



Plan General de Ordenación Municipal de Aznalcázar

FASE II.

DIAGNÓSTICO PREVIO.

III. SÍNTESIS DEL DIAGNOSTICO Y AVANCE DE CRITERIOS DE OBJETIVOS DE ORDENACIÓN..

CRÉDITOS.

El presente Documento de DIAGNOSTICO PREVIO, correspondiente a la Fase II de los trabajos de redacción del Plan General de Ordenación Municipal de Aznalcázar, ha sido redactado por la empresa TERRITORIO Y CIUDAD S.L.P. por encargo del Excmo. Ayuntamiento de Aznalcázar, con el siguiente Equipo Redactor:

DIRECCIÓN DE LOS TRABAJOS:

Manuel A, González Fustegueras, Arquitecto y Urbanista.
Sebastián Olmedo Pérez, Licenciado en Derecho.

DIRECCIÓN TÉCNICA Y COORDINACIÓN:

Reyes Pata Vila, Arquitecta, especialista en SIG.

EQUIPO BASE:

José Carlos Mariñas Luis, Arquitecto.
Juan Carlos Puerto Andrades, Arquitecto y especialista en SIG.
Juan Antonio Lobato Becerra, Arquitecto y grado en Sociología.
Michela Ghislanzoni, Arquitecta.
Miguel González Márquez, Licenciado en Historia. Doctor en Antropología. Especialista en Participación Ciudadana.
M.ª Luz Frías Piñero, Arquitecta. Máster BIM Expert.
María Victoria Ruíz Pomar, Economista.
María Gertrudis Márquez Sánchez, Licenciada en Historia del Arte.
Juan Manuel Benítez Domínguez. Geógrafo.
Francisco Javier Pedro Jiménez, Técnico Superior en Proyectos de Edificación.
Juan de Dios Olmedo Pérez, Sistemas Infográficos, Maquetación y Edición.
Cristóbal Muñoz García, Técnico Superior en Construcción.

COLABORADORES:

Pedro Górgolas Martin, Doctor Arquitecto.
Damián Macías Rodríguez, Licenciado en Geografía, especialista en Medio Ambiente y Evaluación Ambiental Estratégica.
José Carlos Mariñas Luis. Arquitecto.

ÍNDICE

III. SÍNTESIS DEL DIAGNOSTICO Y AVANCE DE CRITERIOS DE OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.

A. MEMORIA INFORMATIVA	7
1. OBJETO Y ESTRUCTURA DE LA INFORMACIÓN EN EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL	7
2. ENCUADRE TERRITORIAL.	7
3. LOS PATRONES NATURALES Y LAS CONDICIONES GEOGRÁFICAS DEL TERRITORIO. ..	9
4. LAS CONDICIONES SOCIOECONÓMICAS DE AZNALCÁZAR: POBLACIÓN, VIVIENDA Y MODELO ECONÓMICO.	14
5. EL PROCESO HISTÓRICO DE FORMACIÓN LA CIUDAD Y LA ESTRUCTURA URBANA ACTUAL.....	17
6. EL PLANEAMIENTO GENERAL QUE SE REVISARÁ. ANÁLISIS DE SU DESARROLLO Y EJECUCIÓN.....	19
7. LA ACTUALIDAD DE LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO.	23
8. MOVILIDAD Y TRÁFICO.	23
9. EL ESTADO ACTUAL DE LAS REDES DE INFRAESTRUCTURAS Y LOS SERVICIOS URBANOS BÁSICOS.	25
10. LAS CONDICIONES DERIVADAS DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL DE ÁMBITO SUPRAMUNICIPAL.	26
B. DIAGNÓSTICO PREVIO DEL MUNICIPIO.	35
11. PROBLEMAS Y OPORTUNIDADES DEL TÉRMINO MUNICIPAL.....	33
12. LÍNEAS DE TRABAJO GENERALES Y ESPECÍFICAS PARA EL TRATAMIENTO Y RESOLUCIÓN DE LOS PROBLEMAS DETECTADOS, Y PROPUESTAS PARA LA INTEGRACIÓN DE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO.	35
C. AVANCE DE CRITERIOS DE ORDENACIÓN.....	39
13. OPORTUNIDAD Y PROCEDENCIA DE LA REDACCIÓN DEL PGOM.....	37
14. EL MARCO JURÍDICO DE REFERENCIA.....	38
15. AVANCE DE CRITERIOS Y OBJETIVOS	40
16. INSTRUMENTOS Y FACULTADES DE LA ADMINISTRACIÓN EN MATERIA DE POLÍTICA DE SUELO Y VIVIENDA.....	42



MEMORIA INFORMATIVA

1. OBJETO Y ESTRUCTURA DE LA INFORMACIÓN EN EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

El paso previo de la formulación de cualquier propuesta de ordenación consiste en identificar los problemas y formular un diagnóstico coherente que delimite con nitidez la situación de partida. Esta primera fase corresponde a lo que en la legislación urbanística se denomina Información Urbanística.

La estructuración del contenido del presente documento de SÍNTESIS se sustenta en los apartados que se desarrollan a continuación.

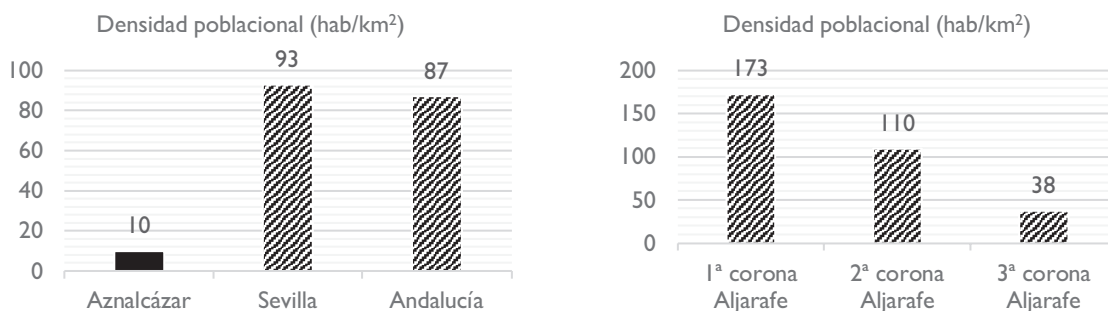
2. ENCUADRE TERRITORIAL.

El municipio de Aznalcázar, de 453,20 km² de superficie de término municipal y 4.658 habitantes según censo 2021, **se ubica en el área de influencia metropolitana de Sevilla capital, en la comarca del Aljarafe, concretamente en la conocida como “tercera corona”** (según su distancia radial a la capital sevillana).

Esta comarca constituye una unidad incuestionable tanto desde el punto de vista físico (meseta elevada entre las vegas de los ríos Guadalquivir y Guadiamar), **como histórico** (alfoz de la ciudad de Sevilla, de la que constituía su principal granero, y puerta de entrada a ella desde Niebla y Huelva) **y territorial**. Su clima, la uniformidad y fertilidad de sus tierras contribuyeron al establecimiento de una peculiar estructura de asentamientos en forma de pequeños núcleos de población cercanos entre sí y comunicados por una densa red de carreteras y caminos. Este territorio se organiza en base a varios corredores: El Aljarafe Norte (Entre la vía del tren y la A-49), el Aljarafe Central (Entre la A-49 y la autovía de Mairena), el Aljarafe centro Sur (Sur de la autovía de Mairena) y el Aljarafe ribereño (articulado alrededor de la autovía de Coria).

En zona Suroeste se asienta el municipio de Aznalcázar, junto a Villamanrique de la Condesa, con gran parte de su término municipal incluido en el Parque Natural del Entorno de Doñana, y dependencia casi exclusivamente de la agricultura y las explotaciones forestales, destacando sólo la industria maderera dedicada a la fabricación de envases y embalajes.

Como se observa en las gráficas adjuntas, el Aljarafe presenta altos índices de densidad de población, muy por encima de las registradas para Andalucía (87 habitantes/km²). No obstante, hay diferencias territoriales según nos alejamos del área central de la aglomeración, estando en unos niveles desorbitados la Primera Corona (173 habitantes/km²), y muy inferiores en la Tercera (38 habitantes/km²). Aznalcázar, con 10 hab/km², es representativo de la tendencia de mayor superficie de término municipal y menor población característica de la Tercera Corona.



Gráficas comparativas de la densidad poblacional. Fuente: Elaboración propia.

Estas diferencias entre las coronas, se refleja de la misma manera en lo que respecta al índice de motorización medido en cantidad de vehículos por cada 1.000 habitantes, el cual, se sitúa por encima de la capital andaluza y su entorno. Esta dependencia económica del Aljarafe con Sevilla, se refleja en el aumento de tráfico que, de manera que, año tras año, experimenta las vías que articulan este territorio. No en balde, la participación de la población que desarrolla su actividad profesional en un municipio distinto al de residencia respecto al total de la población ocupada llega casi al 75% en la Primera Corona, lo que obliga a realizar dos o más desplazamientos al día a casi 46.000 personas. En el caso de la Segunda Corona, el porcentaje se reduce hasta el 57% (unas 17.000 personas), siendo el porcentaje igual al 30% en la Tercera Corona (unos 2.000 trabajadores).

En el Aljarafe sevillano se observan componentes de alto valor patrimonial, si bien, dichos elementos se encuentran en un territorio altamente transformado. **Dentro de este patrimonio destacan en Aznalcázar: el Espacio Natural de Doñana, y sus marismas (Parque Nacional y Parque Natural de Doñana); el paisaje protegido, íntimamente ligado a Doñana, del Corredor Verde y Ecológico del cauce del río Guadiamar, los pinares de Puebla del Río y Aznalcázar, y la Dehesa del Gobierno, en la que en su interior se ubica la laguna de Matafuma.**

El término municipal de Aznalcázar posee una forma alargada, teniendo una extensión desde el extremo Norte al Sur de 47 kilómetros, y de Este a Oeste una media de 14 kilómetros. El núcleo urbano se encuentra situado en el extremo Norte del término, sobre una colina que domina el valle del río Guadiamar.

Las conexiones principales con el resto del territorio comarcal y metropolitano se realizan a través los siguientes viarios: A-473, A-474 y la carretera provincial SE-3305 (antigua SE-667). El trazado ferroviario "Sevilla-Huelva" pasa por el término municipal sin llevar a cabo parada alguna. En el mundo rural, podemos encontrar un gran número de caminos, que estructuran y registran el medio rural, la mayor parte de ellos se concentran en el norte del término. Reseñar una notable red de vías pecuarias y los tres descansaderos asociados a ellas: el de los Baño de los Manriqueños y el del Vado de Quema y el del Cortijo.

En el medio físico del municipio son reconocibles tres grandes unidades geomorfológicas y paisajísticas: las vegas aluviales y las llanuras de inundación, (asociadas al cauce del río Guadiamar), la terraza fluvial y las marismas de Doñana, (incluyendo tanto el sistema natural como el transformado).

Una parte importante del término municipal de Aznalcázar se encuentra incluido en elementos de la Red Natura 2000: Parque Nacional de Doñana (ZEPA ES0000024), Parque Natural del Entorno de Doñana. (ZEPA ES6150024), Corredor Ecológico del Río Guadiamar (ZEC ES6180005), Pinares de Aznalcázar (Doñana Norte y Oeste, ZEC ES6150009) y una pequeña porción de terreno vinculado al Bajo Guadalquivir (ZEC ES6150019).

En cuanto a los usos principales del suelo, según datos del SIOSE (2020), en el suelo urbano (tanto en el núcleo principal como en el secundario asociado al campo de golf) el uso principal es el residencial, el uso de actividades económicas se puede encontrar en pequeñas industrias insertas en la trama residencial y en pequeñas áreas de dedicación exclusiva.

En el espacio agrícola, los cultivos de secano **más característicos son el** olivar y cereal, mientras que en los de regadío, los protagonistas son los cultivos hortofrutícolas y el arroz. Los terrenos forestales se caracterizan por las plantaciones de pinar y el eucalipto, siendo su aprovechamiento básicamente maderero. La marisma, en el extremo sur del término, es una de las unidades más extensas de Aznalcázar.

Según datos del SIOSE, el uso mayoritario del término municipal, es el agrícola, representando un 40,82% de la superficie total del término municipal. Los usos forestales representan el 26,38% de la superficie total del término municipal, las zonas húmedas el 31,05% y las superficies artificiales, solo un 1,76%. Valores indicativos de las importantes componentes ambiental y agrícola de este municipio.

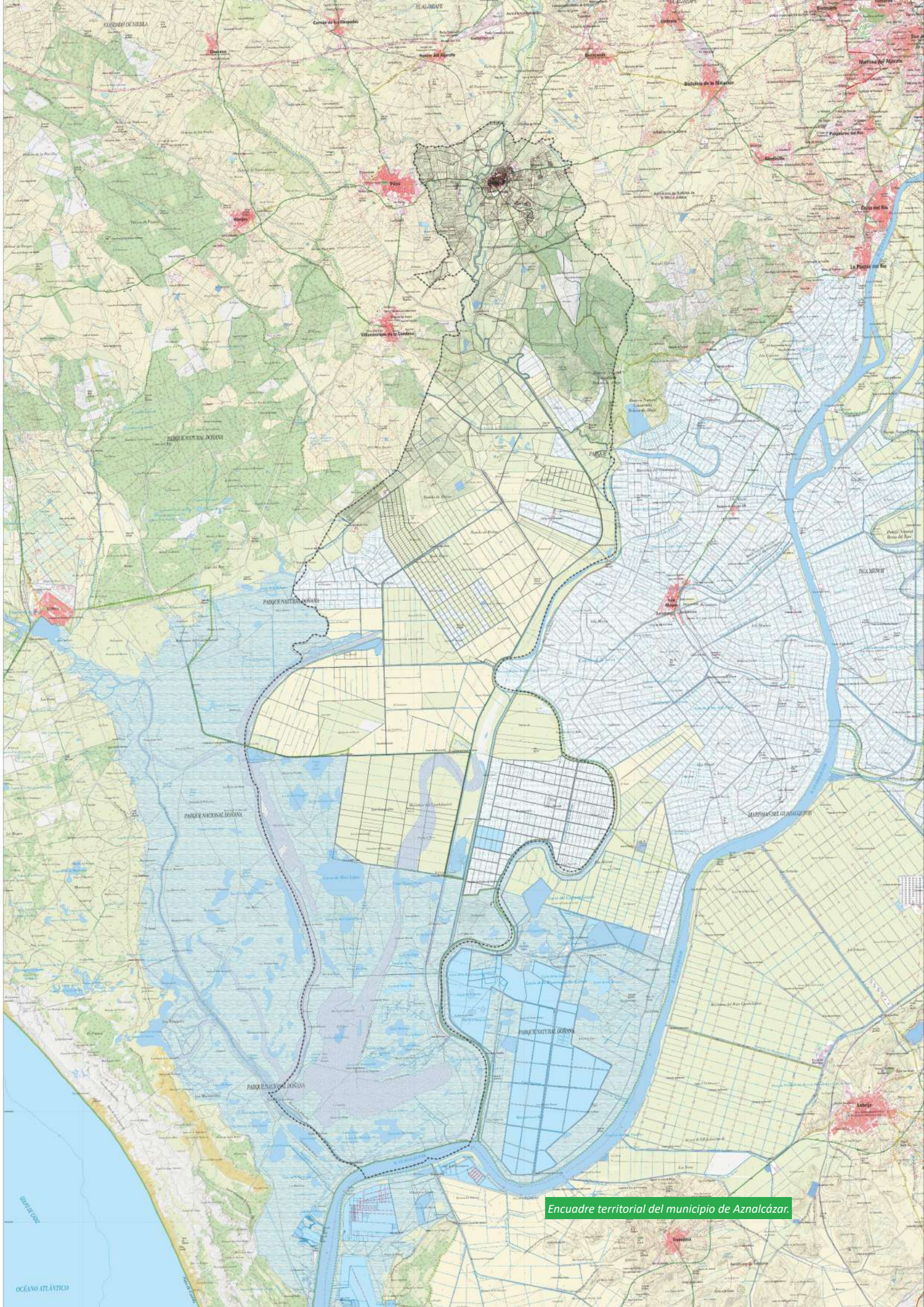
3. LOS PATRONES NATURALES Y LAS CONDICIONES GEOGRÁFICAS DEL TERRITORIO.

