



**PGOU DE ALCALÁ DE GUADAÍRA**

**DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL**

**ALEGACIONES ANDALUCISTAS**





- **ÍNDICE** -

1	Introducción.....	1
2	Suelo urbanizable transitorio .....	8
3	Suelo urbanizable sectorizado .....	8
4	Suelo urbanizable no sectorizado .....	12
5	Áreas de regulación e integración .....	15
6	Infraestructuras Viales y aparcamientos.....	16
7	Otras Infraestructuras.....	21
8	Proyectos Estratégicos.....	25
9	Espacios Libres .....	26
10	Espacios y Edificios Protegidos .....	28
11	Normas Urbanísticas .....	34
12	Sin catalogar.....	35



**PGOU DE ALCALÁ**  
Documento de Aprobación Inicial  
Alegaciones Andalucistas

Página i



## **1 Introducción**

Después de algo más de tres años desde la aprobación del Documento de Avance se nos presenta el Documento de Aprobación Inicial del Plan General de Ordenación Urbanística de Alcalá y lo primero que nos vemos obligados a decir es que la sensación de disgusto que tuvimos con el estudio del Avance se mantiene en esta aprobación inicial.

Las Líneas maestras del Avance se mantienen, cuestión básica, pero también se mantienen los mismos postulados equivocados sobre las necesidades futuras de crecimiento de la ciudad, tanto en su aspecto residencial como industrial (o actividades económicas), necesidades que están magnificadas y alejadas de toda realidad actual y lo peor aún a falta de un mínimo de cálculo estimativo racional.

Todo el tiempo que ha pasado entre el avance y esta aprobación inicial solo ha servido para eso, para pasar el tiempo, no hay ninguna modificación sustancial sobre el documento de avance que nos haga ver que la crisis económica e inmobiliaria ha sido trasladada al futuro urbanístico de nuestra ciudad. Este PGOU que nos plantean está obviando esta crisis tan dura y profunda, esta crisis que va a retraer la actividad inmobiliaria a los niveles razonables de hace 10 años y que la va alejar de la voracidad constructiva de hace 4.

No es posible que toda la expectativa de crecimiento que se planteaba en el Avance se mantenga después de lo que ha pasado, después del parón en la construcción. Lo único que se dice es que este PGOU es para 20 años, cosa que también se decía del avance y cosa también lógica si el actual es del 94 y todavía, 16 años después, tiene tanto por completar.

En el fondo estos tres años sólo han sido la espera para que, con la entrada del POTA y POT AUS, se “solucionaran” los “problemas” de crecimiento que se estaban dando en la propuesta de PGOU, crecimiento totalmente desproporcionado y que no cumplía con los preceptos del POTA y que tuvo que inventarse el POT AUS para que diera salida a las aspiraciones inmobiliarias de los alcaldes irresponsables.

No nos creímos el proceso de participación en la redacción del Avance y nos reafirmamos en esta posterior etapa. No han tenido ni la “gentileza” de responder individualmente a las sugerencias presentadas, ni tan siquiera el documento de respuesta de sugerencia “respondía” o “contra-argumentaba” la buena cantidad de sugerencias presentadas. Llega el despropósito a que habiendo presentado una sugerencia eliminando el sector denominado El Cercado no sabemos si su “caída” del PGOU es debido a nuestra sugerencia o no. La gran mayoría de “sugirientes” se han sentido ignorados en todo este proceso.



Todos los argumentos presentados cuando el Avance los mantenemos, ya que ninguno ha sido respondido, ninguno comentado, en esta aprobación inicial se siguen manteniendo los síntomas que expusimos en el año 2006, síntomas que se ejemplarizan en “crecer por crecer”.

Hablábamos de que se planificaba a muy largo, sobre todo en extensión y también en lo temporal, 20 años, 20 que se convertirán en 30 ó 40 por el camino que vamos de parálisis y moderación en la construcción, resultado de los índices de natalidad que se están teniendo en los últimos años, solo salvados por la inmigración.

Hablábamos de que había que ser más racional en el planteamiento sobre el alcance futuro del PGOU, es verdad que debemos estar alertas a los cambios y a las demandas, pero a las demandas y no ir nunca construyendo bajo la falsa expectativa de una demanda inexistente, que es lo que claramente se está planteando ahora.

Hablábamos de preparar un PGOU que reúna los máximos mecanismos posibles de planificación continua, para que los ciudadanos vayamos posicionando la ciudad acorde a los más que previsibles cambios que se van a producir, entendiendo que estamos en plena globalización, donde el propio mundo se ha hecho finito y donde este continuo cambio que actualmente estamos padeciendo no sabemos que nos va a deparar. Actualmente se está produciendo una migración hacia los núcleos urbanos metropolitanos y hacia las costas, pero no es menos cierto que en algunas ciudades, como Madrid, se está produciendo, a poca escala pero de manera continua, una “huida” de la ciudad favorecida por la facilidad de las comunicaciones y por opciones del teletrabajo o las nuevas comunicaciones, ¿esto será así, se parará, se tenderá a la recuperar los núcleos más rurales?. Nadie sabe.

Pero el verdadero problema de este PGOU es el crecimiento excesivo planteado y donde lo plantea. Las propuestas de crecimiento no hacen sino volver a reproducir los problemas de núcleos aislados y la falta de compactación que ha padecido Alcalá en los últimos lustros. Plantear más viviendas en San Rafael, la cantidad tan alta para el Parque Tecnológico y por supuesto el gran espacio residencial al otro lado de la carretera de Utrera no hacen sino plantear una Alcalá inabarcable, una ciudad conurbada con Sevilla y Dos Hermanas, una ciudad que será cualquier otra cosa pero que no será Alcalá.

A nuestro grupo le hubiese gustado que la ciudad creciera por donde los alcalareños quisiéramos y crecer hasta cuanto nosotros, como ciudadanos, deseáramos. La mejor prueba de gestión municipal sería crecer lo justo para mejorar en calidad de vida sin perder un ápice de los valores que tenemos, crecer sin tener que depender económicamente de ello, exigiendo las financiaciones necesarias para todos los



servicios que se le reclaman a un Ayuntamiento, mejorar nuestros servicios, mejorar nuestra movilidad, mejorar nuestra oferta de viviendas de calidad a precios razonables, mejorar en la oferta a empresas para que creen negocio y puestos de trabajo de calidad, mejorar en lo cultural, mejorar nuestro patrimonio cultural y medioambiental, mejorar nuestras relaciones con la metrópolis aupándonos a su nivel, en definitiva, mejorarnos a nosotros mismos para poder mejorar nuestro entorno, nuestra ciudad, Alcalá.

Nuestras alegaciones van encaminadas, sobre todo, a moderar este crecimiento en cantidad y en extensión, entendiéndolo que la prioridad es “cerrar” la ciudad, “compactarla” en crear ese barrio ciudad tan utilizado en su término pero que todavía no existe, lamentablemente en nuestro propio tejido urbano: tenemos deslocalizados los centros de abastecimiento, de ocio incluso los equipamientos escolares (¿cuántas familias tienen, obligatoriamente, que usar el coche para llevar a sus hijos por problemas de plazas escolares?).

Existen mecanismo para impulsar el “cierre” de la ciudad, para moderar el precio del suelo, la Ley del suelo del 2008 permite la expropiación por incumplimiento de los deberes de edificación. Ya no hay excusas para encontrar vacíos urbanos significativos. Alcalá estaba “planificada” para crecer en coronas progresivas, pero solo hay que contabilizar todo el suelo transitorio que el PGOU ha planteado incorporar. Con todo ese suelo: ¿Cuántas viviendas salen?: 10.400 (el plan del 94 preveía 30.000 viviendas y en 16 años –burbuja inmobiliaria incluida- sólo se han construido 20.000).

El Plan plantea la construcción de 16.000 nuevas viviendas en suelo urbanizable, que junto con las referidas del suelo transitorio y el suelo urbano no consolidado suponen 30.000 nuevas viviendas. Volvemos a lo mismo, al mismo planteamiento que el PGOU del 94, pero con el agravante de que en este caso la ciudad va a crecer enormemente en extensión: de carretera a carretera y más allá de la de Utrera; “hacia el infinito y más allá”.

