

"Eden made accessible."
Kieron, Timberlake & Florris

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ESPARTINAS

ALEGACIONES AL:
PLAN SUBREGIONAL DE ORDENACIÓN TERRITORIAL DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA

PROPUESTA DE ÁREA DE OPORTUNIDAD
"COMERCIO SOCIAL"

I.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROYECTO

I.1.- ANTECEDENTES

La **CONFEDERACIÓN PROVINCIAL DE COMERCIO Y SERVICIOS DE SEVILLA (APROCOM)**, es una organización empresarial independiente, sin ánimo de lucro, que abarca de manera libre y por afiliación voluntaria, a todos los sectores y subsectores del comercio mayorista y minorista de Sevilla y su provincia. La integridad de sus recursos se destina al cumplimiento de los fines sociales que determinan sus estatutos, destacando de entre sus objetivos, la representación, asesoramiento, promoción, formación, información y defensa de los intereses profesionales de los comerciantes pequeños y medianos, dentro de una línea independiente y apolítica.

Sectorialmente, y como organización empresarial que es, **APROCOM** es miembro de la Confederación Empresarial de Sevilla (CES) y, por tanto, también de la Confederación de Empresarios de Andalucía (CEA); estando integrada además desde el punto de vista territorial en la Confederación Empresarial de Comercio de Andalucía (CECA) y, a través de ella, en la Confederación Española de Comercio (CEC).

En aras de la mejor defensa de los pequeños y medianos comerciantes locales y provinciales, el Comité Ejecutivo de **APROCOM**, detectó la existencia de dificultades de sus afiliados y, en general los comerciantes de la provincia de Sevilla, para acceder a las **nuevas fórmulas comerciales** que, el cambio de hábitos de los consumidores, condicionado por la política seguida en nuestros núcleos urbanos, donde por diferentes motivos se está restringiendo la accesibilidad y la movilidad interna, están proliferando como alternativa en las áreas metropolitanas.

Dichas dificultades de acceso a estos Centros Comerciales, vienen derivadas de la gestión de los mismos, cuyos titulares suelen ser operadores inmobiliarios de ámbito nacional, que encuentran mayor facilidad negociadora en comercios y empresas de implantación nacional, lo que los convierte en difícilmente accesibles para aquellos comercios locales que operan en un único núcleo de población.

En la búsqueda de posibles soluciones a esta problemática de los comerciantes que operan en las zonas tradicionales de nuestras ciudades, **APROCOM** decidió adoptar las medidas e instrumentos necesarios al objeto de facilitar a sus afiliados, y a los comerciantes de su ámbito, la ampliación de su área de negocio; para ello, y entre otras medidas de mejora del comercio tradicional que viene desarrollando en la actualidad, se decidió promover la construcción y futura gestión de un Centro Comercial capaz de presentar a los consumidores una atractiva oferta de ocio junto a una variada oferta comercial donde tienen cabida todos los operadores habituales de este tipo de centros junto a los comercios tradicionales.

En respuesta a la problemática detectada y, dando cumplimiento a la decisión adoptada por su Junta Directiva, la Confederación Provincial de Comercio y Servicios de Sevilla (APROCOM), realizó diversas gestiones en municipios situados en el área metropolitana de la ciudad de Sevilla, habiéndose seleccionado la actual ubicación situada en pleno corazón del Aljarafe, próxima al nudo que se formará con la construcción de la vía de circunvalación SE-40 en su cruce con la A-49, dentro del término Municipal de Espartinas.

El Ayuntamiento de Espartinas, en su deseo de apoyar e impulsar activamente el comercio local y provincial, y siendo conecedor de este proyecto, con fecha veintinueve de marzo de 2007, suscribe acuerdo con APROCOM para **“promover la creación en el término municipal de Espartinas, de un centro comercial, en el que puedan participar los pequeños y medianos comerciantes de dicha localidad y de toda la provincia de Sevilla, afiliados a la Federación Provincial de Comerciantes. Este Centro comercial será motor de dinamización del pequeño y mediano comercio local, para lo cual contará precisamente con la promoción y el apoyo de APROCOM. En tal sentido se iniciará una nueva línea de actuación por ambas partes firmantes, para la construcción de una edificación, funcional y adaptada a las necesidades inherentes del comercio moderno.”**