LA COMPOSICIÓN FISIAGRÁFICA EN EL EMPLAZAMIENTO DE LO URBANO

Históricamente y por motivos lógicos de seguridad y proximidad al agua y a las explotaciones agrícolas, los emplazamientos de los núcleos de población en el Aljarafe se han localizado coronando los cerros y colinas sobre la plataforma elevada sobre el Guadalquivir. No cabe duda que Aznalcázar, es un típico ejemplo de este razonamiento con el objeto de evitar posibles inundaciones del Guadiamar, recibir el confort climático frente a los extremos de temperatura, mostrar su condición vigía sobre la vega y la marisma y disponer de los recursos naturales básicos de acceso a las zonas agrícolas, forestales y presencia de agua.

La composición fisiográfica, precariamente, sigue manteniendo un papel condicionante en el emplazamiento de la nueva urbanización debido al cambio de paradigma territorial y urbanístico derivando al menos en dos expresiones directas: la ocupación dispersa del territorio y la alteración de los usos del suelo apoyado por la tecnología agraria y el sistema de comunicaciones. En este diagnóstico, el resultado es hoy:

- a) En el escarpe y la vega del Guadiamar: la ocupación puntual, entre otros lugares, del escarpe, concretamente en el acceso al centro de interpretación del Corredor Verde, en el que se reconoce una mezcla de usos agrícola-ganadero-residencial.
- b) En la plataforma: La dispersión de los usos residenciales descontextualizados del núcleo principal, basada en las mejoras sustanciales de accesibilidad a tenor de las infraestructuras viarias revelándose, en consecuencia, en hechos urbanos diferenciales y dispersivo sobre el territorio (Urbanización Las Minas) y en implantaciones en suelo rústico concentrados en torno a la carretera de La Juliana a Bollullos. En este mismo eje, sentido Pilas, también es necesario indicar la presencia ocupaciones del suelo rústico de escasa vinculación con los usos ordinarios del mismo.
- c) En la zona de transición: En el intervalo de tránsito entre el Aljarafe y la Marisma, en la franja conocida como los pinares y comienzo de los arenales (Partido de la Resina, Hato Ratón o zona de Marisma Gallega), la transformación del suelo por los usos agrícolas está



Encuadre territorial del municipio de Aznalcázar.

provocando la banalización de un paisaje de alta calidad, además de generar sinergias negativas sobre el uso irracional del agua.

- d) La marisma del Guadalquivir en el término de Aznalcázar, ha evolucionado de zona “al margen” por su nula capacidad agrológica a seguir en esta misma condición por la superposición de protecciones de rango ambiental.

DESCONEXIÓN ENTRE LA CALIDAD AGROLÓGICA DE LOS SUELOS Y LA VOCACIÓN DE USOS.

Las técnicas agrícolas y la diversificación de los usos en el suelo rústico han provocado, con carácter general en toda Andalucía, una desvinculación directa entre la calidad agrológica de los suelos y la puesta en explotación de predios de escasa vocación para la agricultura. El resultado en Aznalcázar catalizado por de la presencia de agua del acuífero 27, junto con las nuevas técnicas de producción están provocando la ocupación y avance de estos cultivos sobre parajes de producción forestal, arenales con cobertura de pinar y parte de la marisma. Este proceso que puede concebirse como fruto del normal desarrollo de una sociedad avanzada, está enfrentada con la capacidad de uso de la tierra y del recurso agua, al margen de la esquilmación del contenido natural que proporciona tanto el suelo como las masas forestales naturales y de producción.

INCIDENCIA DE LOS CURSOS DE AGUA Y LOS ACUÍFEROS SUBYACENTES

El principal curso de agua del término municipal de Aznalcázar se hace presente en el curso del Guadiamar, que lo atraviesa de norte a sur, constituyendo el límite del término en gran parte de su desarrollo. Este río, fundamentalmente debido a las actuaciones de regeneración llevadas a cabo en los últimos años, está asociado a un área de gran valor biótico y paisajístico, que de hecho ha sido declarado Paisaje Protegido bajo la denominación de Corredor Verde del Guadiamar.

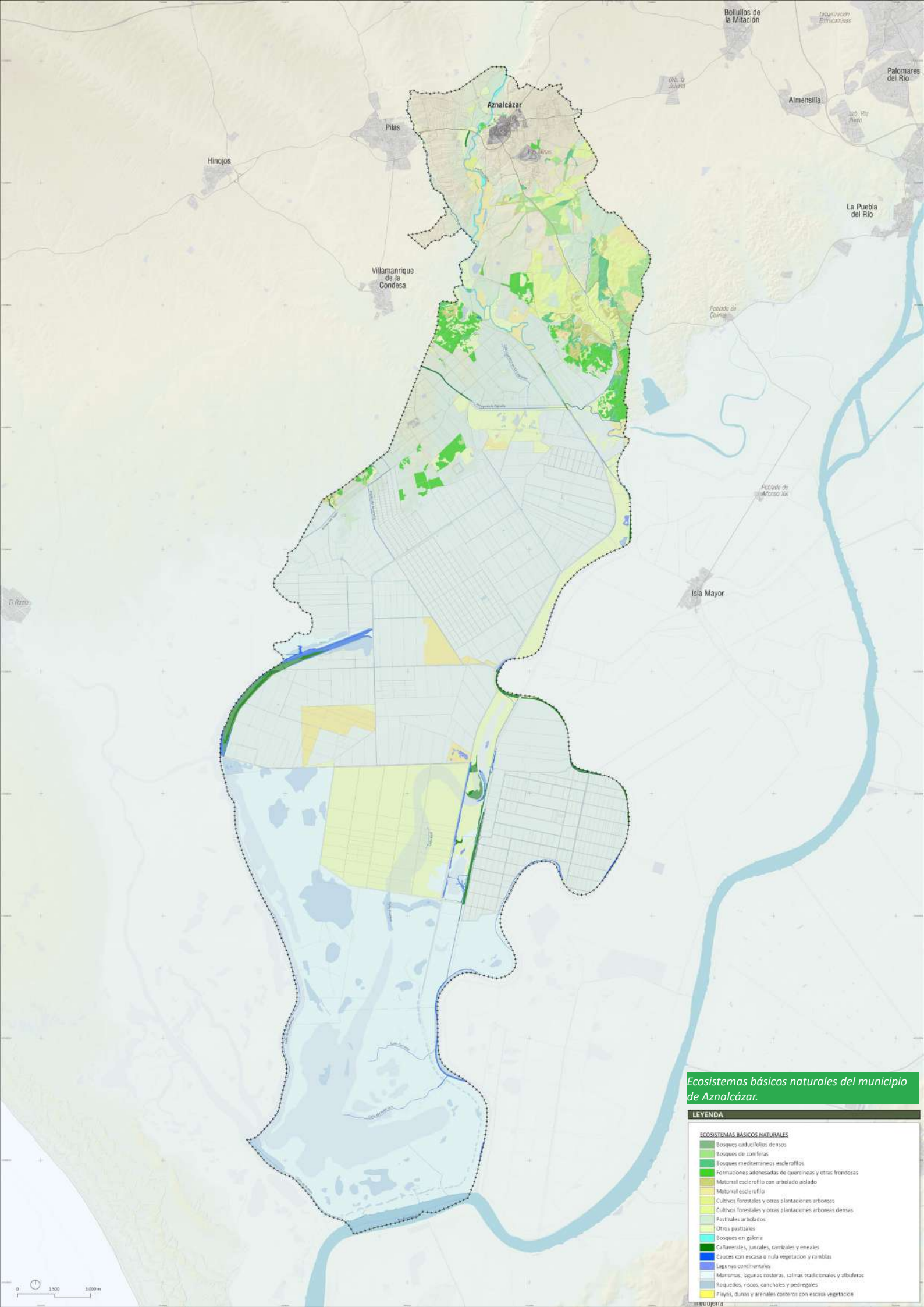
Los afluentes más importantes del Guadiamar son el Arroyo de Alcarayón, en la margen derecha, y Cañada Honda en la Izquierda.

Los otros arroyos que aparecen en el término no tienen especial incidencia sobre la ordenación urbanística propuesta, siendo los más importantes el Arroyo Cigüeña, Cañada Honda, Brazo de la Torre, etc.

La coordinación de las afecciones derivadas de la legislación sectorial de aguas con la administración titular, y la articulación y concreción en el Plan General de las medidas adecuadas para la protección tanto del dominio público como del recurso hidrológico en sí, es un condicionante de especial consideración.

También debe tenerse en cuenta la incidencia de la previsible nueva urbanización pueda tener la hidrología subterránea. Aznalcázar se sitúa sobre el Acuífero del Aljarafe (Acuífero 27). Por las características geológicas de los terrenos que lo incluyen, y la profundidad del nivel freático (5 a 10 metros), no son previsibles problemas hidrogeológicos en los desarrollos urbanísticos que se propongan desde el Plan.

Sí deben tenerse en cuenta sin embargo las precauciones derivadas de la declaración de sobreexplotación del acuífero, y cuidar al máximo los vertidos que pudieran afectarlo por filtración.

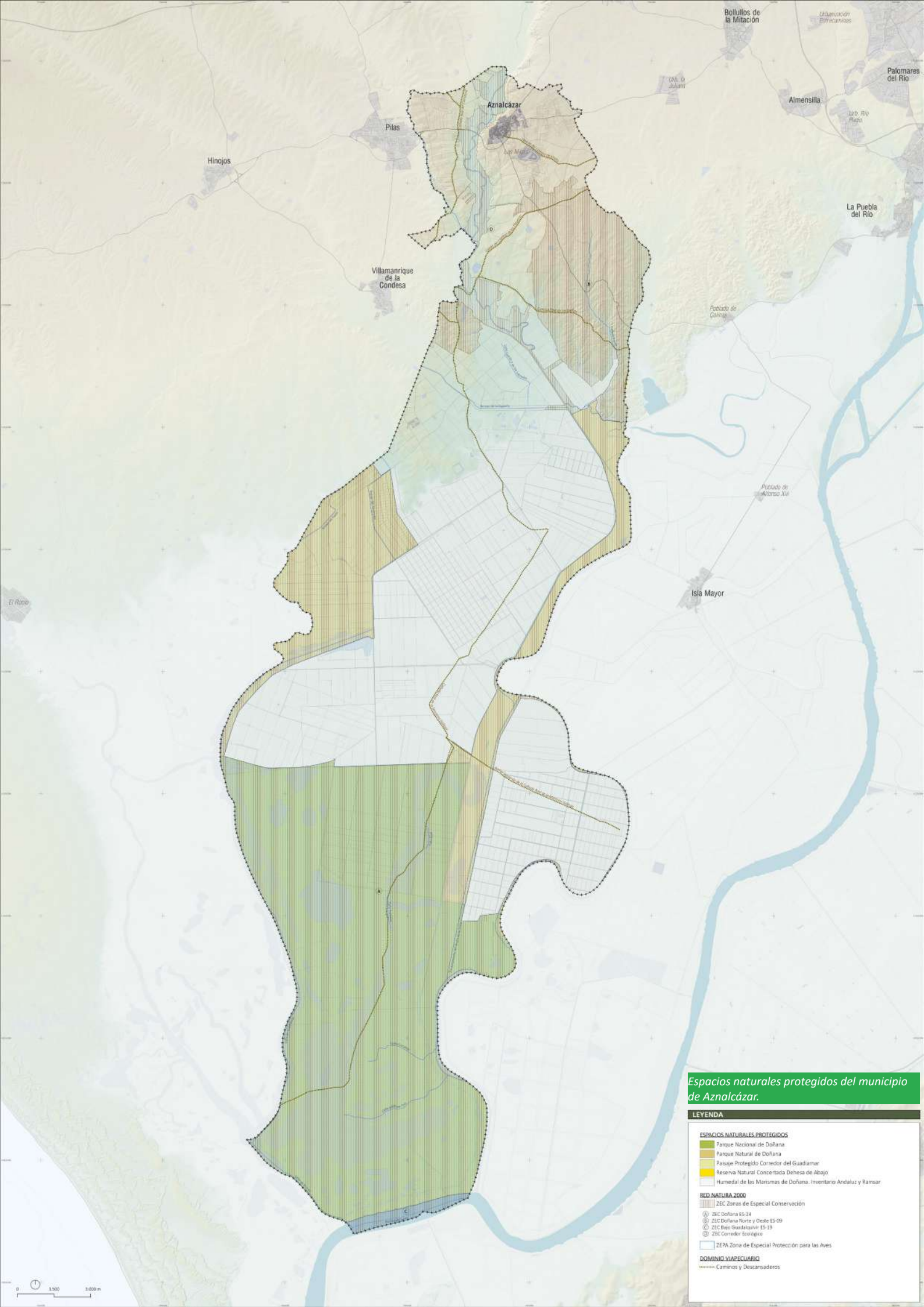


Ecosistemas básicos naturales del municipio de Aznalcázar.