Una pregunta que nos planteamos en el avance es si verdaderamente éste respondía a los contenidos y sugerencias vertidas en las mesas de participación y si verdaderamente los alcalaños de a pie se sienten identificados con lo que el avance va proyectando, porque esto es crucial, si la gran mayoría de los alcalaños y alcalañas ven con buenos ojos crecer hasta los 160.000 habitantes en no se cuanto y tener colmatado, o casi colmatado de fábricas, todo el espacio hasta Sevilla, pues bien, los equivocados seremos nosotros; pero ¡ay! de lo contrario, de que no toda la sociedad alcalaña confíe en los postulados que plantea el avance, ¡ay! de que los alcalaños no quieran ser “tan grandes”, ¡ay! de que los alcalaños ya tengan bastante con un centro comercial, ¡ay! de que los alcalaños no quieran dejar de ver campo de aquí hasta Dos Hermanas, ¿qué pasaría en ese caso?. Dejemos la pregunta en el aire para que alguien la recoja.



El avance, y la aprobación inicial no se separa un ápice, intentaba justificar un crecimiento que a todas luces es ficticio, un crecimiento que solo responde a un ansia de ser más de lo que debemos ser, a una falsa aspiración popular de ser “grandes”, de crecer más allá de la lógica, en definitiva a un ansia de alguien que quiere pasar a la historia como sea, a pesar de romper con lo que ya hay, y a crear “centralidades”, yo creo que mini-ciudades, **en el ámbito de la ciudad general, germen de lo que más adelante será una conurbación, "superando" ficticiamente el concepto integrador de "barrio", dentro de la más pura tradición municipal andaluza, concepto que ha significado un elemento fundamental de interrelación urbana, más ciudadano y, en definitiva, más humano, concepto por el que nosotros apostamos.**

El Avance presumía del carácter metropolitano del PGOU planteado, pero el área metropolitana lo único que ha resuelto, gracias al POTAUS, es que no cuenten como crecimiento algunas propuestas planteadas en el Avance y descalabren los números y la Junta devuelva el documento de aprobación.

Todavía está por definir lo que los alcalaños de a pie van a ganar con que a no sé cuantos kilómetros se instale un parque tecnológico frente por frente a Sevilla (ya nos cuesta reivindicar el campo de golf como de Alcalá); ¿qué nos va a dar la metrópolis por facilitar la instalación en nuestro territorio de una instalación logística que va a dar servicio a toda la comarca?. En el fondo seguimos mirando a Sevilla con excesivo respeto y humildad, cuando hay que empezar a mirarla de tú a tú, no podemos generosamente crearles dotaciones que la capital no es capaz de ubicar en su territorio sin ninguna otro prestación, es esto realmente las viviendas del parque tecnológico.

Porque no se consigue que el Área Metropolitana se implique en hacer una realidad el Parque Lineal del Guadaíra, por qué no se obtienen esos suelos gracias a las dotaciones que Alcalá va a realizar al área metropolitana.

Un apartado que nos preocupaba enormemente es la sostenibilidad, pero después de haber visto el documento de aprobación inicial nos preocupa mucho más.

En el texto de la memoria de ordenación hay una frase que responde a nuestros temores y los engrandece: *“El objetivo final de una política de desarrollo sostenible es el desarrollo humano sostenible, la mejora de las condiciones de vida de toda la población, incluidas las generaciones futuras. No es sostenible un desarrollo que preserve los recursos naturales a costa de disminuir la renta, el nivel de empleo o la calidad de vida, que aumente el riesgo de estancamiento o que suponga un freno a las tendencias dinamizadoras”.*

Esta frase es demoledora, se entienda como se entienda. Se antepone la renta a la





preservación de los recursos naturales, se antepone las tendencias dinamizadoras (que hablando de un PGOU no es otra cosa que el ladrillo) a la preservación de los recursos naturales y encima se habla de sostenibilidad incluyendo las generaciones futuras.

Ante esta frase responde todo el planteamiento del nuevo PGOU, donde se utiliza sin el menor reparo nuestro máspreciado bien: la tierra, el suelo, sin elementos correctores, sin tener en cuenta su valor ecológico, solo su valor económico. Esta frase es la que flota en todo el documento, los recursos naturales se posponen a los intereses económicos, ya que el Plan no plantea desarrollo sino crecimiento urbano sin demostrar en absoluto que este crecimiento implique desarrollo.

No se puede considerar un desarrollo como sostenible cuando no se preserven los recursos naturales, es contra natura.

Bajo el falso pretexto de “crecer para solucionar” los problemas de las urbanizaciones diseminadas más allá de la carretera de Utrera se plantean cargas de suelo desmesuradas sin planteamientos alternativos. Volvemos a crear bolsas alejadas del núcleo urbano, como San Rafael, el Campo de Golf, Parque Tecnológico, que van a crear problemas, demandas de nuevos equipamientos. Se plantea una macro actividad a no se cuantos kilómetros, al borde de una vía saturada.

El modelo planteado no tiene signos de que sea sostenible, a pesar del interés mostrado para convencer de lo contrario:

- La dependencia del vehículo privado será mayor al crearse verdaderos barrios dormitorios que van a mirar más para Sevilla o los polígonos industriales con los cuales solo cabe el transporte privado.
- Los espacios libres como valoración de la huella ecológica es ficticia, son ficticios esos 24 m/hab. si tenemos que recorrer en coche 4 Km. para llegar hasta él, son ficticios si no tenemos claramente su dominio y propiedad, solo están sobre el papel, como ya lo estaban en el PGOU del 94.
- La apuesta por el transporte público es irreal y coercitiva, peatonalización sin alternativas de transporte público, sin aparcamientos alternativos. El diseño del tranvía no permite una conexión directa con la línea 1 del metro de Sevilla. Y la zona sur, el cual se va a convertir en una auténtica ciudad dormitorio se queda aislada y se verá obligada a mirar a Sevilla, como ya mira desde siempre la zona norte de la ciudad.

Resulta extraño que el propio documento hable de la consideración del suelo como recurso no renovable de primer orden, que hable de “*realizar un ejercicio de moderación en las propuestas de nuevo crecimiento y fomentar los desarrollos en contigüidad con los núcleos existentes*” mientras se plantea poner en carga 2.270 hectáreas de suelo (casi el mismo suelo que actualmente tenemos como urbano



incluyendo el transitorio) y mientras que quieren crear más viviendas en San Rafael o el Parque Tecnológico.

La batería de alegaciones andalucistas van encaminadas a conseguir una ciudad más sostenible y con mejor calidad de vida: moderando el crecimiento, mejorando las vías de comunicación, introduciendo conceptos de arquitectura sostenible, creando aparcamientos, ampliando nuestros espacios protegidos, etc.

Con carácter general presentamos las siguientes alegaciones:

**1. Incluir un informe de sostenibilidad ambiental.**

Consideramos que la elaboración de un Plan General de Ordenación Urbanística es de aplicación la Ley 9/2006 sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, ya que en los apartados de su ámbito de aplicación se recoge la ordenación del territorio urbano y rural. En dicha Ley se establece, en su artículo 7, la necesidad de elaborar un informe de sostenibilidad ambiental.

La sostenibilidad afortunadamente hay que demostrarla y no valen brindis al sol, por lo que entendemos que la mejor manera es mediante el solicitado informe.

**1. Desarrollo del Plan:**

En todo el desarrollo de futuro, tanto de suelo residencial como de actividades económicas, debe escalonarse de manera consecuyente y progresiva, impidiendo la puesta en marcha de sectores proyectados en el avance, sin que se hayan culminado todos los sectores pendientes del PGOU actualmente vigente y siempre y cuando haya y exista una necesidad real de viviendas.

**2. Vivienda Protegida:**

En todos los desarrollos residenciales, tanto en suelo urbano como urbanizable se debe respetar al completo el 30% de vivienda protegida, sin realizar traslaciones de esta obligación a sectores diferentes (aunque la ley lo permita), que redunden en la creación de guetos. La mixtura de diferentes tipologías de viviendas con diferentes condiciones económicas debe ser una máxima de este PGOU.

**3. Culminación íntegro del Programa Coordinado de Recuperación del Río Guadaíra, Verde y Blanco.**



# **PGOU DE ALCALÁ**

## Sugerencias Andalucistas al Documento de Avance

Página 7

No se puede articular un PGOU, desde su ámbito medioambiental o estructural sobre un río que no está vivo, un río que está amenazado, un río que no está recuperado, etc., por lo que la culminación del Programa Coordinado de Recuperación del Río Guadaíra, tanto en lo que respecta al Guadaíra Blanco como al Guadaíra Verde, debe ser prioritario.