I.2.- LOCALIZACIÓN Y SUPERFICIE

El Área seleccionada como idónea para este proyecto está situada en el km 8 de la autopista A-49; la parcela que ocupa, presenta fachada a la rotonda del nuevo acceso a Espartinas desde la A-49 y desde la nueva ronda de circunvalación del área metropolitana de Sevilla, SE-40. Esta rotonda, se une mediante un puente a otra gemela al otro lado de la A-49 y es la que dará acceso a Bormujos y Bollullos de la Mitación desde la SE-40 y la A-49 en dicho punto. Este proyecto se encuentra definitivamente aprobado por la Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Occidental del Ministerio de Fomento, a quién corresponde su ejecución.

Por otra parte, esta situación corresponde al centro geográfico del Aljarafe sevillano si se dividiera en cuatro partes prácticamente iguales: la zona Oeste, la zona Este, la zona Sur y la zona Norte. También corresponde a la frontera que separa la primera de la segunda corona del área metropolitana de Sevilla.

Su privilegiada ubicación le permitirá convertirse en el área comercial idónea para atender la demanda de la población del Aljarafe, donde reside una población superior a los 450.000 habitantes; pero también será el primer Centro Comercial que encontrará un viajero que acceda a Sevilla en su viaje desde Portugal, Huelva o Extremadura.

Poblaciones del entorno, como Mairena Del Aljarafe, Gelves, Palomares Del Río, Coria Del Río, Santiponce, Camas, La Algaba, Valencina De La Concepción, Castilleja De Guzmán, Gines, Castilleja De La Cuesta, Espartinas, Tomares, Bormujos, San Juan De Aznalfarache, Almensilla, Salteras, La Puebla Del Río, todas ellas de la primera corona metropolitana así como Brenes, Guillena, Gerena, Bollullos De La Mitación, Aznalcóllar, Villanueva Del Ariscal, Sanlúcar La Mayor, Huelva, Benacazón, Villamanrique De La Condesa, Pilas, Albaida Del Aljarafe, Castilleja Del Campo, Carrión De Los Céspedes, Umbrete, Aznalcázar y Olivares, todas ellas de la segunda corona metropolitana, mantienen una excelente comunicación con el área comercial que se proyecta

En la actualidad, estas poblaciones, a pesar del enorme crecimiento de viviendas que han experimentado, carecen de suficientes zonas comerciales propias, por lo que se ven obligadas a dirigirse hacia el centro de Sevilla o a su entorno más cercano, donde está concentrada la inmensa mayoría de la oferta comercial, de servicios y terciario. Ahora encontrarán en este Centro Comercial, un punto de referencia cercano con fácil comunicación y con multitud de servicios.



I.3.- CARÁCTER SOCIAL Y SUPRAMUNICIPAL

El Centro Comercial será proyectado, promovido y construido por la **sociedad gestora INNOVACIÓN Y COMERCIO URBANO, S.L.**, constituida por comerciantes pertenecientes a APROCOM y profesionales de reconocido prestigio. Los locales se pondrán en el mercado en régimen de arrendamiento, siendo la propiedad de todo el inmueble de una sociedad participada por todos los arrendatarios iniciales.

Dado el carácter social de esta actuación, la sociedad gestora, a través de APROCOM, pondrá a disposición de los comerciantes una ayuda especial para la compra de su participación en la sociedad, ayuda que quedará vinculada a su permanencia como arrendatario durante un periodo mínimo de 2 años desde la apertura del Centro Comercial. Para optar a estas ayudas, será necesario que, previamente, dispongan de un establecimiento con licencia de apertura de fecha anterior al 1 de enero de 2007 en algún municipio de la provincia de Sevilla.

Destacamos la singularidad que supone en esta actuación su carácter social, puesto que no está ligada a las conocidas actuaciones de las multinacionales inmobiliarias, sino a la Asociación de Comerciantes de Sevilla (APROCOM), que ha establecido con el Ayuntamiento de Espartinas los convenios previos, ha adquirido los suelos correspondientes y ha redactado los anteproyectos de ordenación pormenorizado, urbanización y edificación.

