los instrumentos de planeamiento general **considerarán las cuencas vertientes y sus principales cauces de forma integral**, analizarán las repercusiones del modelo urbano previsto y de las transformaciones de usos propuestas sobre la red de drenaje y estimarán los riesgos potenciales, proponiendo la infraestructuras y medidas de prevención y corrección adecuadas para la minimización de los mismos...

3. **Los cauces, riberas y márgenes, y sus funciones de evacuación de avenidas deben estar amparados por una definición de usos que garantice la persistencia de sus condiciones de evacuación, tanto por sus características estructurales como por su nivel de conservación y mantenimiento...**

¹¹ Nota Final 11 Las plusvalías.

Constitución Española. Artículo 47. ...

Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, **regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación. La comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos.**

TRLS Artículo 3. Ordenación del territorio y ordenación urbanística.

2. La legislación sobre la ordenación territorial y urbanística garantizará:...

- b) La participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción de los entes públicos en los términos previstos por esta Ley y las demás que sean de aplicación ...

LOUA Artículo 3. Fines específicos de la actividad urbanística.

1. Son fines de la actividad urbanística los siguientes:

- g) Asegurar y articular la adecuada participación de la comunidad en las plusvalías que se generen por la acción urbanística...