## 2 Suelo urbanizable transitorio

4. **SUOT R2 “Los Cercadillos”**. **Limitación** como suelo urbano residencial y su pase al Parque Urbano 1.12 la cuña a la derecha del camino de los cercadillos más cercana al Molino de la aceña. Se vislumbra en el plano de ordenación que la cercanía de esta cuña con el molino de Las Aceñas es muy alta. Proponemos el pase de esta cuña al PU 1.12 “Camino de los Cercadillo”.

## 3 Suelo urbanizable sectorizado

### Uso global residencial

Los planteamientos de nuestras enmiendas en este sentido van encaminadas a moderar el crecimiento residencial, partiendo de las premisas planteadas en la introducción: hay suelo más que suficiente tanto en suelo urbano transitorio, como en el urbano no consolidado para la expectativa de crecimiento de la ciudad, acorde con los índices de años anteriores.

Es significativo que además de no haber un apartado concreto que analice la situación de la vivienda en nuestra ciudad: existentes, desocupadas, necesarias, etc... se plantee como documentación necesaria para elaborar el Plan Municipal de la Vivienda los estudios de la demanda de las necesidades de viviendas y alojamientos de la población del municipio y del parque de viviendas existentes en el municipio.

Se entiende que el cálculo de suelo para considerarlo urbanizable se ha hecho por lo alto, o más bien por lo altísimo, teniendo en cuenta los datos ya apuntados de las viviendas que todavía se pueden acoger en el suelo urbano transitorio.

Por ello consideramos presentar las siguientes alegaciones que bien eliminan o recalifican algunos suelos planteados en el documento como de suelo urbanizable sectorizado residencial.

5. **SUS R5 “Hacienda San Antonio”**. **Eliminación** como suelo urbanizable sectorizado con uso global residencial el denominado en el documento de aprobación inicial como “Hacienda San Antonio”, concretamente el Suelo Urbano Sectorizado Residencial 5, **SUS R5**.
6. **SUS R6 “Hacienda Las Tinajas”**. **Eliminación** como suelo urbanizable sectorizado con uso global residencial el denominado en el documento de



aprobación inicial como “Hacienda Las Tinajas”, concretamente el Suelo Urbano Sectorizado Residencial 6, **SUS R6**.

7. **SUS R7 “La Boticaria”**. **Eliminación** como suelo urbanizable sectorizado con uso global residencial el denominado en el documento de aprobación inicial como “La Boticaria”, concretamente el Suelo Urbano Sectorizado Residencial 7, **SUS R7**.
8. **SUS R10 “Entorno San Rafael”**. **Eliminación** como suelo urbanizable sectorizado con uso global residencial el denominado en el documento de aprobación inicial como “Entorno San Rafael”, concretamente el Suelo Urbano Sectorizado Residencial 10, **SUS R10**.
9. **SUS R3 “A.O. Guadaíra Sur 2”**. **Recalificación** a suelo urbanizable no sectorizado, **SUNS 1**, el calificado en el documento de aprobación inicial como suelo urbanizable sectorizado con uso global residencial, denominado “A.O. Guadaíra Sur 2”, concretamente el Suelo Urbano Sectorizado Residencial 5, **SUS R3**.
10. **SUS R4 “A.O. Guadaíra Sur 3”**. **Recalificación** a suelo urbanizable no sectorizado, **SUNS 2**, el calificado en el documento de aprobación inicial como suelo urbanizable sectorizado con uso global residencial, denominado “A.O. Guadaíra Sur 3”, concretamente el Suelo Urbano Sectorizado Residencial 5, **SUS R4**.

## Uso global de actividades económicas

Tenemos muchas coincidencias en materia de crecimiento de suelo para actividades económicas con el propuesto, en concreto el que se plantea como consolidación de la autovía de Málaga como corredor industrial. Aún teniendo muchas coincidencias planteamos dos sugerencias que tienen que ver sobre el alcance territorial de este tipo de suelo, las dos tienen como eje la nueva vía de borde que se plantea, entendiendo que debe ser uno de sus objetivos, crear frontera en este caso artificial, del suelo urbano con el que no lo es. Creemos que no debemos cruzar esta línea en la zona de San Rafael, donde el avance plantea un crecimiento industrial alto y, por otro lado, abogamos porque dicha carretera de borde se ciña lo más posible a las actuales determinaciones del plan en su confluencia con la Carretera de Mairena, no queremos crecer más de la cuenta en esa dirección.

El resto de innovaciones en esta materia que plantea el avance ya no es compartido por nuestros criterios, sobre todo el aumento del núcleo industrial en la zona del Cruce y margen derecha de la carretera de Dos Hermanas. Aumentar estos enclaves con más industrias va a generar una tensión urbanística hacia el futuro en dichas zonas, mientras que todavía es posible consolidar las instalaciones y los polígonos tal como están actualmente. Lo que habría incluso que hacer es erradicar las que están fuera de ordenación, como el aparcamiento o depósito que existe a la altura de la entrada de Torrequinto, que al final se va a consolidar por culpa de los hechos consumados.

### 11. SUS AE-4 “Piedra Hincada II” .



**Limitar** el sector de suelo urbanizable de actividades económicas “Piedra Hincada II” SUS AE-4 al correspondiente que marque la alineación de la carretera de borde propuesta con la sugerencia incluida en el apartado de Infraestructuras viales.

Entendemos que hay suelo para actividades económicas más que suficiente y si bien esta alegación no supone un recorte significativo si supone una actitud de contener el crecimiento en esta zona tan cercana a un espacio de singular valor como es la dehesa de Martín Navarro y los cortijos de Piedra Hincada.



Esta modificación tiene aún más sentido ya que al otro lado de la carretera de Mairena no se plantea actuación alguna, afortunadamente.

12. **SUS AE5 “Ampliación Polígono El Cruce”**. Eliminación como suelo urbanizable con uso global de actividades económicas el denominado en el documento de aprobación inicial como “Ampliación Polígono El Cruce”, concretamente el Suelo Urbano Sectorizado Actividades Económicas 5, **SUS AE5**.
  
13. **SUS AE6 “Palmete”**. Eliminación como suelo urbanizable con uso global de actividades económicas el denominado en el documento de aprobación inicial como “Palmete”, concretamente el Suelo Urbano Sectorizado Actividades Económicas 6, **SUS AE6**.

Lo único interesante para poner en carga este espacio es la adscripción de suelo para el Parque Metropolitano del Guadaira, pero ya habrá tiempo de recalificar cuando el parque llegue a esta altura, lo contrario sería tener una isla de espacio libre desconectada del resto del parque metropolitano. Además esto va a producir la práctica conurbación con Sevilla.



#### **4 Suelo urbanizable no sectorizado**

No compartimos que la única salida para las urbanizaciones fuera de ordenación sea el llevarles la ciudad, el ejemplo está en la solución planteada en las existentes en el cercado, que no se pondrá en carga la zona pero no se “olvidan” los núcleos que allí existen. Esto mismo se puede hacer con las que jalonan la carretera de Utrera y Dos Hermanas.

El poner en carga estos sectores tan alejados de la ciudad, por muchos años que deban pasar, es crear problemas donde nos los hay, o por lo menos donde no son tan graves. Si la ciudad debe crecer hasta allí serán otros los que lo tengan que decir y eso será dentro de muchos años.

No es justificación que hay que adelantarse a los años, si fuera así por que no declaramos urbanizable todo el término municipal, tarde o temprano se podrían poner en carga.

La clave está en el horizonte poblacional que plantea este PGOU y que muchos no compartimos, Alcalá y los alcalaños, modestamente, no creo que crean en una ciudad de 180.000 habitantes que es lo que todo el PGOU plantea, llegar a los 120, como mucho, es más compartido, y 120.000 más cerca unos de otros.

14. **Suelo urbanizable no sectorizado 1, “El Puntal”. Eliminación** como suelo urbanizable no sectorizado el denominado en el documento de aprobación inicial como “El Puntal”, concretamente el Suelo Urbano no Sectorizado 1, **SUNS 1**.
  
15. **Suelo urbanizable no sectorizado 2, “Norte A-376 Compleción del Arco Sur”. Eliminación** como suelo urbanizable no sectorizado el denominado en el documento de aprobación inicial como “Norte A-376 Compleción del Arco Sur”, concretamente el Suelo Urbano no Sectorizado 2, **SUNS 2**.
  
16. **Suelo urbanizable no sectorizado 3, “Sur A-376”. Eliminación** como suelo urbanizable no sectorizado el denominado en el documento de aprobación inicial como “Sur A-376”, concretamente el Suelo Urbano no Sectorizado 1, **SUNS 3**.