LEYENDA

- ECOSISTEMAS BÁSICOS NATURALES**
- Bosques caducifolios densos
 - Bosques de coníferas
 - Bosques mediterráneos esclerófilos
 - Formaciones adeshadas de quercíneas y otras frondosas
 - Matorral esclerófilo con arbolado aislado
 - Matorral esclerófilo
 - Cultivos forestales y otras plantaciones arbóreas
 - Cultivos forestales y otras plantaciones arbóreas densas
 - Pastizales arbolados
 - Otros pastizales
 - Bosques en galería
 - Cañaverales, juncales, carrizales y eneales
 - Cauces con escasa o nula vegetación y ramblas
 - Lagunas continentales
 - Marismas, lagunas costeras, salinas tradicionales y albuferas
 - Roqueños, riscos, canchales y pedregales
 - Playas, dunas y arenales costeros con escasa vegetación





Espacios naturales protegidos del municipio de Aznalcázar.

LEYENDA

ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS

- Parque Nacional de Doñana
- Parque Natural de Doñana
- Paisaje Protegido Corredor del Guadiamar
- Reserva Natural Conciliada Dehesa de Abajo
- Humedal de las Merismas de Doñana. Inventario Andaluz y Ramсар

RED NATURA 2000

- ZEC Zonas de Especial Conservación
- ZEC Doñana ES-24
- ZEC Doñana Norte y Oeste ES-09
- ZEC Bajo Guadalupe ES-19
- ZEC Corredor Ecológico
- ZEPA Zona de Especial Protección para las Aves

DOMINIO VIAPECUARIO

- Caminos y Descarraderos



LA INCIDENCIA DE LA PROTECCIÓN NATURAL Y LA INFRAESTRUCTURA VERDE

La diversidad de ambientes que ofrece Aznalcázar, junto con la cultura del uso del territorio ajustada a la capacidad finita de los recursos, ha derivado en el reconocimiento de los activos naturales esenciales para el funcionamiento ecológico de ámbitos más extensos, esto es, el Parque Nacional de Doñana, los agrosistemas forestales y el propio Guadiamar.

En suma, parte del territorio del Aznalcázar está condicionado por los planes de ordenación de recursos naturales en la ordenación del suelo rústico sin que ello pueda suponer el menoscabo de otros de usos ligados a la naturaleza en coordinación con las diferentes figuras de protección.

Por el contrario, la ausencia de actividades e iniciativas para la explotación de los equipamientos vinculados a la red de espacios protegidos, está provocando en los últimos tiempos, la clausura de estos como ejemplo, el centro de visitantes del Guadiamar.

Frente a la visión general ambiental, el POTAU ofrece otra perspectiva aglutinando otras directrices sectoriales y que en definitiva conducen a la ordenación del territorio municipal en el conjunto metropolitano. A la luz de las protecciones establecidas en esta materia urbanística-territorial se deben tomar en consideración: el escarpe, las áreas forestales, los espacios agrarios de interés y el sistema hidrológico, además de los suelos condicionados por los riesgos naturales de inundación y erosión.

Entre otras expectativas previsibles y en materia urbanística son condicionantes para el nuevo modelo, se dibuja la adaptación a los objetivos 2030, en concreto en la consolidación de una infraestructura verde compatible con la capacidad de los recursos naturales, el desarrollo del suelo rústico y la vinculación entre lo urbanizado y el suelo rústico, esto es, las relaciones campo-ciudad.

4. LAS CONDICIONES SOCIOECONÓMICAS DE AZNALCÁZAR: POBLACIÓN, VIVIENDA Y MODELO ECONÓMICO.

POBLACIÓN

Aznalcázar cerró 2022 con 4.664 habitantes, con apenas un 1% de diferencia entre sexos. Esta cuantía ha supuesto **un crecimiento del 13% en diez años**.

El municipio vive un proceso demográfico basado en el crecimiento permanente. **En términos relativos, el crecimiento de la última década ha sido del 0,9% y el de las dos últimas ha sido del 1,4%**. Este aumento poblacional se explica tanto por el crecimiento vegetativo como por el saldo migratorio (el aumento de personas nacidas en otros países ronda el 7,20% del total de la población).

La estructura de la población según edad es la propia de sociedades desarrolladas: los menores de 18 años suponen el 21,0% del total, el sector entre 18 y 65 equivalen al 64% del total y las personas mayores de 65 años el 15%. La edad media es de casi 40,6 años, un año menos que la media provincial y dos menos que el conjunto de la comunidad autónoma andaluza.

HOGARES

Según datos del Censo de población y vivienda del 2011, en **los hogares con una sola persona sostenedora con dependientes a cargo, se da un condicionante de sexo**, pues son más las mujeres con hijos a cargo que los hombres (165 frente a 105).

PROYECCIÓN DE POBLACIÓN Y POTENCIAL DEMANDA DE VIVIENDA

El crecimiento esperado se analiza en base a las dos tendencias de crecimientos tomadas como ejemplo: 0.9% (últimos 10 años) y 1.4% (últimos 20 años). Estas se aplican a la realidad de 2022 para un horizonte de 12 años (tiempo de aplicación del plan):

Tasas:	0,91	1,4
Nuevas personas:	588	937
Nuevos hogares:	196	312

A este rango actual se debe sumar el número de personas que estarán en ese rango en el horizonte del Plan, los que hoy están entre 14 y 24 (497 habitantes) para extraer su 33% a cubrir (164 habitantes). Suman 170 personas que, en relación al tamaño del hogar, suponen 165 hogares potenciales demandantes de vivienda.

Las fórmulas de cobertura de la demanda calculada dan resultados de entre 482 (según tendencia de la última década) y 366 hogares (ultima veintena de años) tras tener en cuenta el parque residencial actual, la vivienda vacía, la vivienda liberada por defunciones y la creación de nuevas viviendas.

EL PARQUE DE VIVIENDAS

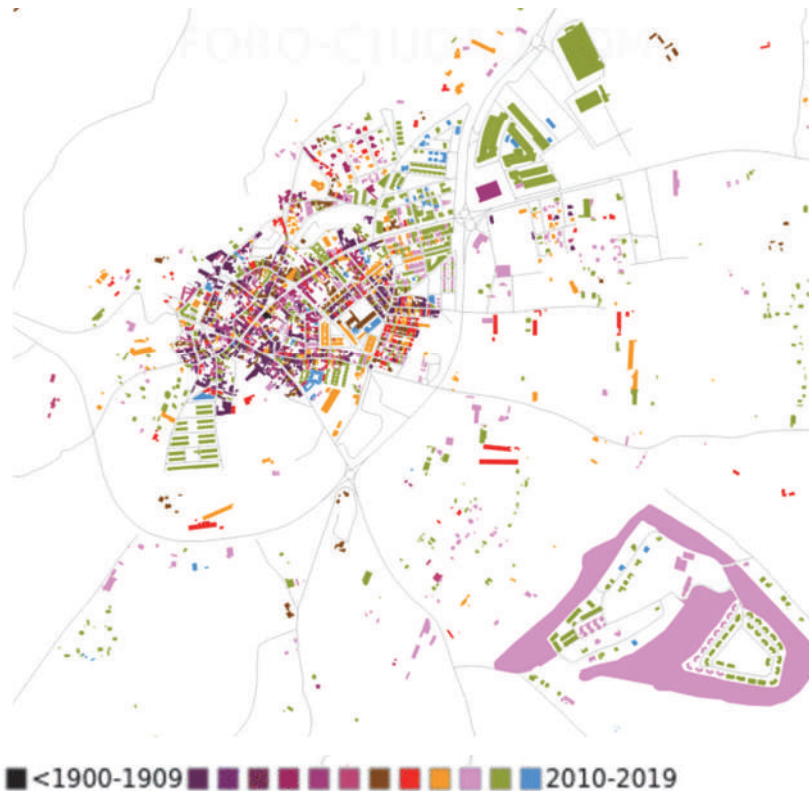
Para el análisis de la vivienda y su acceso se acude al Plan Municipal de Vivienda y Suelo 2021 (PMVS 2021), basado en el Censo 2011; y se establecen relaciones con los datos del Censo 2021 y con portales inmobiliarios.

De esta forma, el mercado de la vivienda se muestra en un auge incipiente, evolucionando positivamente desde 2017 con predominio de la vivienda usada y los contratos de compraventa, observándose un parque de viviendas en alquiler o bajo algún régimen de protección casi nulo.

Los precios en 2023 se muestran al alza (incremento del 3.23% respecto a junio de 2022) alcanzando los 734 € por metro cuadrado. El acceso a la vivienda se muestra, por tanto, razonablemente positivo, sin embargo, se aprecian dificultades en los hogares monoparentales.

El parque de viviendas que se presenta aparece en buen estado de conservación en términos generales datándose en su mayoría de 1980 en adelante.

Superficie construida				
Decada	% Total		Top Provincial	Top Nacional*
<1900	0.09%		<- 49° ->	<- 4205° ->
1900-1909	5.46%	■	<- 11° ->	<- 1365° ->
1910-1919	0.13%		<- 42° ->	<- 3204° ->
1920-1929	0.18%		<- 71° ->	<- 4963° ->
1930-1939	1.95%	■	<- 19° ->	<- 1436° ->
1940-1949	0.80%		<- 81° ->	<- 3562° ->
1950-1959	2.25%	■	<- 73° ->	<- 1968° ->
1960-1969	5.37%	■	<- 65° ->	<- 1383° ->
1970-1979	4.24%	■	<- 81° ->	<- 2233° ->
1980-1989	14.23%	■	<- 42° ->	<- 1057° ->
1990-1999	33.35%	■	<- 27° ->	<- 590° ->
2000-2009	27.45%	■	<- 51° ->	<- 1034° ->
2010-2019	4.50%	■	<- 47° ->	<- 1004° ->



Fecha de construcción de la edificación. Fuente: Catastro

La vivienda protegida es nula en el volumen de las transacciones frente a la vivienda libre, y aunque las diferencias de precios no son significativas, si lo son las ayudas públicas que para su compra o alquiler se pueden obtener en función de las rentas de las familias.

MODELO ECONÓMICO

La actividad económica predominante es el comercio destinado al mismo consumo de la población. El segundo lugar es ocupado por sector es el agrícola (73 establecimientos) aún cuando, en términos de superficie, se han visto reducidos en 903 ha en beneficio de los cultivos industriales. En tercer lugar, encontramos la hostelería basada en el consumo de la población local.

EMPLEO

El año 2022 se cerró con una tasa de desempleo en Aznalcázar del 19,06%, situándola en la parte alta de la tabla de los municipios de la provincia de entre 1.000 y 6.000 habitantes, que rondan el 21%. Los números del 2023 empiezan mostrando un escenario mejor que el del año anterior.

El acceso a las contrataciones es mayor entre hombres que entre mujeres con un 55,11% y un 44,9% respectivamente, del mismo modo que el desempleo es mayor entre mujeres (58,06%) que entre hombres (41,94%), por lo que se puede afirmar que se detectan condicionantes según sexos.

RENTAS

La renta media del municipio es de 19.197 euros brutos (13.776 netos medios), situando a la población en la mitad baja de la provincia y de la comarca del Aljarafe.

En términos de renta media por hogar, Aznalcázar cuenta con una renta media neta de 24.239 euros, cuantía sin diferencia destacable respecto a su entorno.

Con todo esto debe destacarse que, en términos de igualdad, tanto en acceso al empleo como a la disposición de rentas, se da una diferencia entre sexos de manera que las mujeres tienen mayor representación en los rangos más bajos de capacidad de consumo.

5. EL PROCESO HISTÓRICO DE FORMACIÓN LA CIUDAD Y LA ESTRUCTURA URBANA ACTUAL.

La villa de Aznalcázar se encuentra en el límite entre las dos regiones naturales: Aljarafe y Marismas. Emplazada en unas colinas que dominan el valle del río Guadiamar, los historiadores coinciden en que las riberas del “Maenuba” (actual Guadiamar) debieron conocer el paso de los pueblos históricos que se dedicaron principalmente al comercio (fenicios, griegos, cartagineses, ...).

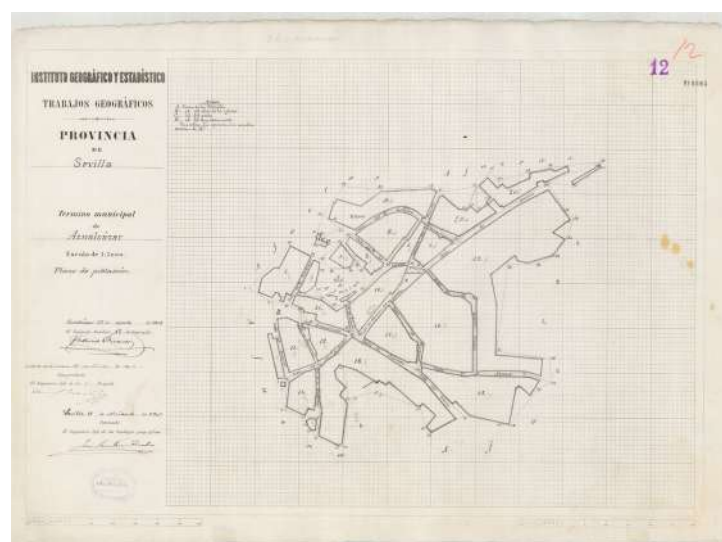
Legado de los romanos es el puente, que sólo se conserva en la orilla del pueblo, pero cuando realmente alcanza Aznalcázar su periodo de máximo esplendor es bajo la dominación árabe, a la que se debe su nombre “Fortaleza del Palacio”, llegando a ser cabecera de distrito entre las cuatro circunscripciones en las que se dividió la comarca del Aljarafe. En 1251 la ciudad pasa definitivamente a manos cristiana junto con Sanlúcar la Mayor.

Por los textos del siglo XIV, sabemos que Aznalcázar tenía su principal riqueza en el olivar, representando el 90% de los ingresos y sólo el 50% de los gastos. No parece que el tipo de parcelación que proyectó el Repartimiento haya sido causa de la gran propiedad en Aznalcázar, y sí más bien la acumulación de tierras que produjo el sistema de señoríos de época anterior.