Por su tamaño y ubicación, se trata de una actuación comercial de rango metropolitano, favorecida por su excelente accesibilidad desde toda la Aglomeración Urbana del entorno y por la privilegiada situación que proporciona la proximidad al enlace entre una radial [la A-49], y la segunda ronda de Sevilla [SE-40].

Desde un punto de vista urbanístico y, de forma genérica, la actividad a disponer en una nueva centralidad metropolitana de estas características, necesariamente, debe ser terciaria o de servicios, constituyendo esta fórmula un tópico constatado empíricamente sobre toda realidad metropolitana y asumido por la teoría y la 'praxis' urbanística.

Habitualmente, y de forma casi inevitable, son las grandes multinacionales comerciales o inmobiliarias las que acceden a estos emplazamientos privilegiados.

El Ayuntamiento de Espartinas en se deseo de practicar un 'urbanismo social', ha llegado a los acuerdos previos con la Asociación de Comerciantes APROCOM [y también inicialmente con otras Administraciones], para destinar estos suelos privilegiados por su localización al "Comercio Social", es decir, a los Comerciantes Sevillanos agrupados, en lo que considera una actuación de gran significación urbano-metropolitana, económica y social.

Por otra parte, esta iniciativa comercial, por la que los Comerciantes de Sevilla agrupados pueden alcanzar la suficiente competitividad respecto a las multinacionales, ha sido ya muy bien acogida por todas las Administraciones, tanto la Municipal como las distintas Consejerías y Departamentos Autonómicos.

I.4.- ACCESIBILIDAD

En primer lugar en ese punto, por su importancia, destacaremos la proximidad a una parada del tranvía del Aljarafe previsto en el Plan de Transportes Metropolitano y recogido en el P.G.O.U. de Espartinas.

Junto a esta parada, se contempla la construcción de un “intercambiador de transportes”, en el que tendrán cabida los diferentes medios públicos que comuniquen Espartinas con los municipios de su entorno, así como con el centro de la ciudad de Sevilla.

Esta circunstancia, convertirá al transporte público en el principal medio de acercamiento al área comercial tanto de los trabajadores de las diferentes empresas allí instaladas como de los potenciales clientes que acuden a la zona.

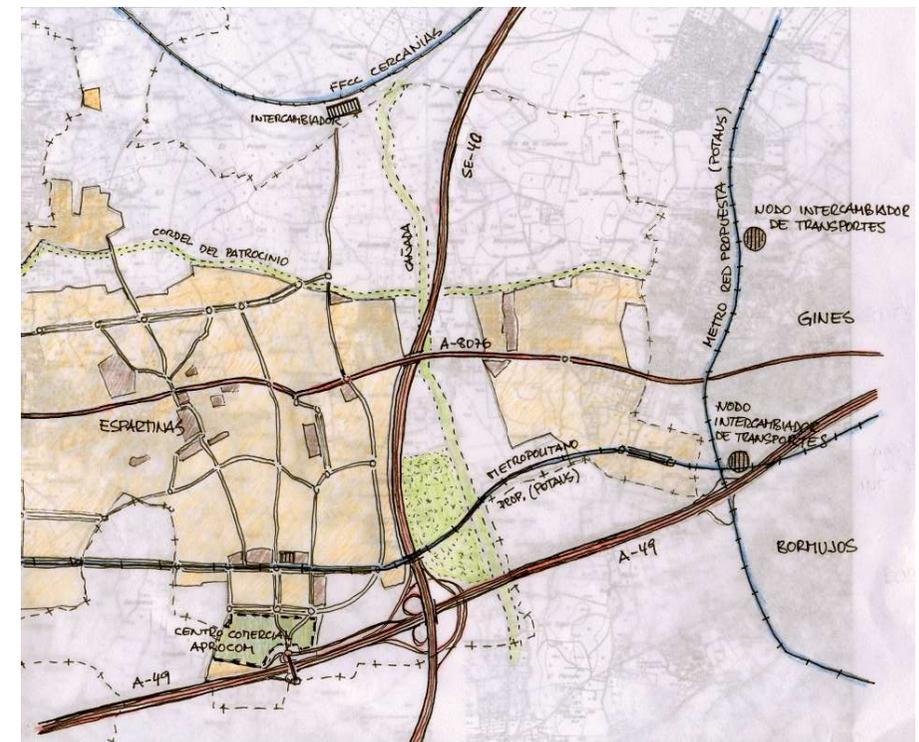
El acceso peatonal, está también garantizado para el núcleo de población más próximo (Espartinas), conectado con el área comercial a través de grandes bulevares que llegan directamente a la zona verde que circunda el complejo.