17. **Suelo urbanizable no sectorizado 4, “Campo de Golf”.** Eliminación como suelo urbanizable no sectorizado el denominado en el documento de aprobación inicial como “Campo de Golf”, concretamente el Suelo Urbano no Sectorizado 1, **SUNS 4.**

Lo único interesante para poner en carga este espacio es la adscripción de suelo para el Parque Metropolitano del Guadaíra, pero ya habrá tiempo de recalificar cuando el parque llegue a esta altura, lo contrario sería tener una isla de espacio libre desconectada del resto del parque metropolitano.

18. **Suelo urbanizable no sectorizado 5, “Norte Corredor Industrial”.**



Eliminación como suelo urbanizable no sectorizado todo el terreno situado al norte de la futura vía de borde de los polígonos industriales del Suelo Urbano no Sectorizado 5, **SUNS 5**

19. **Suelo urbanizable no sectorizado 6, “Área de Oportunidad – Centro Comercial y de Ocio”.** Eliminación como suelo urbanizable no sectorizado el denominado en el documento de aprobación inicial como “Área de Oportunidad – Centro Comercial y de Ocio”, concretamente el Suelo Urbano no Sectorizado 1, **SUNS 6.**

Este es uno de los “inventos” del PTOAU, que no entendemos. Una macro actividad al borde de una autovía saturada, alejada terriblemente de nuestro núcleo urbano. Siempre, si surge una oportunidad, se pueden plantear zonas para este tipo de actividades, siempre y cuando a la ciudad en su conjunto le interese.



20. **Suelo urbanizable no sectorizado 3, “Sur A-376”.** **Eliminación** como suelo urbanizable no sectorizado el denominado en el documento de aprobación inicial como “Sur A-376”, concretamente el Suelo Urbano no Sectorizado 1, **SUNS 3.**



## **5 Áreas de regulación e integración**

### **21. ARI(r) R9 Campo de Fútbol Francisco Bono.**

Eliminación de todo el documento de aprobación inicial el referente al ARI(r) R9 por no ser lo que actualmente se propone para la zona.

### **22. ARI (r) R.4 c/ San Juan, modificar parámetros.**

No consideramos la idea de traslado del punto limpio y la propuesta de creación de un “bloque de cinco plantas” tampoco la vemos adecuada. El espacio o vacío que allí se encuentra debe ser resuelto con la tipología de viviendas de cada calle, y en la calle concepción las casas son de dos plantas. Además con la rehabilitación de la harinera debe contemplarse como actuación singular y dotarla de espacio libre colindante, sin llegar a la eliminación del punto limpio.

Tampoco existe una necesidad clara de obtención de espacios ya que la zona es de las mejor dotadas de la ciudad: cara al parque y al río, un polideportivo, la piscina San Juan, un Instituto, etc.

### **23. ARI(n) R21 Cerro Cruz de Marchenilla.**

Creemos que es más adecuado denominar esta área como “**El Junco**”, por ubicarse justamente donde está actualmente la venta “El Junco”.



## **6 Infraestructuras Viales y aparcamientos**

En líneas generales compartimos la necesidad del trazado de nuevas vías de comunicación, sobre todo de vías rápidas con perfil de rondas de circunvalación, otra cosa será el tramado de carreteras y calles en el interior de los sectores. De todas maneras presentamos sugerencias que van en consonancia con el resto de apartados de nuestro posicionamiento. En esta línea nos gustaría conocer las prioridades de ejecución de las mismas así como sus características, repetimos que es clave para la ciudad una ronda de circunvalación ágil y fácil de usar tanto por parte de los alcalaños como por los vecinos de las localidades de alrededor.

Un problema importante es con la bondad que el PGOU aborda el futuro de algunas infraestructuras, sobre todo con la variante de la A-92, cuyo expediente acaba de comenzar con la licitación del Estudio Informativo, y solo después de muchos años veremos las máquinas sobre el terreno. Esta vía es determinante ya que debe descongestionar la A-92, condición “sine qua non” para que el crecimiento industrial previsto no tenga problemas de movilidad y accesibilidad.

Nuestra preocupación también gira en dotarnos de un verdadero anillo de circunvalación, con más aspiración de autovía o vía rápida que de avenida o bulevar con rotondas. En este sentido el ramal entre la carretera del puente del dragón y el campo de las beatas es importantísimo para el tráfico interno y de paso por nuestra ciudad.

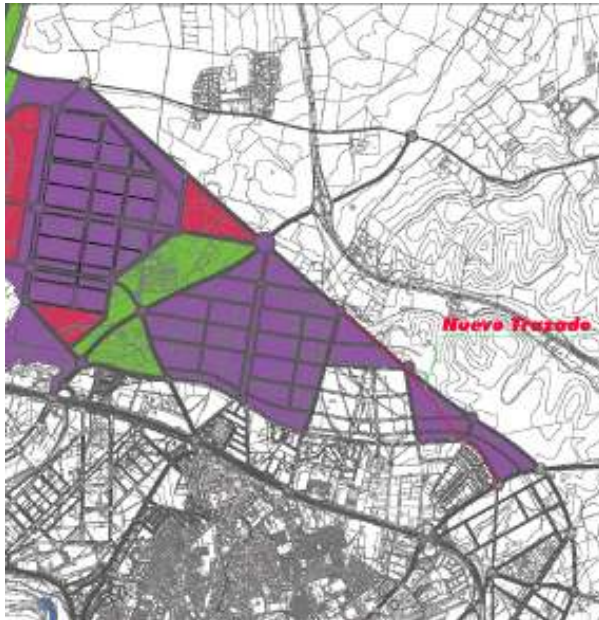
Otro aspecto que nos preocupa enormemente es el del aparcamiento, sobre todo teniendo en cuenta la pérdida de ellos en el centro, la problemática asociada al comercio, las zonas endémicas de falta de ellos para residentes. Apostamos para realizar algunos en la periferia para residentes y en la cercanía del centro para rotativos. Como se puede comprobar mantienen la misma línea de nuestras sugerencias al avance.

Nos llama también la atención que la supuesta carretera variante de la autovía de Málaga cruce, a falta de una mayor definición, por la Hacienda de Martín Navarro.

Un aspecto que se debe asimismo cuidar en nuestras vías es la seguridad, confluyendo los intereses estéticos y los de seguridad vial.

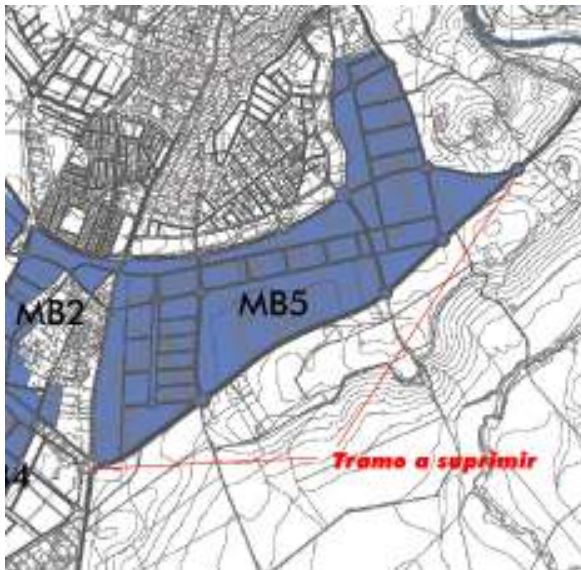
Por ello presentamos las siguiente alegaciones:

**24. Modificar el trazado de la carretera de borde de la zona de actividades económicas.**



Acorde a nuestro posicionamiento en lo que respecta al crecimiento industrial (Actividades Económicas), planteamos que la carretera de borde propuesta para todo el nuevo crecimiento industrial previsto se amolde más un crecimiento moderado en el margen de la carretera a Mairena, por lo que planteamos que la carretera de borde se configure tal como se indica, es decir que se marque sobre el margen norte de del sector SUOT AE12.

**25. Eliminar tramo de la nueva vía de la Cornisa de los Alcores.**



Debido a que no creemos en el crecimiento residencial en los sectores SUS 5, 6, 7 y en el SUNS 1, tampoco creemos en la nueva vía que se plantea en el borde de dicho sector, ya que puede estar cubierta la necesidad de circunvalación formándose la ronda exterior a la Pirotécnica.