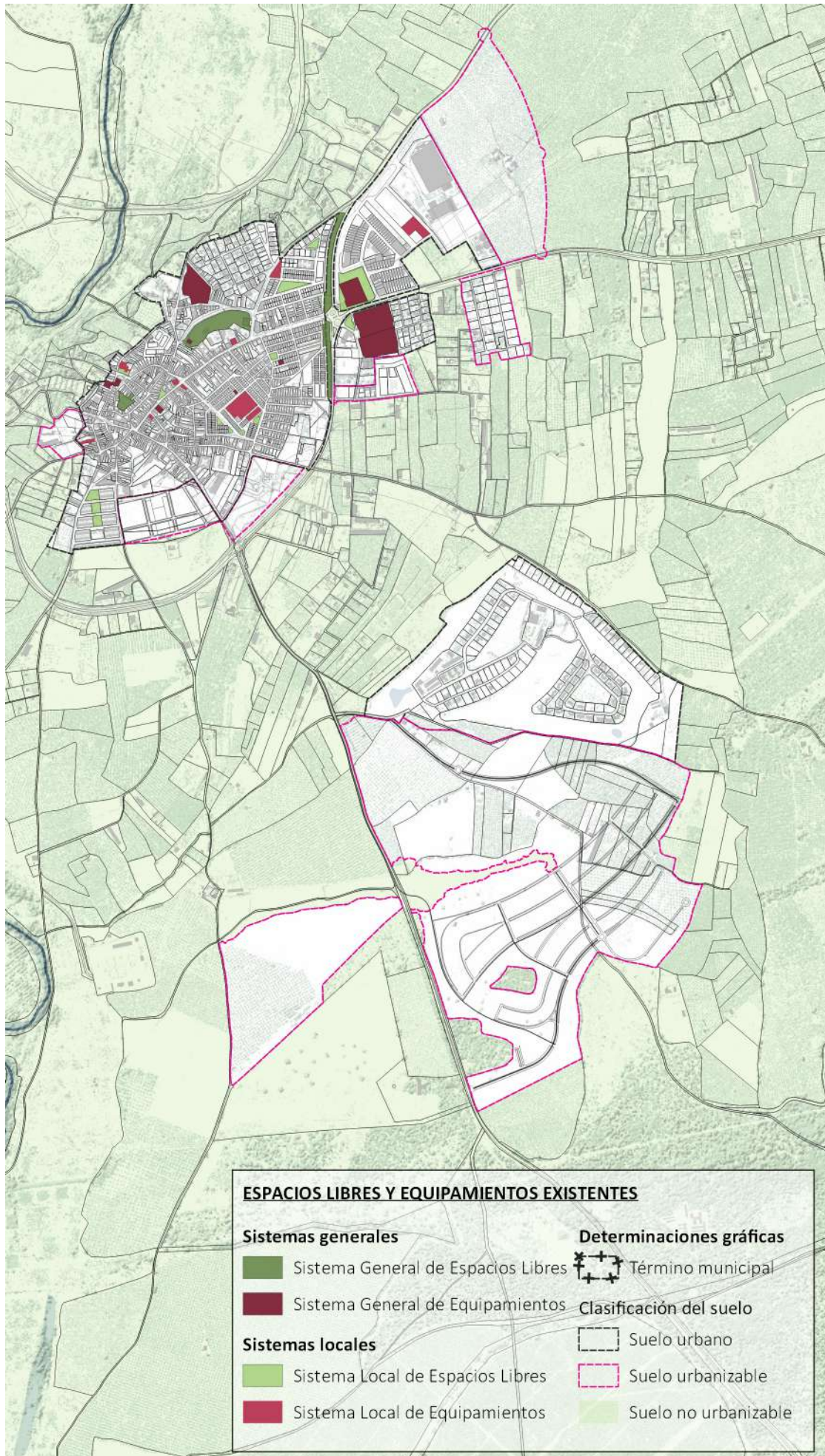
A mediados del siglo XIX, según Pascual Madoz, sus casas eran de regular construcción distribuidas en varias calles, con dos plazas, llamadas de la Constitución y de la Pescadería, y una plazuela llamada Navarrete, la Casa Consistorial en muy buen estado, cárcel y pósito o bando de labradores, una escuela primaria, una academia de niñas, una iglesia de religiosas Mínimas, dos ermitas bajo la advocación de Nuestra Señora de la Encarnación y Jesús Nazareno. Extramuros se encontraban la iglesia de San Pablo y el cementerio contiguo.

En vísperas del otoño de 1835 se inician las medidas desamortizadoras. A pesar de ello, la Iglesia sevillana continuó siendo, junto con la grandeza de España, el primer propietario agrícola de la provincia.

En la formación del casco urbano de Aznalcázar hay que distinguir varias fases: la creación del recinto romano que determinaría una especie de acrópolis (hipotético) dadas las características topográficas de la zona y un asentamiento posterior de origen árabe (expansión del recinto amurallado). Las siguientes expansiones del pueblo tuvieron que adaptarse a la topografía del terreno y a su condición de población de borde de camino.



Plano de población de Aznalcázar.1903. Fuente: CNIG



Localización de espacios libres y equipamientos existentes en Aznalcázar. Fuente: elaboración propia.

ESTRUCTURA DEL NÚCLEO URBANO PRINCIPAL.

A grandes rasgos, en Aznalcázar se distinguen tres zonas con diferente caracterización morfológica:

- El núcleo histórico del municipio con su primera corona de crecimiento. Situado en el promontorio del vado y en extensión hacia el sureste hasta la SE-3305. En esta zona se mantiene las características morfológicas propias de los núcleos de origen musulmán (calles estrechas adaptadas a la topografía, manzanas muy irregulares y parcelarias menudas y heterogéneas).
- Las áreas de extensión posteriores, en dirección noroeste (calles Federico García Lorca, Sevilla y Juan Carlos I) y obedeciendo a tipologías de manzana cerrada.
- Las áreas de viviendas aisladas situadas más al norte del término municipal. En este proceso se atisban nuevas morfo-tipologías: viviendas unifamiliares de menor densidad.

ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS

En cuanto a los espacios libres, se observa la práctica nulidad de espacios verdes en el interior del núcleo principal debido a su alto grado de consolidación. Estos se presentan reducidos en plazas o pequeños jardines.

Los grandes espacios verdes se asocian a los nuevos crecimientos surgidos bajo el amparo de sus correspondientes legislaciones urbanísticas y sus respectivos estándares.

Los equipamientos se presentan concentrados en el centro del núcleo principal cuando son de servicios de interés público y social, cultural o administrativos.

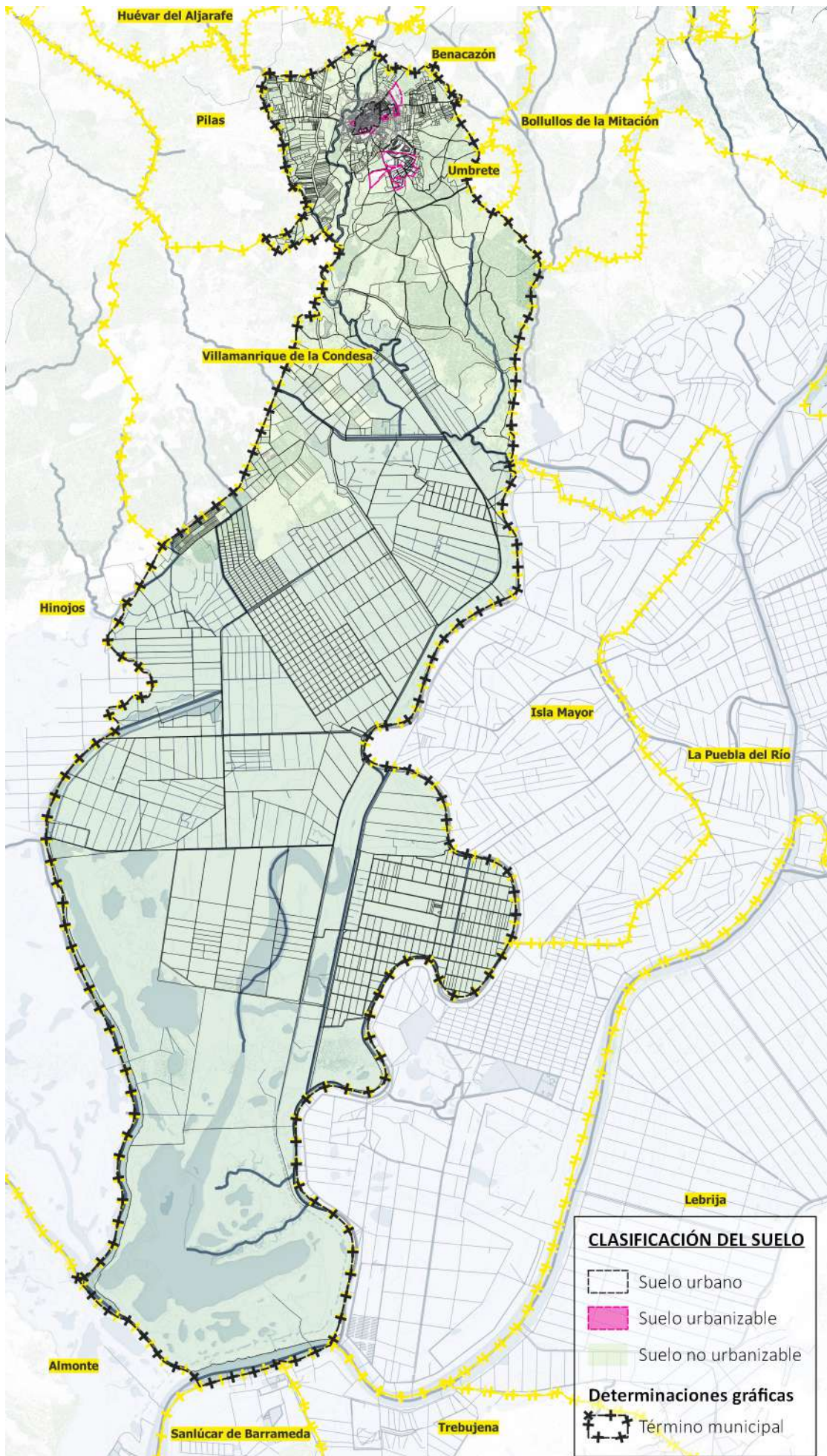
Aquellos usos que requieren mayor extensión de suelo (educativos, y deportivos) se encuentran en zonas más periféricas, vinculados a las expansiones del suelo urbano más recientes.

6. EL PLANEAMIENTO GENERAL QUE SE REVISARÁ. ANÁLISIS DE SU DESARROLLO Y EJECUCIÓN.

El planeamiento vigente del municipio de Aznalcázar son las Normas Subsidiarias de Planeamiento (NNSS) aprobadas definitivamente el 2 de febrero de 1990 por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla (BOP de 29 de mayo de 1990) y su Documento Complementario, aprobado definitivamente el 6 de noviembre de 1991 (BOP de 2 de marzo de 1992). Desde la entrada en vigor al día siguiente de su publicación en el BOP, las Normas Subsidiarias de 1990 han sufrido diecinueve Modificaciones Puntuales.

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento se encuentran adaptadas a la LOUA, con fecha de aprobación definitiva por Pleno del Ayuntamiento, de 10 de noviembre de 2008, (BOP de 10 de marzo de 2009). Tras esta adaptación, se han aprobado cuatro instrumentos de innovación.

Hasta la fecha, el grado de ejecución de las NNSS de 1990, y de sus modificaciones, puede calificarse de escaso, tanto en lo que se refiere las distintas actuaciones previstas en el suelo urbano, como a los distintos sectores del suelo urbanizable. Las figuras de planeamiento de desarrollo establecidas, o sus modificaciones, prácticamente no se han desarrollado, existiendo bordes del suelo sin ordenación, así como numerosos vacíos urbanos.



Plano del Estado actual de la clasificación del suelo, del planeamiento vigente. Fuente: Elaboración propia.

En el suelo urbano, de las tres Unidades de Actuación previstas, solo se ha ejecutado, en parte, la Unidad de Actuación delimitada entre la barriada de San Carlos y la Variante (UA-1). De las Actuaciones Simples propuestas de Equipamiento (una solo, para creación de un aparcamiento para el polideportivo) y de Espacios Libres (también solo una, para demoler las edificaciones que se sitúan frente a la Iglesia de San Pablo), se ha ejecutado parcialmente la primera. De las trece Actuaciones Simples de Viario solo se han ejecutado, cuatro de ellas, la ASV 2, ASV3, ASV5 y ASV8. Así mismo, se han ejecutado o ejecutado parcial, cinco de las diez Actuaciones de mejora, una de las dos Actuaciones de Recalificación y ninguna de las seis Intervenciones en la Edificación. Es decir, las actuaciones desarrolladas en suelo urbano, no suponen más de la mitad de las actuaciones previstas. En el suelo urbanizable, se encuentran con ejecución avanzada, o ejecutados, el sector S1-PP, el sector S2-PP (Industrial), el sector S6-PP “Hacienda Las Minas”, y el Plan Especial del ámbito S5-PE “Parque de la Fuente Vieja”. El sector S4-PP cuenta con plan parcial aprobado y con una modificación en tramitación.

Esto tiene, lógicamente, su correlación con la Adaptación Parcial, de forma que las tres Unidades de Actuación previstas en las NNSS tienen la consideración de suelo urbano no consolidado (SUNC-01, SUNC-02 y SUNC-03). También tienen esa consideración el antiguo Sector S5 (SUNC-04) y parte del Sector 4.2 “Paraíso del Guadamar” (SUNC-05). Como suelo urbanizable sectorizado y ordenado queda el antiguo Sector 4.1 “Tierras Altas” (ahora SUBO-01); y como suelo urbanizable sectorizado; la modificación de la “Finca El Algarrobilllo” (SUBS-01), y el antiguo Sector S3 (ahora SUBS-02).