De la misma manera, el acceso en vehículos no motorizados (especialmente bicicletas), también queda garantizado mediante la conexión con la red de carril bici con que cuenta Espartinas.

Por último, aquellos que decidan acercarse al área comercial en vehículo privado, tendrán garantizado el acceso desde la A-49. Posteriormente, una vez construida la nueva Ronda de Circunvalación del Área Metropolitana de Sevilla, gracias a la proximidad al nudo que se formará entre esta vía SE-40 en su cruce con la A-49, el complejo contará con la mejor accesibilidad para este tipo de transporte.

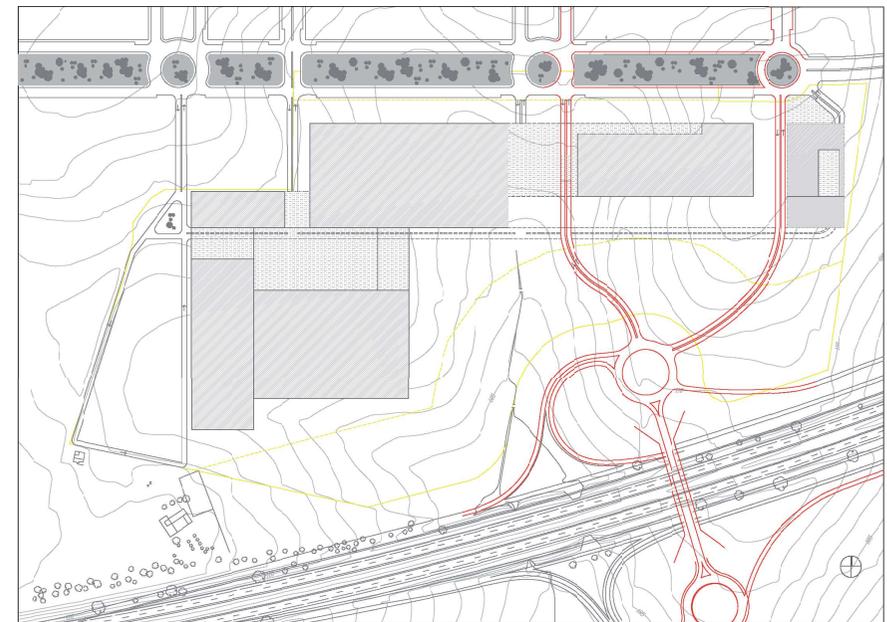
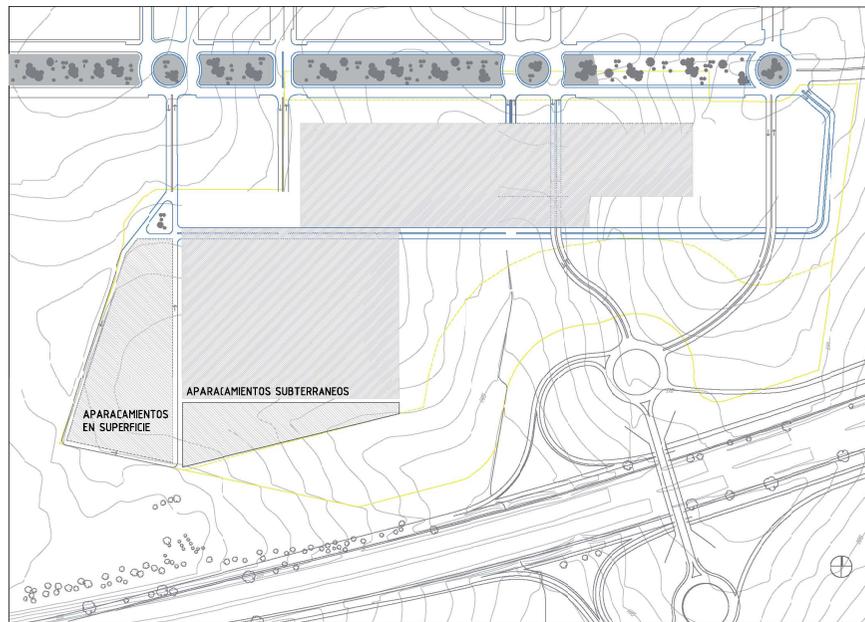
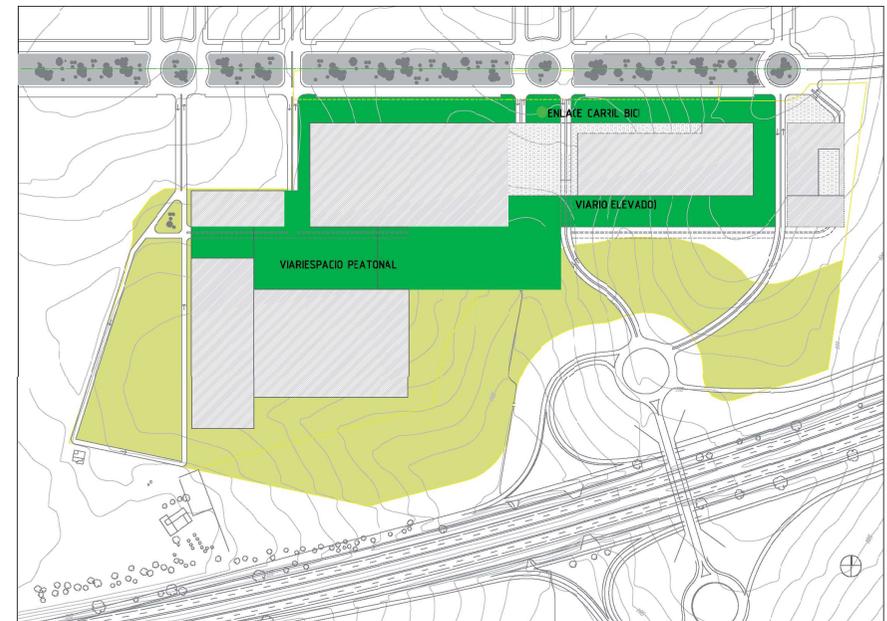
La SE-40 incluye un acceso directo al Núcleo de Espartinas desde el Nudo de enlace con la Autovía A-49. Este acceso es clave desde toda consideración Metropolitana y Urbana, y en base a él se ordenan los suelos del ‘Ensanche Sur’ de Espartinas, reservando para usos Comerciales Metropolitanos las zonas contiguas al acceso, en orden a aprovechar su excelente conectividad metropolitana.