**26. Modificar los parámetros en la vía SG-RV A1.**

El trazado propuesto para la variante de la A-92 no es el mejor de los posibles, y aunque todavía se está en los preliminares del desarrollo de esta infraestructura no es menos cierto que es ahora donde podemos planificar sobre la misma. En este sentido consideramos que el trazado discurre por una zona de indudable valor patrimonial ya que, como se recoge en el propio documento de aprobación inicial, encontrándose en dicha zona no menos de quince áreas arqueológicas. Se da también la circunstancia que se enmarca una conexión justo sobre el área arqueológica 067 "Poblado de Otivar". Por todo ello se debe plantear a la Junta de Andalucía una redefinición del trazado que no altere ni afecte a la totalidad de la zona arqueológica referida.

El paso de esta vía por Gandul también presenta problemas añadidos.

**27. Modificar los parámetros en la vía SG-RV B12.**

Al pretender eliminar los crecimientos en los SUS 5, SUS 6, SUS7 y SUNS 1, entendemos que esta vía debe tener una verdadera aspiración a carretera de circunvalación, por lo que se tendrán que eliminar rotondas innecesarias y crear los carriles de servicios paralelos para los accesos al sector SUOT R9. Así mismo esta carretera se debe convertir en la vía de borde del crecimiento urbano sur, por lo que debe adaptar sus parámetros a los referidos en el documento de aprobación inicial para la SG-RV- B-13.

**28. Prolongación de la SG-RV B3 hasta la SG-RV B5.**

No queda claro en el documento de aprobación inicial que esta vía vaya a tener la entidad que la ciudad al día de hoy ya necesita: una vía de conexión rápida desde la carretera de prolongación del Zacatín y puente del dragón, con parámetros de vía rápida con dos carriles por sentido, que conecte con la SG-RV B5 (carretera de Dos Hermanas), en un punto cercano al núcleo urbano.

**29. Introducir criterios mas actualizados en todos los nuevos crecimientos en lo que se refiere a aparcamientos para residentes.**

Los coeficientes de un vehículo por vivienda están claramente superados, máxime en zonas alejadas del centro, cuya dependencia del vehículo particular provoca la proliferación de éste, por lo que se deberán tener en cuenta esta circunstancia a la hora de aprobar los proyectos de los nuevos

crecimientos. Para ello habría que modificar el artículo 6.3.8 de las normas urbanísticas ajustando al menos 1,25 aparcamientos por vivienda.

**30. Ser totalmente respetuoso con la Ley cuando se planteen iniciativas de peatonalización.**

La ley obliga a reponer todos y cada uno de los aparcamientos que se eliminan en las actuaciones de peatonalización por lo que habría que construir y dotar de aparcamientos públicos las zonas afectadas en número suficiente a los eliminados con la peatonalización.

**31. Creación de un aparcamiento público rotatorio en el actual mercado de abastos.**

En sintonía con nuestros postulados vemos la necesidad de dotar del centro de un nuevo aparcamiento público con carácter rotatorio y una ubicación interesante podría ser el actual emplazamiento del mercado de abastos. Evidentemente se deberá descatalogar el inmueble actual del mercado.

**32. Creación de un aparcamiento público rotatorio en las inmediaciones del Centro Médico de Especialidades.**

Otra zona de afluencia de visitantes es la del antiguo ambulatorio e Iglesia San Agustín que además adolece de espacios para aparcamientos rotatorios.

**33. Creación de un aparcamiento público para residentes en la zona de las Mairenas.**

La zona de los pisos de las Mairenas es una de las áreas con mayor, sino es la que más, densidad de población de la ciudad, con unas necesidades de aparcamientos para residentes importante, donde los existentes en los propios pisos no dan abasto con las demandas. Considerando que existe espacio que bien analizado y bien aprovechado solucionaría en parte este problema planteamos esta sugerencia.

**34. Creación de la Vía Verde de los Alcores.**

Englobada dentro del futuro **Parque Cultural** de los Alcores, sería la recuperación y puesta en valor de la antigua fía **férrea Sevilla-Carmona**, en nuestro término municipal, tantas veces prometida y nunca cumplida.

**35. Vía Verde Cañada Real de Morón, reacondicionamiento.**

En toda su extensión dentro del término debe ser tratada y acondicionada como una verdadera vía verde de excelentes características para su uso y disfrute como vía peatonas y de bicicletas, y no como la carretera sin asfaltar que es lo que se ha construido, donde no se ha respetado su anchura, ni su vegetación, es más, en el despropósito que se ha llevado a cabo, no se ha tenido en cuenta los pasos de agua, por lo que se ha visto afectado rápidamente en su trazado, se han arrancado gran número de palmas, no se ha acondicionado ningún lugar de descanso, y se ha convertido en una carretera, pues no se está respetando los usos tradicionales ni compatibles.

**36. Creación de Vías Ciclistas Urbanas.**

El planteamiento de las vías ciclistas urbanas que hace el documento de aprobación inicial son mas vías verdes que vías urbanas. Existen zonas urbanas que se pueden dotar de carriles bici: La zona de **la Isla**, la Avda. **Tren de los panaderos**, el **crecimiento sur**. Tanto en la Isla como en el crecimiento sur se deben dejar plataformas independientes para carriles bicis no solo para la movilidad interna como la movilidad hasta el centro urbano, bien a través de Tren de los Panaderos, bien a través de las vías ciclistas del margen izquierdo propuesto en el documento de aprobación inicial.

Otra zona donde se pueden plantear claramente carriles bicis, por su orografía, es la zona de actividades económicas de la autovía de Málaga. Aprovechando las zonas verdes y las principales vías de estructuración se puede, con un mínimo de motivación política, crear un número de carriles bicis con un adecuado servicio de custodia y/o alquileres de bicicletas que permitan el uso, aunque sea en pocos porcentajes, de este sistema de transporte. Una vía que podría perfectamente llevar adosado un carril bici es la carretera de borde de los polígonos.



## **7 Otras Infraestructuras**

En materia de infraestructuras no viales aunque no tenemos mucho que decir, máxime si los cálculos y los diseños de las nuevas instalaciones se han hecho con coherencia y utilizando criterios actuales de adecuación, eficacia y economía, no queremos dejar pasar por alto algunas consideraciones que ya planteamos en el Avance que no hemos sido ni contestados ni vemos en el documento de aprobación inicial.

Suministro de Agua: sobre la propuesta de ampliación del depósito de Malasmañanas queremos que sea realizada, a ser posible, de manera subterránea, ya que si el depósito de por sí no es una “belleza”, cuando se tenga que ampliar mejor hacerlo “para abajo” .

Energía Eléctrica: Partimos del hecho de que es una realidad lo que se indica en el avance: “las instalaciones de suministro de energía eléctrica para el núcleo urbano se encuentran al límite de sus posibilidades” pero es que además nos tememos que no solo sean las instalaciones sino el propio suministro. La velocidad de crecimiento de la demanda de energía eléctrica en Alcalá, tanto por el desarrollo residencial como por el económico, está siendo superior a la oferta, no en vano, nos estamos acostumbrando a cortes de suministros, bien por averías ocasionados por “cualquier” obra o porque caen “cuatro gotas”. Si el crecimiento sigue con esta velocidad determinará que las empresas suministradoras deban hacer lo propio, pero en cambio toda nueva ampliación de servicios lo está soportando los promotores.

Sobre el corredor de alta tensión comprobamos, a falta de mayor definición, que pasa por encima o por las cercanías del Castillo de Marchenilla, por lo que creemos que se deberá plantear la modificación del trazado, máxime si el objetivo de este corredor es minimizar los impactos medioambientales de todo el tramado de alta tensión que rodea Alcalá.

Se deberán replantear las subestaciones que se encuentren en las áreas que hemos modificado o eliminado de innovación, estos son los casos de la ubicada en AE-3, que se podrá ubicar en el SUNP-I9, la del RMB-5 que puede reubicarse al sector SUNP-R5 y la del AE4 que seguramente pueda eliminarse.

Otro apartado que merece prestar atención es el de transformación eléctrica, ya que se están dando problemas de dotación de estos elementos en nuestro núcleo urbano, donde hasta ahora no habían aparecido. La puesta en carga de nuevos suelos, sobre todos los urbanos no consolidados y los transitorios van a traer dificultades en esta materia por lo que la normativa urbanística local debe ser muy



clara al respecto: nunca colindantes a viviendas y en nuevos crecimientos en espacios definido al efecto.

Suministro de Gas: Nos preguntamos cuál es la aspiración de la empresa suministradora en materia de alcance de usuarios, si solo va a proceder a proveer a los nuevos residentes y barrios de alta densidad de viviendas o por el contrario tiene intenciones de acometer el casco urbano.