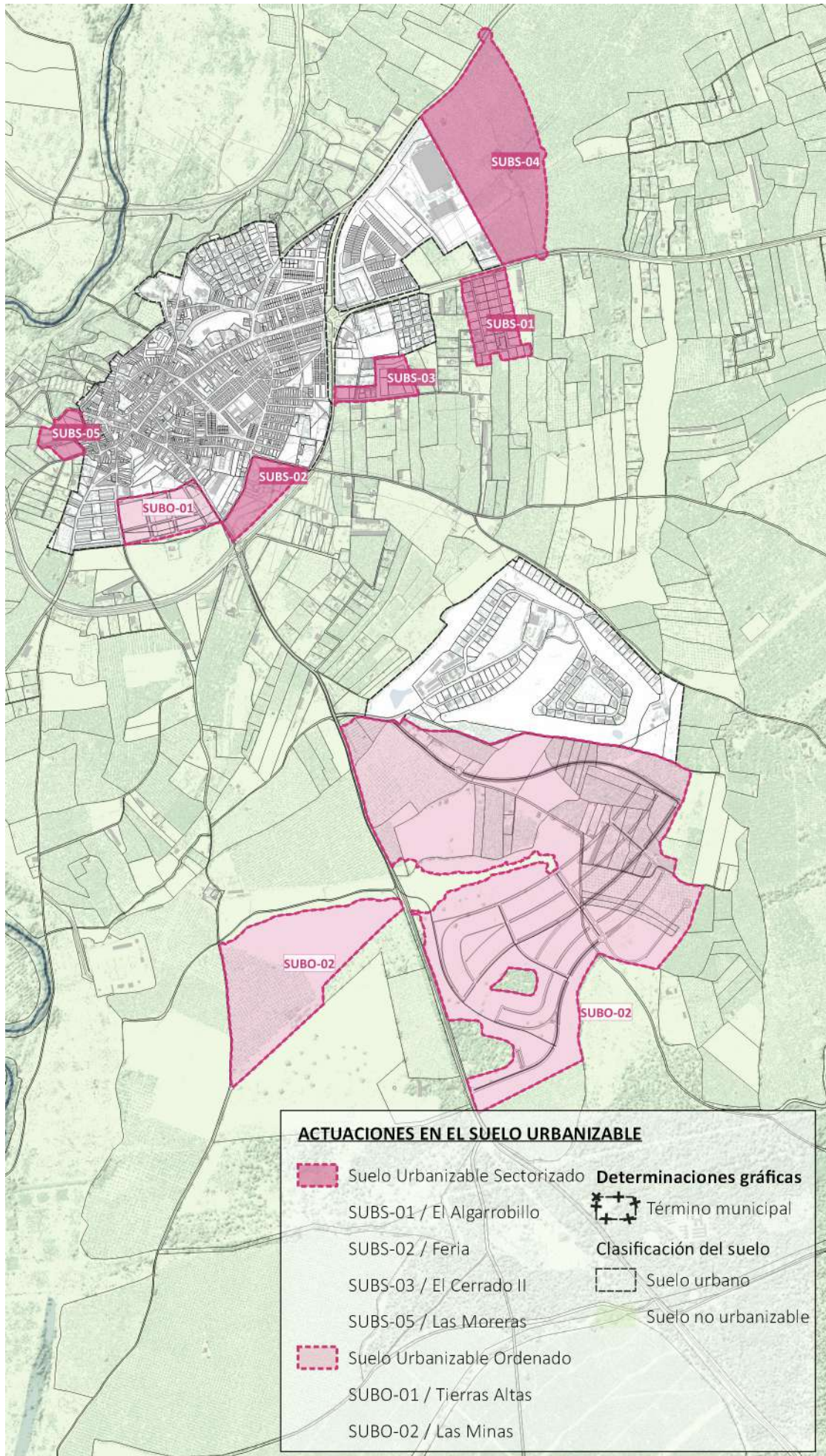
CLASIFICACIÓN DEL SUELO

- **Suelo urbano:** el suelo urbano actual del municipio asciende a 146,71 has (el 0,33% del término municipal), con un volumen estimado de 2.366 viviendas (Censo 2021) que ascienden a 2.2.755 con las actuaciones propuestas en el Suelo Urbano No Consolidado. La distribución de usos prevista para el suelo urbano es de 58,40% de la superficie total con uso global residencial, el 38,01% del suelo para el uso turístico (concentrado en la Urbanización de Las Minas-Golf) y el 3,59% restante para usos industriales.
- **Suelo urbanizable:** la superficie total del suelo urbanizable asciende a 156,91 has (el 0,35% del término municipal y el 107% del suelo urbano), pertenecientes en su mayoría (75,0%) al SUBO-02 Las Minas. Este sector, originado en un área de oportunidad desde el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla, aporta el 49,76% de la edificabilidad propuesta en la totalidad del suelo urbanizable, siendo su totalidad para uso residencial-turístico.

En total, en el suelo urbanizable se proponen 1.620 nuevas viviendas, en ámbitos de densidades dispares que oscilan entre las 7-70 viv/ha y que aportan 332 viviendas protegidas a la oferta del municipio.

- **Suelo No Urbanizable:** la totalidad de su superficie alcanza las 44.655,61 has, lo que supone el 99,32% de la superficie total del término municipal.

El análisis del estado del suelo urbano y urbanizable, nos pone de manifiesto que el municipio aún cuenta con 14,96 has por desarrollar en SUNC, y 156,91 has de suelo urbanizable, de las cuales, el 98% es de uso residencial. La totalidad de actuaciones en suelo urbano y urbanizable suman 2.009 nuevas viviendas. Este número incrementa sustancialmente las previsiones de demanda de vivienda estimadas en el presente Diagnóstico, duplicando el número de viviendas existentes en la actualidad (2.366 viviendas según Censo 2021).



Plano de Actuaciones del Suelo Urbanizable. Fuente: Elaboración propia.

Forma parte de las estrategias de la Agenda Urbana Española y la NCL el **fomento de la regeneración urbana y reciclaje como objetivos prioritarios en el desarrollo y recualificación de los tejidos urbanos**. En este sentido, Aznalcázar cuenta hoy con capacidad de crecimiento desde los propios ámbitos del suelo urbano.

7. LA ACTUALIDAD DE LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO.

Según la información obtenida en la base de datos contenida en la Guía Digital del Patrimonio Cultural de Andalucía, del Instituto Andaluz de Patrimonio Histórico, en el término municipal de Aznalcázar se encuentran identificados por su carácter patrimonial histórico-artístico 5 bienes inmuebles. **Solo dos de ellos cuenta con declaración de Bien de Interés Cultural (BIC): La Muralla Urbana y el Castillo de Aznalcázar**, ambos de naturaleza arquitectónica.

En el aspecto arqueológico, según la fuente consultada, son 47 las localizaciones con interés, todas ellas localizadas en el entorno del núcleo principal de población, y principalmente asociadas al paso del corredor verde del Guadiamar, lo que le confiere a esta zona, no solo importantes valores ambientales sino también patrimoniales.



*Imagen del Castillo de Aznalcázar.
Fuente: Guía Digital del Patrimonio Cultural de Andalucía.*

8. MOVILIDAD Y TRÁFICO.

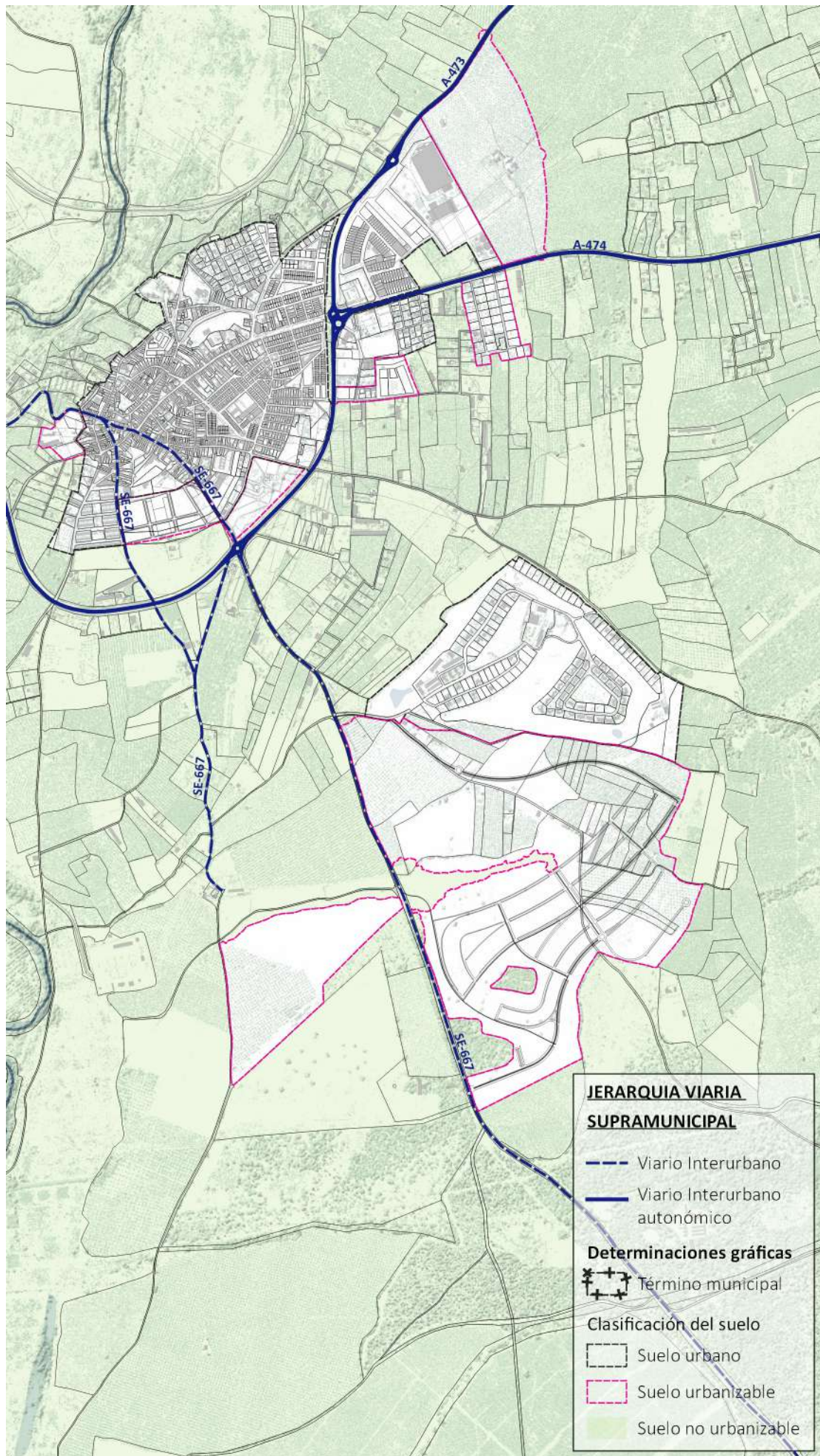
Sobre el sistema viario basculan las principales conexiones territoriales del municipio. En cuanto a la Red Autonómica de carreteras, el municipio se encuentra conectado a través de las carreteras A-473 y A-474, que con directrices norte-sur y este-oeste canalizan las principales relaciones del municipio con su entorno y con la autovía A-49, principal corredor infraestructural de las relaciones Sevilla-Huelva-Portugal. Además, la carretera SE-667, establece las conexiones en el sur del término municipal, destacando su recorrido como principal acceso a la urbanización de las Minas Golf. Hay infraestructura ferroviaria, pero esta infrautilizada (estación en desuso).

Las carreteras de acceso al núcleo son determinantes para establecer la estructura viaria del núcleo urbano, ya que las antiguas trazas de conexión territorial se constituyen como ejes viarios principales. La continuidad desde la carretera A-474, a través de las calles Federico García Lorca, Sevilla y Juan Carlos I se constituye como eje estructurante principal en la dirección oeste-este, con una sección bastante uniforme, aunque algo insuficiente.

A partir del cruce con la calle de la Constitución la continuidad del eje viario se mantiene a través de la calle Aceña y un camino que conecta de nuevo con la A-474, si bien a partir de este punto la sección es claramente insuficiente. Hay otro eje viario importante que se desarrolla sobre la antigua conexión entre la carretera de Pilas y la SE-3305. Desde esta carretera se sube hacia el noroeste a través de las calles Vidrio, de la Constitución y Bejarano Altamirano, a la cual, debido al cierre al tráfico de la antigua carretera de Pilas, el eje pierde la continuidad hacia el oeste que anteriormente tenía.

Además de los anteriormente descritos, hay otra serie de ejes que se desarrollan de forma radial a partir del núcleo, como son la Avenida de Benacazón (antiguo acceso de la A-473 desde ese municipio) o la secuencia calle Nueva- Camino de Coria.

La red viaria es bastante heterogénea, tanto en su trazado como en las dimensiones de las vías. Los viarios de nueva creación son los que presentan secciones más constantes, y trazados



Plano del sistema viario de articulación territorial del municipio. Fuente: Elaboración propia.

más rectos y organizados, siendo las calles en torno al casco tradicional de Aznalcázar mucho más estrechas y de trazado irregular.

La ciudad presenta un déficit de infraestructuras peatonales y para la bicicleta. No existe una red global de itinerarios peatonales y los escasos tramos ciclistas se encuentran sin conexión y relegados a puntos periféricos del núcleo (ronda de circunvalación).

El peso del automóvil privado en las relaciones urbanas e interurbanas, se manifiesta en el incremento del número de turismos que ha sufrido el municipio: 75,2% entre los años 2003-2022, siendo la media provincial del 36,3% y autonómica del 41,8%. El grado de electrificación es nulo, manteniéndose en el 1.65% (vehículos con distintivos Cero o ECO).

9. EL ESTADO ACTUAL DE LAS REDES DE INFRAESTRUCTURAS Y LOS SERVICIOS URBANOS BÁSICOS.

CICLO INTEGRAL DEL AGUA

El municipio de Aznalcázar pertenece a la Mancomunidad de municipios del Aljarafe, la cual, a través de su empresa ALJARAFESA, es quien gestiona el servicio de aguas. El abastecimiento del agua potable al núcleo se realiza desde los depósitos generales de Benacazón.

Con respecto al saneamiento, Aznalcázar posee una red que cubre la totalidad del suelo urbano clasificado. Las aguas residuales se conducen hacia la EDAR de Aljarafe Guadimar, ejecutada por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, en el propio término municipal, y que sirve a Aznalcázar, Huévar y Sanlúcar la Mayor.

ENERGÍA

El esquema del consumo energético en Aznalcázar asienta sus bases en el uso de energías no renovables, poniéndose de manifiesto la insostenibilidad del sistema. Hecho que se acentúa con la demanda cada vez mayor debido a los cambios en los modos de vida cada vez más mecanizados.

La energía eléctrica es la más empleada y su principal infraestructura es la red eléctrica, cuyo abastecimiento corre a cargo de la Compañía Medina Garvey.

Es importante destacar la existencia de un gasoducto que cruza la zona septentrional del término, al sur el núcleo principal de población, recorriendo terrenos desde el Carrascal, pasando por Dehesa Nueva, Maslo y saliendo por La Jara.

RESIDUOS SÓLIDOS URBANOS

La Mancomunidad para la Gestión de los Residuos Sólidos Urbanos “Guadalquivir” tiene a su cargo la gestión de R.S.U. de diversos municipios del Aljarafe entre los que se encuentra Aznalcázar. La recogida se realiza una vez al día, llevando los residuos a la planta de Transferencia de Bollullos del Condado desde donde se envían para su transformación a la planta de Montemarta-Cónica.

El resto de fracciones de residuos asimilables a urbanos, en concreto enseres voluminosos, restos de podas, etc., son gestionados asimismo por parte de la Mancomunidad de Residuos del Guadalquivir, previa llamada de los ciudadanos de la localidad, encontrándose el punto limpio más cercano en Bollullos de la Mitación.

10. LAS CONDICIONES DERIVADAS DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL DE ÁMBITO SUPRAMUNICIPAL.

PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DEL ÁMBITO DE DOÑANA

El Plan de Ordenación del Territorio del Ámbito de Doñana (POTAD) **aprobado por Decreto 341/2003, de 9 de diciembre**, tiene por finalidad establecer el marco jurídico para la ordenación y desarrollo sostenible del entorno de Doñana (Parque Nacional y el Parque Natural de Doñana) al objeto de garantizar y compatibilizar la preservación de los recursos ambientales y territoriales con el progreso socioeconómico y la mejora de las condiciones de vida de sus ciudadanos.