Como consecuencia del estudio de movilidad correspondiente, que en su día se desarrollará convenientemente, y con objeto de facilitar la movilidad del entorno, el acceso al complejo se ha establecido a través del bulevar al que presenta fachada el conjunto, mediante las diferentes rotondas con las que cuenta.

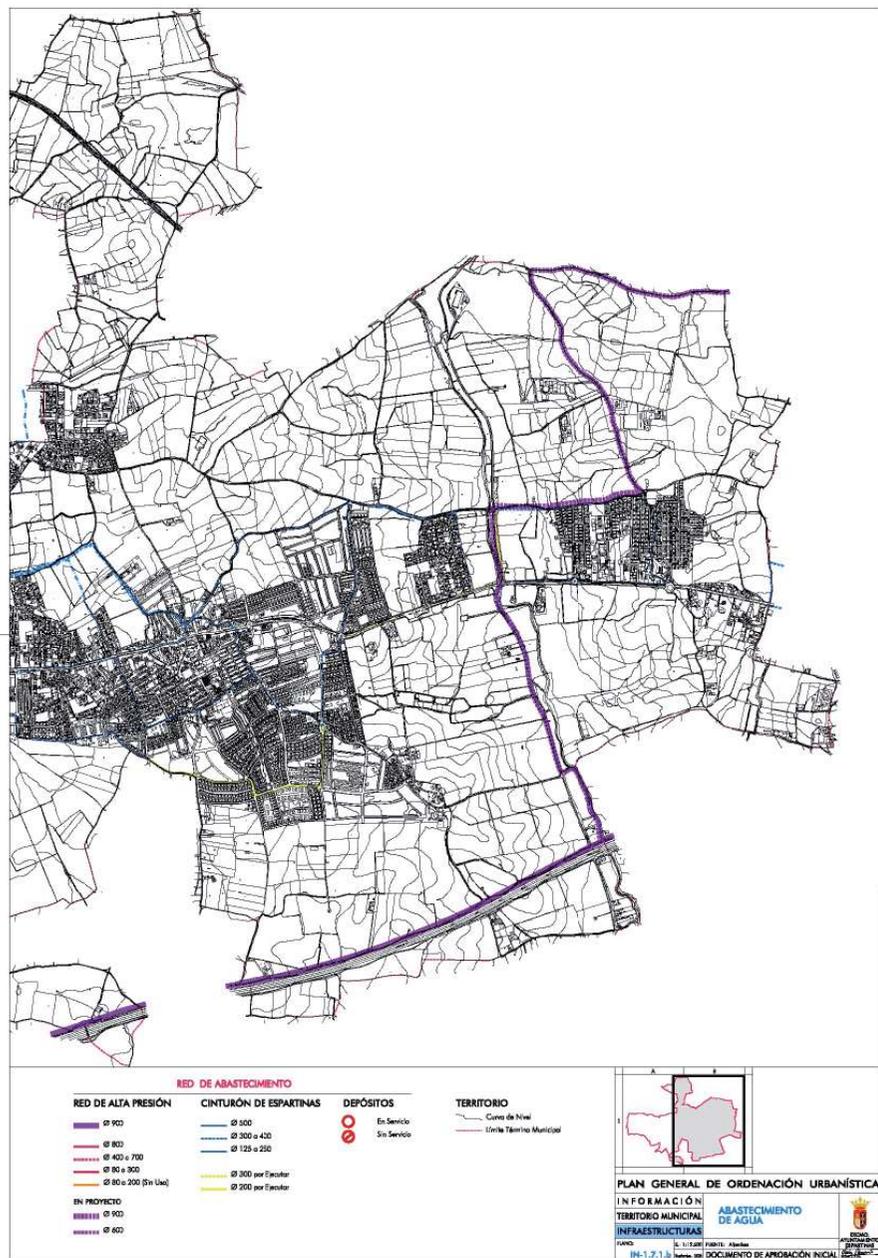


Dentro del recinto se han previsto más de 4.500 plazas de aparcamiento por lo que, además de asegurar la accesibilidad al Centro Comercial, convertiría esta actuación en una zona de aparcamiento disuasorio de primer orden, sobre todo, teniendo en cuenta la cercanía a la conexión con el transporte público que une Espartinas a la principal área de centralidad que es el centro de la ciudad de Sevilla.

También es interesante destacar que, al estar situado en la frontera con el segundo anillo metropolitano, la construcción de este Centro y su aparcamiento, permitiría una sensible mejora en la presión que actualmente ejerce el tráfico procedente de toda esta zona sobre la propia trama urbana de Sevilla y su entorno más próximo.



ALEGACIONES AL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LAAGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA. ÁREA DE OPORTUNIDAD “COMERCIO- SOCIAL” EN ESPARTINAS (SEVILLA)



1.5.- RECURSOS HÍDRICOS.

El proyecto presentado, respaldado por un prestigioso equipo de profesionales, parte del conocimiento de la existencia de recursos hídricos más que suficientes para solventar las futuras demandas, no sólo de la población a la que atraiga el proyecto que se pretende desarrollar, sino muy especialmente las necesidades planteadas por la reordenación del espacio de áreas verdes prevista y el carácter bioclimático de la edificación.

Para ello, ha tenido en consideración la existencia en la actualidad dos pozos, cuya inscripción en el Catálogo de Aguas Privadas de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, está siendo actualmente tramitada por este Organismo bajo el número de referencia C-825/1996-AYE, que tienen 26 y 34 metros de profundidad respectivamente, excavados mediante perforación, con un diámetro de 1,5 metros y drenaje de grava entre el tubo y el terreno.