Telefonía fija: Notamos que toda la zona al sur del Guadaíra no va a disponer central de conmutación, evidentemente somos conocedores de los avances tecnológicos en esta materia, pero no es menos cierto que por motivos de previsión, de búsqueda de un menor índice de averías, economía de medios, pueden hacer prever una dotación o, por lo menos, de una reserva de suelo para esta instalación.

En esta misma línea, el parque tecnológico demandará una especial cantidad y calidad de este tipo de servicios que no viene particularmente reflejado en la documentación.

Telefonía Móvil: Notamos que el documento de aprobación inicial “ha escurrido el bulto” en esta materia relegando a otras reglamentaciones la regulación de estas instalaciones. Creemos que no debe quedarse al margen ni mucho menos, si bien reconociendo el vacío de análisis concluyentes y determinantes en materia de contaminación radioeléctrica y sus efectos en los organismos vivos, en materia de impacto visual y medioambiental si debe entrar y entendemos que es en el PGOU donde claramente debe especificarse en que zonas se pueden poner estas instalaciones y en que zonas no, y sus condicionantes estéticos y de impacto.

Existe un gran rechazo de la población a la instalación de este tipo de dispositivos en las cercanías de sus viviendas, por lo que una solución es que el planeamiento futuro de nuestra ciudad contemple ubicaciones idóneas, desde el punto de vista orográfico, de cobertura y de suministro energético en cooperación con las operadoras y que se integren éstas en el futuro planeamiento al objeto de que no se queden fuera y tengan que ir posteriormente a instalarlas en suelos o localizaciones “conflictivas”.

Recogida de Basuras: Se deberán contemplar en los nuevos crecimientos la instalación de recogida de basuras subterráneas, así como una optimización de la recogida selectiva de la misma.

Evidentemente con carácter general todas las infraestructuras que afecten o vengán determinadas por crecimientos contemplados en nuestras sugerencias de eliminación tendrán que modificarse drásticamente y adaptarse, con un margen amplio de previsión, a nuestros postulados.

**37. Instalaciones de alumbrado público.**

Además de los parámetros de eficiencia y ahorro energético en el plan de renovación del Alumbrado público se deben contemplar aspectos de **eliminación** de la **contaminación lumínica**, que no deja de ser una contaminación más.

**38. Instalaciones de antenas de telefonía móvil.**

Considerando que los condicionantes que se incluyen en la literatura del documento de aprobación inicial son válidos, se debe **limitar la ubicación** de este tipo de instalaciones a sectores de **actividades económicas**, dando por sentado que el núcleo urbano actual está dotado suficientemente de este tipo de instalaciones. Se debería plantear una reubicación de las existentes en el casco urbano que mitiguen sus impactos visuales, o cuanto menos acometer proyectos de reacondicionamiento.

Habrà por tanto que modificar el artículo 6.6.21 para cumplir lo anterior.

**39. Centros de transformación MT/BT.**

En los suelos urbanizables para uso residencial se deberá **dotar de espacios** para la ubicación de los centros de transformación de energía eléctrica, alejados de las viviendas y respetando los impactos visuales o paisajísticos.

Habría que modificar el apartado 14 del artículo 6.6.18, especificando que estos elementos deberán ubicarse de manera aislada dentro de las parcelas lucrativas, en lugares especialmente pensados para este fin.

**40. Punto Limpio San Juan.**

**No trasladar** el punto limpio de San Juan. Además de estar ampliamente consolidado entre la población de Alcalá este punto limpio creemos en la necesidad de la proximidad de este tipo de instalaciones a los ciudadanos. Llevarlo a la Isla será alejarlo de los ciudadanos y por lo tanto crear dificultades para su uso. Este punto limpio es ya un equipamiento de barrio.



41. **Nuevo Punto Limpio Sur** (en el documento de aprobación inicial indica Sur entendiéndolo como errata), **reubicarlo**.

**Reubicar** el nuevo punto limpio sur en alguna de las siguientes unidades: SUNC R1, ARI (N) R10 o ARI (R) 7. Ubicarlo en el ARI-AE5, además de haber incluido una alegación para su eliminación, creemos que es alejarlo de los usuarios potenciales, estamos en las mismas opiniones de la alegación anterior: cercanía de los servicios.

## **8 Proyectos Estratégicos**

Ya hemos hablado de estos proyectos que teóricamente van a ser estratégicos y que tienen aspiraciones metropolitanas, pero que tienen algunos inconvenientes cara a repercutir en bienestar sobre Alcalá.

Por un lado el Parque Logístico no deja de ser un gran almacén distribuidor, que ocupa una gran extensión de terreno pero que ofrece pocos puestos de trabajo. Todo ese espacio para una empresa de creación de bienes de consumo sería enormemente mejor. Pero aparte del problema de idoneidad o de la necesidad real de que se ubique una actividad logística en nuestra ciudad vemos que nace con un problema muy delicado: la accesibilidad. Al no tener un enlace directo desde la SE-40 se va a saturar la A-92 y por lo tanto la característica predominante de fácil acceso se va a perder para este parque logístico.

Por otro lado las viviendas en el Parque Tecnológico son excesivas y responden más a una necesidad de Sevilla Capital de viviendas que la ciudad de Alcalá y que lo que se va a conseguir es una conurbación con Sevilla. Entendemos que algún número de viviendas es interesante, sobre todo con carácter de alquiler, teniendo en cuenta que las empresas tecnológicas el uso de trabajadores no es muy intenso.

### **42. Reducir el área residencial en el Parque Tecnológico a 1.250 viviendas.**

Creemos que es un número lo suficientemente alto para soportar la posible demanda de aquella zona. Se debería incluso primar que tuvieran carácter de alquiler.

### **43. Mejora de la accesibilidad del Parque Logístico.**

Entendemos, y no somos los únicos, que el parque logístico va a tener problemas de accesibilidad desde la SE-40, por lo que se deberá articular mejoras en lo que respecta a carriles preferentes o plataformas independientes para el acceso al parque logístico.

## 9 Espacios Libres

Ya hemos dicho que los 24 metros cuadrados por habitantes que el Plan plantea como de espacios libres son ficticios. Empezando por que una gran cantidad de metros del parque lineal no tienen asignada financiación o adscripción y terminando por la configuración geográfica que va hacer que tengamos las zonas verdes a 4 ó 5 Km. en línea recta o a 14 en vehículo hace que este coeficiente sea irreal.

Nos queremos comparar con las grandes ciudades europeas, pero seguro que ellas no hablan de expectativas sino de parques reales, metros “contantes y sonantes” de suelo verde.

La distribución es importante, ya que Alcalá se va a configurar de manera muy peculiar, alejada de toda lógica. Si existe una medida en tiempo a perseguir, 7 minutos: a siete minutos la vivienda, el trabajo, la compra, el ocio, el transporte, etc. se entiende a siete minutos andando, esta Alcalá del futuro se va a configurar también en 7, siete kilómetros, 7 Km. para comprar, para trabajar y hasta para ir al parque, etc.

Es importante también el recorte de zonas verdes o espacios libres que planteaba el Avance con respecto a los que el PGOU es un versión inicial plantea, incluso deja inconexa el parque lineal del Guadaíra con el de Pelay correa.

Otro aspecto es el déficit de este tipo de espacios en el suelo urbano consolidado, donde solo encontramos el parque centro como pulmón urbano. Se da la circunstancia que por ejemplo el Parque Norte ha dejado de existir por las invasiones del tranvía, aparcamientos y temporalmente por los servicios de urgencia del Centro de Salud.

Por último planteamos una batería de alegaciones medioambientales encaminadas a la protección de todo el escarpe de los alcores entendido con unidad geográfica, ambiental, etnográfica, etc., con la aspiración de convertirlo en el futuro Parque Cultural de los Alcores.

### 44. Recuperar los espacios libres recogidos en el documento de Avance.

Es claro y notorio que en el documento de avance aparecían más “manchas verdes” correspondientes a espacios libres que en el documento de aprobación inicial. Es verdad también que tanto en uno como en otro documento el nivel de detalle o especificación en relativo, pero si echamos en falta algunos espacios libres que deberían quedar claramente recogidos en el documento de aprobación inicial y no dejarlos al albur de la posterior puesta en carga de los terrenos. A este respecto tenemos que **alegar**:

- Que el parque Pelay Correa, debe tener la continuación mostrada en el avance: es decir que se prolongue por el sector SUNC R1, hasta llegar al SUS R9 conectando finalmente con el parque del Cerro de la Fuensanta.
- Que los distribuidores SG-RV B12 y B13, vuelvan a tener las zonas libres de protección a modo de mitigar los impactos ambientales que se recogían en el avance.
- Recuperar los espacios libres en todo el área de actividades económicas, que aunque ya sabemos que en los planes que lo desarrollen deberán ir contemplados pero se hace necesario que el PGOU marque unas líneas maestras para la articulación de estos espacios en esta zona tan basta de la ciudad.