En este documento se identifican tres zonas básicas para la determinación de usos:

- Zona A, de protección de recursos naturales. Limita crecimientos y establece prohibiciones para cambios de uso en el suelo no urbanizable. Las edificaciones existentes pueden ser acondicionadas como casas rurales turísticas sin que ello comporte un incremento de su edificación superior al 10%.
- Zona B, de limitaciones específicas de transformaciones de usos. Se prohíbe el uso industrial o logístico en el suelo no urbanizable. Establece los requisitos para la implantación de actuaciones hoteleras o de restauración.
- Zona C, de limitaciones generales a las transformaciones de usos (Sevilla-Huelva sin relevantes espacios naturales).

El POTAD habilita a través de su artículo 20 medidas para el tratamiento de las parcelaciones urbanísticas ilegales con el fin de su reconocimiento siempre que no se encuentren en suelo protegido y cuenten con unos servicios mínimos.

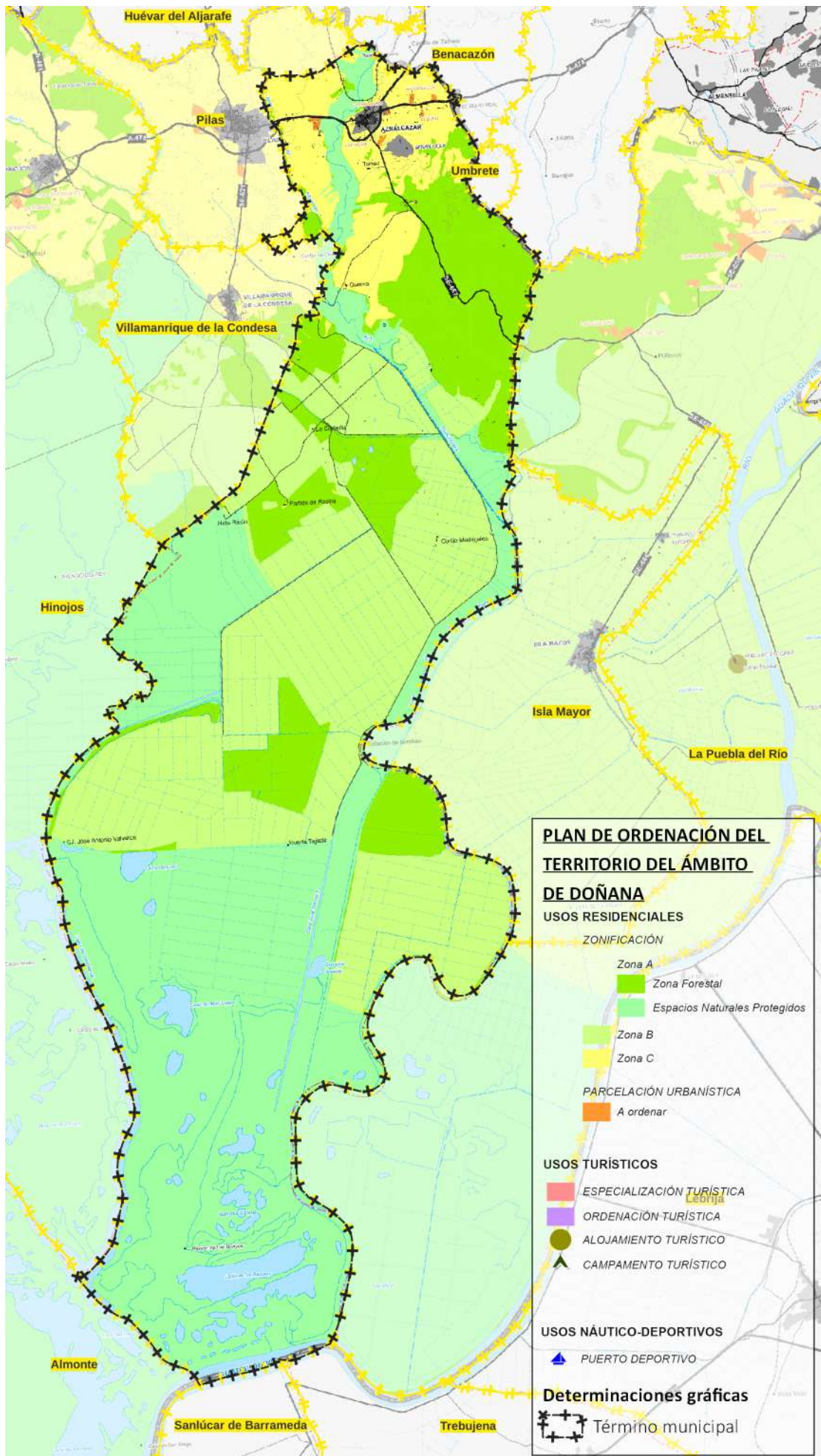
Dentro de los itinerarios y conexiones, el POTAD considera como viario paisajístico el itinerario SE-3305 Aznalcázar-Venta del Cruce, esto conlleva su dotación con zonas de aparcamientos, interpretación y miradores, así como posibilitar el paso de ganado.

En relación con los espacios recreativos, se deberá promover en el río Guadiamar espacios de uso recreativo y naturalístico, siendo, además, de carácter comarcal las riberas del río Guadiamar.

Con respecto a las actividades productivas industriales y logísticas, se determina que serán los planes generales municipales los que establezcan las condiciones para la ubicación de estos suelos bajo los criterios de proximidad y conexión a la red viaria (menor a 500 metros), continuidad física con los núcleos urbanos y segregados de las zonas residenciales. Y en relación con los usos agrarios es propósito del POTAD limitar los regadíos a las superficies actualmente existentes y con derecho a riego (donde se encuentra Aznalcázar) para el mantenimiento de los ecosistemas.

PLAN DE ORDENACIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES Y PLAN RECTOR DE USO Y GESTIÓN DEL ESPACIO NATURAL DE DOÑANA.

El Parque Nacional de Doñana fue declarado por el Decreto 2412/1969, de 16 de octubre, de creación del Parque Nacional de Doñana. Posteriormente, y en dos ocasiones, se amplían sus límites, primero mediante la Ley 91/1978, de 28 de diciembre, del parque Nacional Doñana y, años después, mediante la Resolución de 6 de febrero de 2004, del Organismo Autónomo Parques Nacionales, se hace público el Acuerdo del Consejo de Ministros de 6 de febrero de 2004. Por su



Plano de zonificación del POTAD para el ámbito de Aznalcázar. Fuente: Elaboración propia.

parte, el Parque Natural de Doñana fue declarado por la Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección, bajo la denominación de Parque Natural Entorno de Doñana, y mediante el Decreto 2/1997, de 7 de enero, se modificaron la denominación y los límites del citado Parque, que pasó a denominarse Parque Natural de Doñana.

Ambos espacios se gestionan bajo la denominación Espacio Natural de Doñana que comprende los territorios a los que se extiende el Parque Nacional de Doñana, incluidas sus Zonas de Protección y el Parque Natural de Doñana.

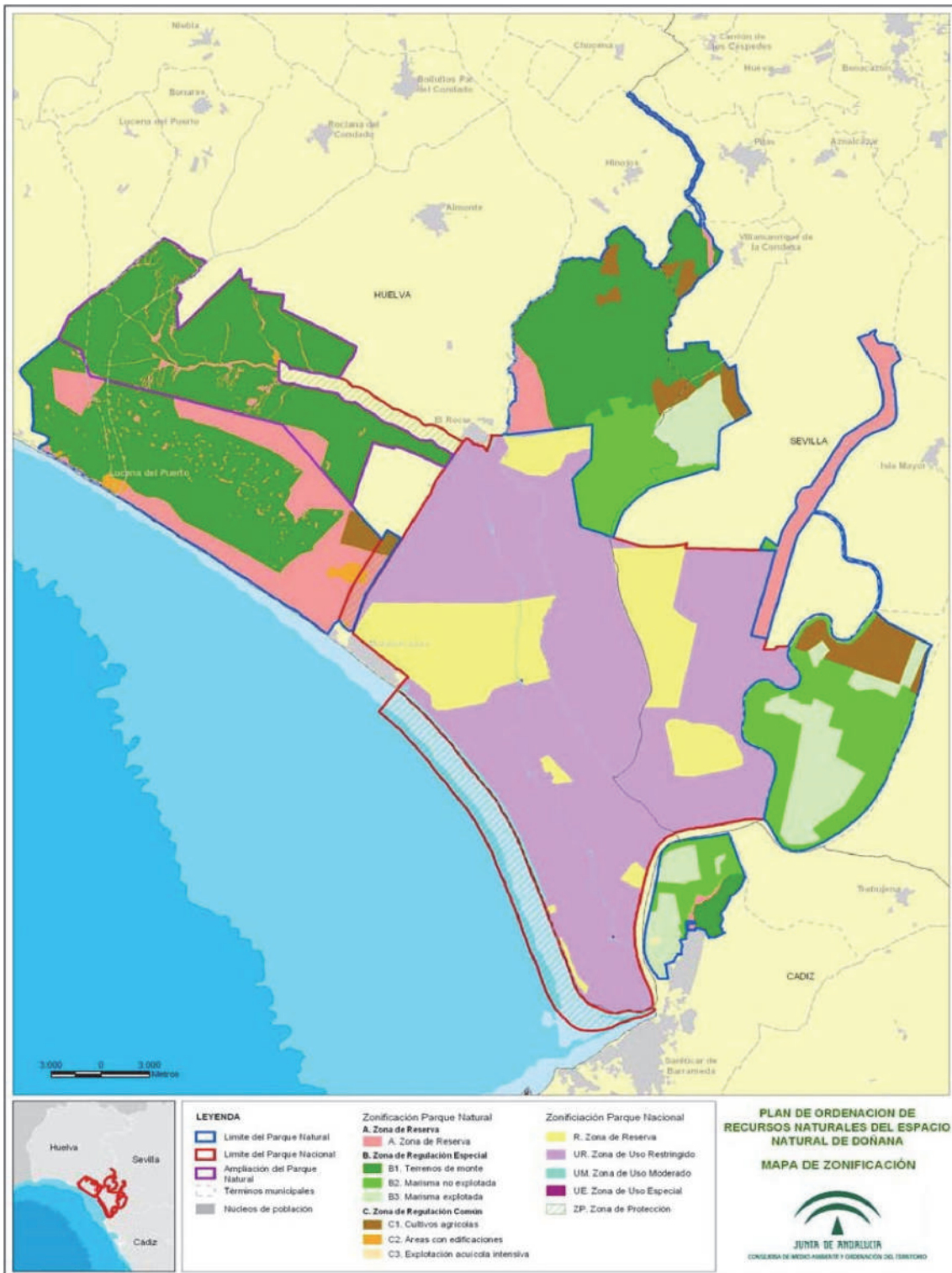
Dado el tiempo transcurrido desde la aprobación del Decreto 48/2004, de 10 de febrero, por el que se aprueba el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Nacional de Doñana y del Decreto 97/2005, de 11 de abril, por el que se establece la ordenación del Parque Nacional y Parque Natural de Doñana (que aprobó el PORN y el PRUG del Parque Natural), así como las novedades normativas introducidas en el ordenamiento jurídico y el avance en la gestión integrada del Parque Nacional y Parque Natural de Doñana, el Consejo de Gobierno consideró necesario abordar la elaboración de un Plan de Ordenación de los Recursos Naturales y Plan Rector de Uso y Gestión únicos para el conjunto del Espacio Natural de Doñana. En este sentido, mediante el Decreto 142/2016, de 2 de agosto se procede a aprobar el nuevo Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN) y el Plan Rector de Uso y Gestión (PRUG) del Espacio Natural Doñana y se establece el régimen de protección y gestión y las medidas de conservación que corresponden a las ZEC Doñana (ES0000024) y Doñana Norte y Oeste (ES6150009).

El Plan de Ordenación de Recursos Naturales para el Parque Natural de Doñana (PORN), fija 16 objetivos generales, que abarcan desde el progreso del conocimiento sobre el espacio a su conservación (especies, hábitats, geodiversidad, agua), reforzar los flujos ecológicos y preservar la calidad paisajística y el patrimonio histórico, especialmente el etnográfico, y la consolidación del turismo sostenible, así como potenciar su economía. De especial interés desde el punto de vista urbanístico, el objetivo general 14: Garantizar que la ubicación y tipología de las edificaciones e infraestructuras responde a las necesidades reales del Espacio Natural, asegurando su compatibilidad con la conservación de los recursos

Se establece una zonificación con la finalidad de establecer una ordenación de los usos y aprovechamientos específicos.

El Plan Rector de Uso y Gestión (PRUG) se redacta en el marco del PORN, y sus **objetivos** son “garantizar la administración y gestión del mismo, en el marco de las directrices establecidas en el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales y en el Plan Director de la Red de Parques. Consta de 34 objetivos específicos.

En el marco de estos objetivos se establecen distintos **criterios de gestión** que se agrupan, distinguiéndose los de aplicación al Parque Natural y los de aplicación al Parque Nacional, entre carácter general; conservación del patrimonio y de los recursos naturales, culturales y paisajísticos; aprovechamiento sostenible; para el uso público, la educación ambiental y las actividades turísticas vinculadas al medio natural; tránsito de rocieros y otras romerías; actividades de investigación; infraestructuras; información a la ciudadanía



Zonificación del PORN del Espacio Natural de Doñana.

EL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA.

El documento vigente está publicado en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía del día 29 de diciembre de 2006 con el objetivo de definir la organización física espacial para las funciones territoriales de Andalucía, adecuadas a sus necesidades y potencialidades actuales.

El Plan se estructura en base a la determinación de un Modelo Territorial (referencia básica del Plan) y de una serie de Estrategias de Desarrollo Territorial. Se complementa con una propuesta de Gestión y un Programa de Actuación.

En el Modelo Territorial, Aznalcázar se ubica en la unidad territorial de Aljarafe-Condado, la cual, se encuentra en un proceso de crecimiento poblacional al mismo nivel de las Campiñas del Guadalquivir y el Bajo Guadalquivir, y en menor medida que las áreas del Litoral, las Metropolitanas y la Subbética cordobesa. En esta unidad territorial, por tanto, son de menor intensidad los problemas de desequilibrio territorial por causa de una deficiente integración regional. Sin embargo, El Aljarafe se encontraría entre las áreas que más están afectando a sus paisajes rurales centenarios, con la consiguiente pérdida de sus valores culturales.

El municipio de Aznalcázar, al ser uno de los municipios que incluye la Unidad Territorial de Aljarafe-Condado, se considera ubicado dentro de la Red de Ciudades Medias Interiores del Valle del Guadalquivir. Con la constitución de esta red, que incluye las comarcas del Condado en Huelva y del Aljarafe en Sevilla, se comienzan a establecer relaciones en orden a potenciar su desarrollo territorial mediante la cooperación. De otra parte, el término municipal de Aznalcázar aparece en el POTa dentro del ámbito de Doñana, entendido como espacio caracterizado por haber sido históricamente excluido de los procesos de urbanización, que si bien ha sido objeto de aprovechamientos más o menos extensivos de sus recursos.



Propuesta para el Modelo Territorial de Andalucía

PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA

Por **Decreto 267/2009, de 9 de junio**, se aprueba el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla (POTAUS) y se crea su Comisión de Seguimiento.

El POTAUS, en orden a la mejor funcionalidad del sistema de asentamientos de la aglomeración urbana, mayor eficiencia en la prestación de los servicios públicos y al establecimiento de criterios comunes de ordenación supramunicipal para el planeamiento urbanístico, establece diferentes sectores dentro de su ámbito, atribuyéndole al municipio de Aznalcázar el Sector C "Aljarafe".

Para todos los municipios se dispone, al igual que en el POTAD, que los instrumentos de planeamiento urbanístico general identifiquen los ámbitos que contengan parcelaciones o un significativo número de viviendas dispersas en el suelo no urbanizable, para su posible incorporación al proceso urbanístico, con condicionantes y limitaciones similares.

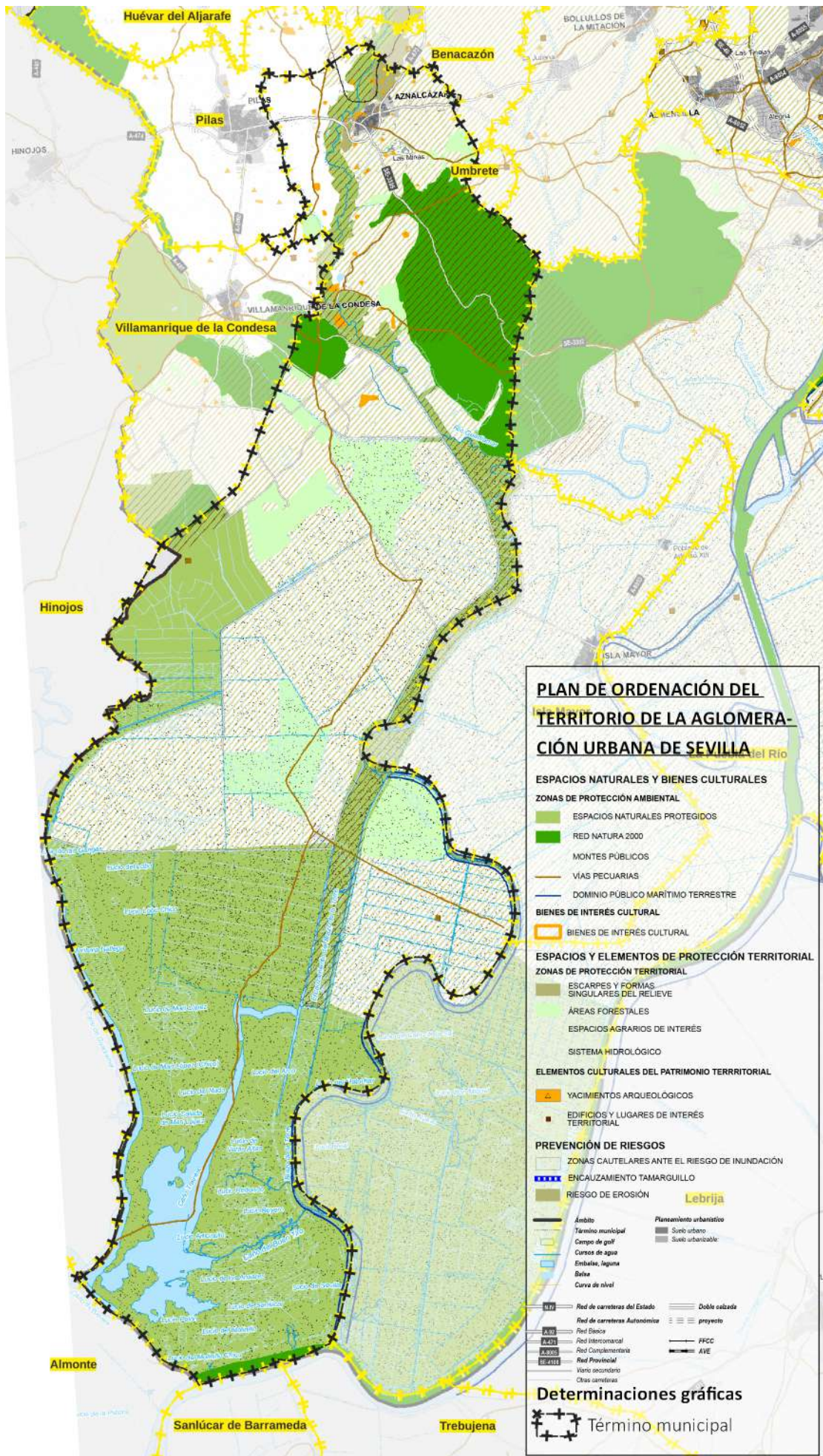


Localización del Área de Oportunidad Metropolitana" TS2. Área Deportiva Turística "Las Minas".

El Plan delimita las "Áreas de Oportunidad Metropolitana", de localización vinculante, a ajustar por el planeamiento urbanístico, que también deberá determinar su integración en la estructura general del municipio. Se señala que 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 POT.

En el municipio de Aznalcázar se establece el Área de Oportunidad Metropolitana" TS2. Área Deportiva Turística "Las Minas", de una superficie de 117 hectáreas. Su objeto es la creación de una oferta de suelo destinada a la implantación de un campo de golf ampliando y mejorando las instalaciones existentes (urbanización residencial "Las Minas" y el campo de golf de 9 hoyos asociado) situadas al suroeste del núcleo urbano, apoyadas en la carretera SE-3305.

En cuanto a los espacios libres de carácter metropolitano, se identifican dentro del término municipal Los Pinares de Puebla del Río y Aznalcázar donde, siempre que sea posible por la normativa ZIC, debe adecuarse para su uso público. Igualmente, se destaca unos de los Ejes Fluviales de uso público: Guadiamar, conformado por su dominio público hidráulico y su correspondiente zona de servidumbre.



Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla.

B/

B. DIAGNÓSTICO PREVIO DEL MUNICIPIO.

11. PROBLEMAS Y OPORTUNIDADES DEL TÉRMINO MUNICIPAL.

Del análisis realizado puede concluirse con el siguiente DIAGNÓSTICO TERRITORIAL:

- 1º Municipio integrante del área metropolitana de Sevilla, localizado en la “tercera corona”, con características territoriales propias identitarias de la comarca del Aljarafe, entre las que destacan un alto índice de motorización y espacios de importantes valores naturales.
- 2º Los principales canales de articulación son el sistema viario territorial y la caminería rural, existencia de infraestructura ferroviaria, pero hoy sin conexión con el municipio.
- 3º Término municipal con presencia mayoritaria de los usos naturales, donde destaca la componente agrícola, que representa el 40,82% de la superficie total. Los usos artificiales están concentrados mayoritariamente en los asentamientos de población, lo que atempera las tensiones en el territorio, no obstante, se detecta la presencia de algunas parcelaciones en el suelo rustico.
- 4º Los patrones naturales y condiciones geográficas del territorio han tutorizado históricamente el emplazamiento del asentamiento urbano y la distribución de usos del suelo que ha evolucionado hacia un estatus de presión de la agricultura en los terrenos con vocación forestal y sobre los terrenos yermos de las marismas del Guadalquivir.
- 5º Municipio vivo y dinámico, con crecimiento de población permanente (13% en diez años), derivado tanto del crecimiento vegetativo como del saldo migratorio. Presencia importante de hogares unipersonales, y con un factor de soledad y dependencia que bascula mayoritariamente sobre el género femenino.
- 6º Parque de viviendas en buen estado, con porcentaje mayoritario de vivienda principal, lo que incide directamente en una menor necesidad de rehabilitación del parque residencial. Destaca la ausencia de oferta de nueva vivienda protegida, que asuma las necesidades de la población y es escasa la oferta de vivienda en alquiler.
- 7º Se estima en base a las proyecciones de población y factores como las demandas no resueltas y futuras, una demanda de vivienda entre 366 y 482 hogares para las próximas décadas, que deben ser tenidas en cuenta a la hora de dimensionar la capacidad de crecimiento del municipio.
- 8º El modelo económico del municipio acusa un proceso de terciarización destinado al consumo de la población. Alta tasa de desempleo que se acompaña con rentas por debajo de la media comarcal y provincial.

- 9º Núcleo compacto, coincidente con el asentamiento original de la población, cuyo límite occidental presenta altos valores ambientales (río Guadiamar), lo que ha condicionado el crecimiento urbano con directriz norte y este. Se detectan carencias en materia de espacios libres, áreas naturalizadas para el esparcimiento de la población en el interior del tejido urbano, que en cierto modo se compensan con el uso por parte de la población de los pinares y el corredor verde del Guadiamar.
- 10º Planeamiento urbanístico con más de 30 años de vigencia, contando todavía con una importante capacidad de crecimiento en suelo urbano y urbanizable, que supera las demandas previstas para el municipio. Presencia de actuaciones urbanísticas de importante consumo de suelo y crecimiento poblacional, que desvirtúan el modelo compacto existente.
- 11ª Territorio con amplios valores patrimoniales, solo dos BIC, pero un amplio conjunto de bienes de valor arqueológico, que deben ser objeto de reconocimiento y puesta en valor y que incorporan cautelas en el entorno del suelo urbano y el corredor del Guadiamar.
- 12º Núcleo compacto, de dimensiones adecuadas para el fomento de una ciudad mas amable con el peatón, no obstante, la movilidad del municipio bascula principalmente sobre el automóvil privado, no hay conexión ferroviaria directa y hay carencias en materia de transporte público. Escasa red peatonal y ciclista, ausencia de zonas de estacionamiento que liberen el espacio público de la presencia del automóvil privado.
- 13º Funcionamiento mancomunado de los servicios urbanos con los municipios vecinos del Aljarafe. Necesidad de avanzar en la implantación de sistemas de drenaje sostenible y de reutilización de aguas residuales, en la utilización de fuentes de energía renovables que no pongan en riesgo los valores ambientales y patrimoniales del término municipal y en la ampliación de las infraestructuras destinadas al fomento de la economía circular.
- 14º Amplio territorio que presenta la singularidad de estar integrado en el área metropolitana de Sevilla y a la vez, formar parte del Parque Nacional de Doñana. Esta doble incidencia territorial implica el establecimiento de consideraciones desde dos instrumentos de ordenación territorial de ámbito subregional, además del POT, que suponen la caracterización de la totalidad del suelo rustico.

En este sentido, el modelo urbano-territorial que entendemos debe plantearse en el nuevo Plan General de Ordenación Municipal de Aznalcázar debe procurar la resolución de la problemática planteada por:

- La dimensión y extensión territorial del crecimiento actualmente previsto en el municipio por el planeamiento vigente, adecuándolo a las necesidades “reales” en materia de vivienda y de actividades económicas y productivas locales, y el fomento del turismo, para la construcción de un modelo urbano-territorial equilibrado e integrado con la ciudad ya consolidada, evitando su innecesaria dispersión, y de manera que contribuya a la mejora y compleción de los sistemas de articulación existentes.
- Evitar procesos innecesarios de especialización de usos en los nuevos desarrollos de la ciudad, procurando la diversidad.
- La atención a las necesidades vecinales de viviendas a precio protegido, así de otros usos de interés público que precise el municipio conforme a las nuevas estructuras poblacionales.

- La imprescindible correspondencia y proporcionalidad entre los usos lucrativos y las dotaciones y los servicios públicos previstos, mejorando la proporción de espacios libres y equipamientos existentes, y procurando la coherencia, funcionalidad y accesibilidad de las dotaciones y equipamientos, así como su equilibrada distribución entre las distintas partes del municipio.
- Reducir en lo posible las necesidades de transporte privado motorizado, consolidando un modelo que, en base a las características del núcleo urbano, fomente el transporte colectivo y la presencia de los modos no motorizados y la adecuación del espacio público viario con prioridad peatonal.
- La fragilidad de la conexión ferroviaria, con estación en desuso, y débiles conexiones viarias con el municipio y pasos a nivel que se constituyen en cruces peligrosos.
- La articulación territorial de la zona sur del municipio con el reconocimiento y puesta en valor de la caminería rural, vías pecuarias y viarios de vocación paisajística como la SE-3305.
- La ordenación del suelo rustico del municipio, de conformidad con la legislación urbanística vigente, que integre en la normativa todas las consideraciones que emanan de la planificación subregionales y sectorial con incidencia en este territorio de importantes valores patrimoniales.
- La resolución de la problemática de las parcelaciones urbanísticas en el suelo rustico, en posiciones de cercanía del núcleo urbano, en especial las localizadas en el borde de la cornisa oeste del Aljarafe.
- La necesidad de preservación del proceso de urbanización para el desarrollo urbano de los siguientes terrenos: los colindantes con el dominio público natural precisos para asegurar su integridad; aquellos en los que concurren valores naturales, históricos, culturales, o paisajísticos; aquellos en los que se hacen presentes riesgos naturales; y aquellos donde se localicen infraestructuras o equipamientos cuya funcionalidad deba ser asegurada.

12. LÍNEAS DE TRABAJO GENERALES Y ESPECÍFICAS PARA EL TRATAMIENTO Y RESOLUCIÓN DE LOS PROBLEMAS DETECTADOS, Y PROPUESTAS PARA LA INTEGRACIÓN DE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO.

El PGOM debe dar cumplimiento a los objetivos establecidos en la Ley 7/2021, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, y por ello, la ordenación en él contenida debe procurar:

1. La adecuada integración en la ordenación dispuesta en las reflexiones que de orden territorial se han formulado en Andalucía, en especial los planes territoriales correspondientes al municipio de Aznalcázar. Ello supone reflexionar sobre la adecuada relación natural y ambiental con el soporte territorial y la definición de la nueva estructura territorial que el conjunto de la comarca para llegar a ser un área cohesionada.
2. Apoyarse en los recursos productivos para contribuir a la optimización de los emplazamientos de futuras actividades a implantar a tenor de las dinámicas socioeconómicas existentes y su proyección hacia el futuro.
3. Mejora de la habitabilidad de la ciudad, medida en las oportunidades que la ciudad ofrece a sus habitantes.

4. Valoración y dimensionamiento del crecimiento urbano y de la implantación de infraestructuras. Apostando por la ciudad existente y bajo el criterio de racionalidad.
5. Revalorización, regeneración y aproximación del espacio rural a la ciudadanía. Para ello, la protección del paisaje juega un papel fundamental.
6. Establecer las condiciones necesarias para la normalización de los asentamientos irregulares que se detectan en el escenario territorial del término municipal, introduciendo signos de racionalidad en los mismos. Para ello, se exploran las posibilidades contenidas en el Título VIII de la Ley 7/2021.