#### **45. Recuperación y conservación de las Vías Pecuarias.**

No se debe permitir la implantación de carreteras o autovías sobre las vías pecuarias y los caminos. En nuestro caso se propone la construcción de una carretera por la cañada de Pero Mingo.

#### **46. Incluir el catálogo de caminos de Alcalá como documentación constitutiva de los documentos del PGOU.**

Por el mismo sentido que se incluye un catálogo e inventario de vías pecuarias se debe incluir un catálogo de caminos, aunque no lo exija la normativa. Estos espacios no dejan de ser del dominio público por lo que deben estar debidamente registrados, catalogados e informados dentro del documento máximo de gestión urbanística de la ciudad.

Pero de todas formas se deberían contemplar además las siguientes puntualizaciones:

- Reconocimiento en el Capítulo III “Normas de protección de los Bienes demaniales”, que los caminos rurales tienen una anchura de 8 metros como mínimo, y no 6 como se indica en dicha norma, contraviniendo lo establecido en el actual PGOU de 1994. Modificación publicada en el BOP, con fecha 2 de julio de 2002, boletín nº 151. pg. 1919, “la distancia mínima de cualquier valla al eje de caminos y sendas existentes en el término será de (4) metros”.



- Revisar el estudio sobre los caminos que en su día elaboró el Ayuntamiento, tomando como base no sólo la documentación existente en el Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra, sino también, fondos del ejército, del Instituto Geográfico Nacional, fondos privados..., rectificar sus errores e incluir descansaderos de caminos, abrevaderos, y todos los espacios públicos de nuestro término municipal relacionados con ellos. 1.
- La publicación oficial del Catálogo de Caminos existente con las mejoras pertinentes.
- La urgente toma de acciones legales, para recuperar las decenas de caminos que en el Catálogo se reconocen como cerrados, cortados, perdidos...ya que en estos diez años no se ha tomado ninguna decisión al respecto, con las salvedades de aquellos caminos que han pasado a formar parte de nuevas barriadas, urbanizaciones o polígonos industriales.
- Señalización y rotulación de los caminos vecinales, así como de las vías pecuarias, de nuestro término municipal.
- Cualquier urbanización o nueva construcción debe respetar los caminos públicos, de manera que estos no pasen a ser superficie de las nuevas zonas residenciales.
- En la planimetría del PGOU deben aparecer la red de caminos públicos y espacios públicos en toda su longitud y anchura.

## **10 Espacios y Edificios Protegidos**

### **47. Inclusión en el Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la Provincia de Sevilla el “Cañón del Río Guadaíra”, Resolución del 14-02-07 de la Dirección Gral de Urbanismo.**

Se trata, en su mayor parte, del cañón excavado a lo largo de millones de años por el río Guadaíra en su discurrir hacia el Guadalquivir. Uno de los espacios más ricos desde el punto de vista histórico y etnológico de la provincia, donde se puede disfrutar de todo un rico y variado patrimonio histórico, etnológico, natural y paisajístico.

Presencia en sus límites de una excesiva actividad constructiva, no solo de viviendas, sino también de infraestructuras como carreteras que amenazan con dividir y destruir parte de la riqueza existente; amenaza continua de la contaminación del río Guadaíra, etc.



**48. Inclusión en el Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la Provincia de Sevilla la “Cornisa de los Alcores-Mateos Pablos-Gallegos”, Resolución del 14-02-07 de la Dirección General de Urbanismo.**

Se trata de uno de los espacios con mejores posibilidades paisajísticas de toda la Comarca de Los Alcores. Las posibilidades de promoción del ecoturismo la hacen muy interesante.

La Vía pecuaria Cordel de Gallegos muestra aquí una anchura y vegetación excepcional. Zona muy bien comunicada mediante caminos públicos y vías pecuarias con toda la cuenca del Guadaíra y el resto de los municipios cercanos.

La zona presenta numerosos cursos de aguas superficiales que en general desaparecen durante el estío. Es de destacar la existencia de una galería de época romana junto al cortijo de Gallegos y numerosos pozos artesianos.

Destaca la presencia de una pequeña dehesa de encinas y acebuches, un pequeño alcornocal en el Cordel de Gallegos, numerosos setos vivos donde predomina el lentisco, dos pequeñas olmedas en el cortijo Gallego y abundante matorral en el Cordel de Gallegos. Algunas encinas dispersas dan idea de lo que fue la zona en otros tiempos.

La fauna presenta, entre otras, las siguientes especies: ratonero, milano real, águila culebrera, cernícalo primilla y común, cuervo, lechuza, mochuelo,.... zorros, liebres, conejos, meloncillo, jineta, erizo, ..., culebra de escalera, lagarto ocelado, etc.

La zona presenta innumerables yacimientos arqueológicos, destacando el de Gallego, que como hemos comentado está acompañado de galería. Numerosos cortijos y haciendas han aprovechado, al igual que en época romana, las características del terreno para establecer sus construcciones, así podemos ver cortijos como Majada Alta, Gallegos, La Armada, Rosalejos, Cortijena, La Palama, etc.

Como problemática tenemos la presencia en sus límites de una construcción ilegal, continuos atentados contra la vía pecuaria cordel de Gallegos; el arroyo de Guadairilla se encuentra en la zona muy deteriorado.

**49. Inclusión en el Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la Provincia de Sevilla el tramo final del "Guadairilla o Maestre", Resolución del 14-02-07 de la Dirección General de Urbanismo.**

Los restos de bosque galería en buen estado de conservación y la fauna que en ellos se albergan da un importante valor a este espacio que limita con el Alcor y la ribera del Guadaíra.

La proliferación de las superficies de regadíos en su cuenca están provocando que el periodo de estiaje sea cada vez mayor. La actividad cinegética es abusiva. La actividad ganadera, pastoreo trashumante, puede favorecer con el ramoneo la limpieza del bosque evitando los incendios, pero suponen una posible fuente de contaminación dispersa.

Por otra parte existen en su cuenca urbanizaciones ilegales, Cordel de Gallego, que vierten las aguas fecales al acuífero.

**50. Inclusión en el Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la Provincia de Sevilla "La Cornisa de los Alcores-Maestre-Mateos Pablos", Resolución del 14-02-07 de la Dirección General de Urbanismo.**

Se trata de uno de los espacios con mejores posibilidades paisajísticas de toda la Comarca de Los Alcores. Las posibilidades de promoción del ecoturismo la hacen muy interesante.

**51. Inclusión en el Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la Provincia de Sevilla "La Cornisa de los Alcores-Gandul-Marchenilla", Resolución del 14-02-07 de la Dirección General de Urbanismo.**

Se trata de uno de los espacios con un patrimonio arqueológico, paisajístico y natural más importante de la comarca de Los alcores. Buena parte de la zona es recorrida por la "Vía Verde del Alcor" que une Gandul con la ciudad de Carmona.

**52. Inclusión en el Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la Provincia de Sevilla "La Cornisa de los Alcores-Dehesa Nueva-El Cercado", Resolución del 14-02-07 de la Dirección General de Urbanismo.**

Se trata de uno de los espacios mejor conservados de toda la Comarca de Los Alcores. Dehesa mixta encinar-acebuchal en un entorno extremadamente

amenazado por la actividad extractiva de áridos, urbanizaciones y actividad industrial.

**53. Declarar como suelo no urbanizable de especial protección por planificación urbanística el área constituida por la Retama.**

Independientemente que pase a formar parte del espacio libre del parque de ribera, esta zona debería llevar un grado de protección singularizado.

**54. Declarar como suelo no urbanizable de especial protección por planificación urbanística los bosques en galería del Guadaíra, su afluente principal, el Guadairilla, y demás arroyos.**

**55. Declarar como suelo no urbanizable de especial protección por ley específica el escarpe de Los Alcores en su totalidad, hasta el límite de término hacia Mairena, con la aspiración de su declaración como “Zona Patrimonial”, con un órgano de gestión que denomina la Ley de Patrimonio de la Junta de Andalucía “Parque Cultural” y que además permite su compatibilidad con otras figuras de protección.**

Opinamos que la consideración de protección que afecta a la Mesa de Gandul (ARQL 175) debe afectar a toda la zona conocida como Gandul y Los alcores (salvo la cárcel de mujeres y la factoría de Santa Bárbara). Entendemos que en la zona, por su indudable valor patrimonial, no debe afincarse otra actividad que no sea la de restauración, protección y puesta en valor.

Está claro que toda la cornisa y en concreción la riqueza paisajística, ambiental, arqueológica, zoológica, botánica, etnográfica de todo el enclave de Gandul necesita una protección integral y completa, siendo la declaración de Zona Patrimonial la más idónea para su puesta en valor, restauración y protección, por lo que lógicamente el nivel de protección debe ser el de Especial Protección por Ley Específica, al configurar en todo su conjunto el futuro Parque Cultural de los Alcores.

Este futuro parque cultural se articularía, al menos en sus mínimos aspectos, con un centro de interpretación, zonas lúdicas, zonas y actividades de difusión cultural, servicios de vigilancia, aparcamientos, etc., partiendo del imprescindible estudio y catalogación del patrimonio existente en la totalidad de Los Alcores por parte de las administraciones competentes en colaboración con universidades, expertos y asociaciones de reconocido prestigio.

**56. Recoger los molinos de Guadaíra, y sus afluentes, de nuestro término municipal con el nivel 1 de protección dentro del catálogo del PGOU.**

Presentamos esta alegación por los valores históricos, arquitectónicos, artísticos y patrimoniales de estos elementos, siendo, algunos de ellos, verdaderos hitos identitarios de nuestra ciudad.

Se debería llegar a más, solicitando como institución municipal, la calificación de Bien de Interés Cultural el conjunto patrimonial que representan los molinos, haciendas y cortijos alcalaños, solicitando por tanto su inclusión dentro del Catálogo General de Patrimonio Histórico de Andalucía.

**57. Ampliar el catálogo de yacimientos arqueológicos en base a nuevas catas arqueológicas y aportaciones independientes.**

El propio Ayuntamiento es conocedor de la existencia, al menos, de una villa romana no incluida en el catálogo de yacimientos: el denominado “Camino Bajo de Las Majadillas”, por lo tanto se hace necesario la actualización del mismo, incorporándole además aportaciones de expertos independientes y/o asociaciones de reconocido compromiso con nuestro patrimonio.

**58. Campamento de “Las Canteras”, recalificación.**

El Campamento de las Canteras está calificado en el Documento de Aprobación Inicial como de: Fragilidad del medio escasa y Calidad Ambiental Baja. Evidentemente la zona cuenta con valores forestales y botánicos que lo hacen merecedores de la calificación de: **Fragilidad del medio moderada y Calidad Ambiental Clase 3 Media.**

**59. Fuentes, norias y elementos patrimoniales relacionados con el agua, recoger.**

El Parque Metropolitano del Guadaíra, dentro de su planimetría, documentación y planificación de actuaciones debe recoger las fuentes, molinos, abrevaderos, norias, etc. es decir todos los elementos arquitectónicos y/o industriales con valor patrimonial que se encuentren en su ámbito geográfico. Cuanto menos se deben recoger los molinos: Los Ángeles, Fraile y Águila; y el abrevadero y fuente romana, a fin de programar sus restauraciones y puestas en valor.

**60. Recoger de alguna manera todos los espacios protegidos en el PGOU actual por Interés paisajístico, ambiental o forestal con sus equivalentes a la normativa actual.**

El objeto es que no se abra una veda con esas áreas y sectores que hasta al día de hoy se encuentran protegidos, aunque sea de manera poco estricta y con amplios usos posibles, y en cambio a partir de ahora se abra la mano para poder hacer con ellos algo que el PGOU actual no lo permitiera.

**61. Eliminar del catálogo de edificios el actual mercado de abastos.**

El objeto es que no consideramos que sea un edificio de la entidad de ser protegido y sí, en cambio, es ideal para un aparcamiento para la zona centro.

**62. Plan Integral de Restauración y Tratamiento de las Canteras.**

Aunque pueda quedar al margen de las competencias de un Plan General de Ordenación Urbanística, no es menos cierto que la experiencia en nuestra ciudad con las canteras de extracción de albero es francamente negativa. La inmensa mayoría de las explotaciones han desarrollado su actividad sin tener en cuenta total o parcialmente las leyes que regulan las labores propias de las actividades mineras y en consecuencia el impacto ambiental ha sido y es enorme.

En líneas generales la legislación sobre cantera, tanto en el desarrollo de las labores de explotación, como en la ejecución de los planes de restauración previstos durante, y a la finalización de la vida de la misma, se han incumplidos sistemáticamente, siendo evidente, a los ojos de la mayoría, que la destrucción de Los Alcores solo obedece a parámetros de rentabilidad económica inmediata, no a criterios de sostenibilidad.

Por todo ello presentamos esta alegación encaminada a la restauración de canteras proponiendo la redacción de un Plan Integral de Restauración y Tratamiento de las Canteras, que parte de la premisa de que dichos terrenos deben tener la categoría de no urbanos y/o no urbanizables.

## **11 Normas Urbanísticas**

### **63. Artículo 4.2.13 Conservación de la urbanización.**

Habría que añadir un tercer apartado obligando a los núcleos residenciales del Parque tecnológico, San Rafael y la ampliación del Campo de Golf a tener Entidad de Conservación.

### **64. Artículo 6.2.5 Dotación de Aparcamientos.**

Eliminar párrafo 3. No consideramos que se prohíba la creación de aparcamientos en calles con tráfico peatonal, así de manera indiscriminada y general. Aunque sea conveniente tal prohibición deberá ser motivada y acordada por el máximo órgano municipal mediante una modificación puntual del Plan para aquellos casos que así claramente lo justifiquen. Alcalá no se caracteriza por la dotación de aparcamientos para ir coartando tal posibilidad que además provocará que sea menos atrayente el vivir en zonas peatonales.

### **65. Artículo 7.718 Instalación de clima artificial.**

Incluir en el apartado 1, toda edificación de nueva planta destinada a vivienda unifamiliar.

El apartado 6 afectará a edificios existentes y nunca a edificaciones de nueva planta.

### **66. Artículo 11.2.10 Cubiertas.**

Eliminar el apartado f. Aunque la idea responda a una idea interesante (limitar el abuso de falsas plantas bajo cubierta), no deben penar justos por pecadores, y lo que se debe es vigilar el cumplimiento del proyecto de ejecución.



## **12 Sin catalogar**

### **67. Parcelas de actividades económicas frentistas a la Autovía A-92.**

El literal de este apartado en el Documento de Aprobación Inicial es claramente ambiguo sobre todo cuando se refiere a: procesos de producción caracterizados por el uso intensivo de medios de nueva tecnología.; dispongan de una alta densidad ocupacional.....etc. Considerando que el uso de las nuevas tecnologías en la producción industrial trae consigo una disminución de la mano de obra, vemos como estos parámetros quedan al albur del que debe considerar como idóneas a las empresas que se quieran acoger a las posibilidades que se abren con este punto. Hay que considera que la referencia a que no sean contaminantes ni molestas debe sobrar en una sociedad que considera que nada debe ser ni molesto y ni mucho menos contaminante.

En todo caso, a falta de una pormenorización más concreta de los requisitos que hacen falta para acogerse a esta prerrogativa se deberían incluir en la Comisión asesora a personas del ámbito industrial.

### **68. Arquitectura bioclimática, buscando la sostenibilidad.**

Los costos de la arquitectura bioclimática se están acercando cada vez más a los de la arquitectura tradicional y además de la exigencia del uso de materiales reciclables o reutilizables libres de sustancias peligrosas se deben dar pasos mas avanzados en conseguir una construcción más sostenible poniendo en juego elementos bioclimáticos y mas respetuosos con el medio ambiente.

Se deben potenciar, incentivar y promover aquellas iniciativas en este sentido, sobre todo en aquellas áreas que pretenden ser un referente tecnológico o de innovación: parque tecnológico, logístico, equipamiento del Zacatín, área frentista de la A-92. En estas áreas se debe perseguir ser un referente de arquitectura sostenible y respetuosa con el medioambiente poniendo en juego elementos bioclimáticos.

### **69. Plan de traslado de industrias molestas.**

Han existido algunos planes anteriores cuyos objetivos fueron el traslado de talleres e industrias del casco urbano para ubicarlos en mejores situaciones en los polígonos industriales. Este tipo de programa todavía es necesario, teniendo en cuenta los almacenes de materiales o de distribución o talleres que todavía existen en el casco urbano.