En segundo lugar, como elemento obligatorio en lo legal y en lo moral en toda figura de planeamiento, se introduce la perspectiva de género como pieza esencial en la definición del modelo de ciudad propuesto.

De esta forma, el PGOM debe abogar por la inclusión del “urbanismo del cuidado” como elemento sustantivo del nuevo modelo de ciudad propuesto para Aznalcázar. Para ello, las estrategias que se desarrollen deben guiarse de los principios de proximidad, distancias cortas, diversidad funcional, estructura policéntrica, tal y como promueve la Agenda Urbana Española, la Agenda Urbana Andaluza 2030 además de ser el modelo al que aspira el proyecto de LISTA.

De manera específica, se proponen los siguientes objetivos para la integración de la perspectiva de género en modelo urbano:

- Creación de espacios libres y equipamientos de calidad, seguros e inclusivos.
- Fomento de la multifuncionalidad y complementariedad de equipamientos.
- Identificación de puntos negros para las mujeres.
- Diversidad tipológica de viviendas además de su flexibilidad para su adaptación a los diferentes modelos de familias.
- Equilibrio entre las viviendas de renta libre y las sometidas a algún régimen de protección en las actuaciones de nueva urbanización. Estas viviendas protegidas deben destinarse a colectivos vulnerables y situarse próximas a los nodos de transportes.
- En actuaciones de nueva urbanización debe disponerse de comercio de proximidad.



C. AVANCE DE CRITERIOS DE ORDENACIÓN.

13. OPORTUNIDAD Y PROCEDENCIA DE LA REDACCIÓN DEL PGOM.

Desde la aprobación y entrada en vigor de las NNSS han transcurrido más de 33 años, tiempo en el que no solo se ha alterado la realidad económica y social que sirvió de base para formularlo, sino que también ha cambiado el marco jurídico de referencia de las políticas de ordenación del territorio y urbanismo.

Así, en la legislación básica estatal en materia de suelo es integrada por el RDL 7/2015, de aprobación del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU 2015). Este bloque incorpora una serie de mandatos a la planificación urbanística (y territorial) realizados desde la protección ambiental y el requerimiento de la sostenibilidad. En especial, impone el criterio de la limitación del consumo de suelo objeto de transformación urbanística además de señalar el suelo como “recurso natural, escaso y no renovable”.

Desde el punto de vista de la legislación autonómica la aparición de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) también incorpora criterios para la ordenación urbanística (artículo 61) que responden a la exigencias de promover un desarrollo urbano y territorial sostenible y que imponen la incorporación en el nuevo instrumento de ordenación general de directrices y estrategias que eviten la dispersión urbana, revitalicen la ciudad existente y su complejidad funcional.

Por tanto, **es conveniente que Aznalcázar pueda disponer de un planeamiento general, no sólo adaptado, sino completamente formulado desde las nuevas exigencias a la ordenación urbanística establecidas por la legislación autonómica y estatal; en definitiva, incorporando los nuevos postulados sobre desarrollo sostenible desde el primer momento de su elaboración.**

De otra parte, **los objetivos fundamentales establecidos en el Plan vigente precisan de una reconsideración generalizada**, si tenemos además en cuenta que no sólo se ha producido una transformación socioeconómica en el entorno próximo de Aznalcázar, sino que, además, el escenario regional y estatal han sufrido una aceleración en las tendencias apuntadas para el principio del siglo que aconsejan situar en un contexto distinto los objetivos de la revisión.

En especial, se hace necesaria una revisión para incorporar a la ordenación del municipio los principios, fines, directrices y criterios establecidos en las disposiciones y documentos de referencia siguientes:

- Los principios de desarrollo territorial y urbano sostenible del artículo 3 y criterios básicos de utilización del suelo establecidos en el artículo 20, ambos del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU).

- Los fines, principios generales y criterios de la ordenación urbanística que se establecen en los artículos 3, 4 y 61 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA).
- Los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística establecido en los artículos 79 a 83 del del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre (Reglamento General de desarrollo de la LISTA).
- Las directrices vigentes que se contienen en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, aprobado por el Decreto 206/2006, de 28 de noviembre (BOJA de 29 de diciembre de 2006).
- Los criterios generales que para la ordenación de los asentamientos y de las áreas ambientales se incorporan en el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla, aprobado por Decreto 267/2009, de 9 de junio.
- Los objetivos que se contienen en la Agenda Urbana Española 2019 (AUE/2019) identificada en el Plan de Acción de la Agenda 2030 -aprobado en junio de 2018 por el Gobierno de España-.
- Los objetivos definidos en la Estrategia Andaluza de Sostenibilidad Urbana y la Agenda Urbana de Andalucía 2030

Dado lo novedoso de la LISTA, es importante reseñar que el Plan General de Ordenación Municipal (PGOM) tiene como misión concretar el modelo general de ordenación a través de las siguientes determinaciones:

1. **La clasificación del suelo**, conforme a lo establecido en el Capítulo I del Título I de la LISTA.
2. **El esquema de los elementos estructurantes:** los sistemas generales de espacios libres y zonas verdes, de movilidad y de equipamientos comunitarios, y las redes generales de infraestructuras y servicios técnicos.
3. **El establecimiento de las zonas de suelo rústico**, que podrán comprender suelos rústicos de distintas categorías, con la identificación de sus características, potencialidades y deficiencias.
4. **La identificación de los bienes y espacios que deban contar con una singular protección** por su valor histórico, cultural, urbanístico o arquitectónico y, en su caso, de sus entornos.
5. **La planificación estratégica de la evolución del modelo general de ordenación a medio y largo plazo.**

14. EL MARCO JURÍDICO DE REFERENCIA.

El PGOM de Aznalcázar será redactado teniendo en cuenta el ordenamiento urbanístico de aplicación vigente, integrado fundamentalmente por:

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto
- Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU).

- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el cual se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo.
- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (modificada por Decreto-ley 11/2022, de 29 de noviembre), y su Reglamento General, aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre.
- Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.
- Ley 3/2015, de 29 de diciembre, de Medidas en Materia de Gestión Integrada de Calidad Ambiental, de Aguas, Tributaria y de Sanidad Animal.
- Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y el suelo.
- Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía.
- Ley 8/2018, de 8 de octubre, de medidas frente al cambio climático y para la transición hacia un nuevo modelo energético en Andalucía.
- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.
- Real Decreto 1290/2012, de 7 de septiembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.
- Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía.
- Ley 25/2009, de 22 de diciembre, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Ley sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio.
- Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario.
- Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras.
- Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía.
- Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido.
- Real Decreto 1513/2005, de 19 de octubre, que desarrolla la ley del Ruido en lo referente a evaluación y gestión del ruido ambiental.
- Real Decreto 1367/2007, de 16 de diciembre, que desarrolla la ley del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.
- Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, modificada por la Ley 33/2015, de 21 de septiembre.
- Ley 3/1995, de 23 de marzo, de vías pecuarias.
- Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

- Decreto 206/2006, de 28 de noviembre, por el que se adapta el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía a las Resoluciones aprobadas por el Parlamento de Andalucía en sesión celebrada los días 25 y 26 de octubre de 2006 y se acuerda su publicación.
- Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, y se modifica el Decreto 357/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección de la Calidad del Cielo Nocturno frente a la contaminación lumínica y el establecimiento de medidas de ahorro y eficiencia energética.
- Acuerdo de 3 de mayo de 2011, del Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía, por el que se aprueba la Estrategia Andaluza de Sostenibilidad Urbana.
- Acuerdo de 18 de septiembre de 2018, del Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía, por el que se aprueba la Agenda Urbana de Andalucía 2030.
- Ley 8/2018, de 8 de octubre, de medidas frente al cambio climático y para la transición hacia un nuevo modelo energético en Andalucía.
- Acuerdo de 22 de febrero de 2019, del Consejo de Ministros, por el que se aprueba la Agenda Urbana Española 2030.
- Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética.
- Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones.
- Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.
- Decreto-ley 3/2024, de 6 de febrero, por el que se adoptan medidas de simplificación y racionalización administrativa para la mejora de las relaciones de los ciudadanos con la Administración de la Junta de Andalucía y el impulso de la actividad económica en Andalucía.

15. AVANCE DE CRITERIOS Y OBJETIVOS

La nueva ordenación urbanística general del Plan General de Ordenación Municipal de Aznalcázar estará orientada por un conjunto de principios, fines y directrices que aseguran el interés general del proyecto urbano-territorial propuesto desde los requerimientos de la sostenibilidad que emanan de la normativa y documentos de referencias.

El modelo urbano y territorial propuesto, se asentará en los siguientes criterios y objetivos:

Ámbito de aplicación	Criterios	Objetivos
Medio físico e infraestructura verde	Determinaciones normativas de la LISTA para el suelo rústico.	Definir los criterios de ordenación y preservación del suelo rústico. Establecimiento de una red de infraestructura verde, procurando una adecuada relación entre el Corredor Verde y el núcleo urbano. Reconocer y proteger, los ámbitos con importantes valores ecológicos y ambientales. Ordenación de cauces fluviales. Proteger el suelo agrario y potenciar su actividad.

Patrimonio natural y paisaje	Valorar los bienes y servicios ambientales que proporciona el patrimonio natural (biótico como abiótico) y entender que el paisaje debe ser una referencia básica en las propuestas de ordenación.	Integrar las variables biodiversidad y geodiversidad en la ordenación urbanística, promover propuestas de urbanización basadas en la naturaleza y valorar el paisaje desde una perspectiva integral.
Patrimonio cultural	Concebir el patrimonio cultural como un activo que contribuye a fortalecer la identidad.	Inventariar y proteger todos aquellos bienes con valor artístico, histórico, arqueológico, paleontológico, etnológico, antropológico, lingüístico, científico, industrial, paisajístico, arquitectónico o de cualquier otra naturaleza cultural que merezcan ser considerados de interés para su reconocimiento y transmisión intergeneracional.
Cambio climático	Anticiparse a los cambios y planificar en torno a ellos para mitigar o reducir los riesgos asociados.	Identificar las zonas más afectadas, coadyuvar a la reducción de gases nocivos y ordenar para la disminución de riesgos.
Movilidad y accesibilidad universal	Favorecimiento de modos no motorizados y el transporte público bajo diseño de accesibilidad universal y diseño para todos.	Reducir las necesidades de movilidad tradicionales gracias a una relación más adecuada entre espacios de residencia, trabajo, cuidado, ocio y equipamientos. Promover el papel de un transporte público multimodal y energéticamente eficiente y potenciar la movilidad peatonal y ciclista.
Metabolismo urbano. Agua.	Garantizar la disponibilidad de agua y su gestión sostenible y el saneamiento para todos.	Completar las infraestructuras de depuración y saneamiento, reduciendo alivios en tiempos de lluvia, y potenciando la reutilización de aguas residuales. Atender la demanda de agua con una garantía de suministro adecuada y una calidad conforme a las necesidades.
Metabolismo urbano. Energía.	Aumento sustancial de la eficacia y eficiencia energética, la descarbonización a través de la utilización generalizada del uso de fuentes de energías renovables y el progreso hacia una autosuficiencia energética.	Reducción de consumo de fuentes no renovables, así como propiciar la dotación de los mejores sistemas de autosuficiencia energética.
Metabolismo urbano. Residuos.	Promover que los recursos utilizados se mantengan dentro del flujo económico el mayor tiempo posible, reduciendo al mínimo la generación de residuos.	Incentivar la recogida selectiva de residuos, favoreciendo su recuperación, reutilización y reciclaje, y reduciendo su depósito en vertederos. Fomentar, a través de las ordenanzas municipales de edificación y urbanización, la utilización de materiales durables y reciclables.
Salud	Reconocer que las decisiones de planificación urbana cambian los entornos, afectando los factores que determinan la salud de las poblaciones.	Considerar este aspecto en los procesos de planeamiento desde sus etapas más tempranas.
Perspectiva de género	Las personas tienen distintas necesidades y aspiraciones en su relación con el territorio derivadas de los roles de género que asumen en su vida cotidiana, la inclusión de la perspectiva de género en la ordenación urbanística puede coadyuvar a que hombres y mujeres accedan a todos los recursos en igualdad de condiciones.	Fomentar la multifuncionalidad, seguridad y complementariedad de los equipamientos y espacios libres. Posibilitar que se desarrolle en la ciudad una diversidad de tipologías de vivienda y con flexibilidad en su configuración para adaptarse a las diferentes etapas de una familia.
Gobernanza	Un eficiente proceso de participación que sirva de guía y orientación a las decisiones a tomar debe trascender.	Concebir la participación ciudadana como parte sustancial del cuerpo metodológico de la revisión del planeamiento, que actúe como argumento de priorización de demandas y como instrumento de validación del proyecto urbanístico y territorial, así como un instrumento de identificación de tendencias y de retroalimentación entre conocimiento y experiencia.

16. INSTRUMENTOS Y FACULTADES DE LA ADMINISTRACIÓN EN MATERIA DE POLÍTICA DE SUELO Y VIVIENDA.

Son instrumentos de la política municipal de suelo y vivienda:

- a) **El Plan Municipal de Vivienda.** El Ayuntamiento de Aznalcázar cuenta con Plan Municipal de Vivienda y Suelo aprobado definitivamente en Sesión Plenaria de 27 de enero de 2021.
- b) **El Patrimonio Municipal de Suelo.** Es el instrumento básico para la política municipal de suelo, instrumentado por:
 - Determinación del sistema de expropiación
 - Expropiación de terrenos por incumplimiento de la función social de la propiedad.
 - La delimitación de reservas de terrenos para el Patrimonio Municipal del Suelo en cualquier clase de terrenos.
 - La delimitación de áreas en las que se sometan a los derechos de tanteo y retracto las transmisiones onerosas de terrenos incluidas en ellas.
- c) **El establecimiento como calificación urbanística específica de la vivienda sometida a algún régimen de protección público,** que deben ser recogidas en el PGOM como Directrices para la planificación en materia de vivienda protegida.

Son facultades de la Administración en materia de política municipal de suelo y vivienda:

- a) La expropiación para la obtención de terrenos destinados en el planeamiento a la construcción de viviendas acogidas a cualquier régimen de protección oficial.
- b) La delimitación de áreas de sujeción al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto de las transmisiones de viviendas en construcción o construidas.
- c) La delimitación de reservas de terrenos para la ampliación del Patrimonio Municipal del Suelo.
- d) El sometimiento a los derechos de tanteo y retracto de las transmisiones onerosas de terrenos y viviendas incluidas en áreas delimitadas con esta finalidad.
- e) La sustitución del sistema de compensación por el de expropiación cuando no se diera cumplimiento a los deberes inherentes a aquel sistema en los plazos establecidos.
- f) La sustitución del propietario incumplidor del deber de edificar, conservar o rehabilitar.



Ayuntamiento de
Aznalcázar

TERRITORIO  CIUDAD SLP