Pero, además, en la fachada de las parcelas y colindantes con la Autopista A-49 <Sevilla-Huelva>, por cuya zona de afección al dominio público transita, se está concluyendo por la Consejería de Medio Ambiente, Delegación Provincial de Sevilla, el soterramiento de una tubería de abastecimiento de agua potable, que pretende conectar los ramales occidental y oriental de la comarca de El Aljarafe (Sevilla).

Por último, cabe señalar la existencia de redes de suministro para pequeñas acometidas, con caudal suficiente, a una distancia no superior a los doscientos metros de la actuación prevista.

1.6.- CONSIDERACIONES MEDIOAMBIENTALES

En el Plan General de Espartinas se establece claramente la protección suficiente y necesaria del ámbito del Olivar en su término y de la misma forma las zonas más coherentes para el desarrollo urbanístico del municipio. Es además el propio Ayuntamiento con sus propuestas urbanísticas el que vela por la protección del patrimonio agrícola que conforma el olivar. En el propio Plan de Espartinas se recoge la protección del olivar y las medidas de conservación y puesta en valor de los recursos y espacios naturales.

Es por tanto necesario considerar las propuestas del Excelentísimo Ayuntamiento de Espartinas en el desarrollo de los proyectos urbanísticos pues entra en mayor detalle que el POTAU y establece sin embargo los mismos criterios que este a la hora de proteger su patrimonio agrológico.

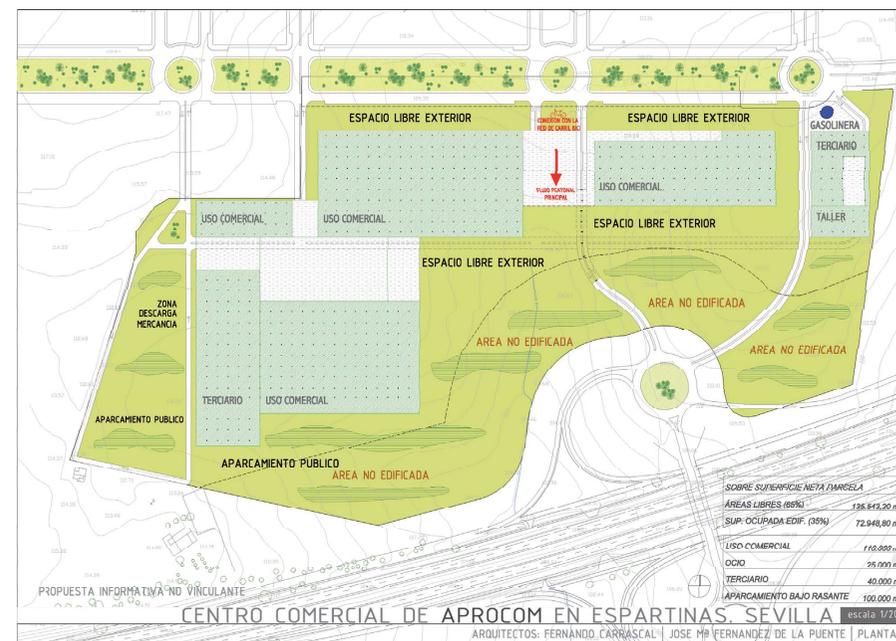
En cuanto a esta actuación concreta, ha sido considerada en el Estudio de Impacto Ambiental del P.G.O.U. sin que se aprecie consideración negativa alguna.

La previsión del crecimiento urbanístico por el Plan General sobre suelos de uso Olivar se evalúa en las fichas del estudio de impacto ambiental del PGOU aprobado inicialmente, y se estipulan una serie de medidas correctoras apropiadas según el uso del desarrollo urbanístico y el posible impacto ambiental.

Es por todo esto que debe considerarse la propuesta planteada en esta alegación como viable y que no por estar dentro del espacio libre contemplado por el POTAU es inviable su desarrollo por motivos de impacto ambiental pues la consideración de la protección va mas allá de los valores particulares de la zona afectada sino por los valores generales como conformador de la estructura global del área metropolitana.

1.7.- INTEGRACIÓN CON LA TRAMA URBANA

La integración en la planificación está asegurada a través del P.G.O.U. municipal, que contempla la Actuación Metropolitana integrándola con los desarrollos urbanos de Espartinas.



1.8.- DISEÑO DEL PROYECTO:

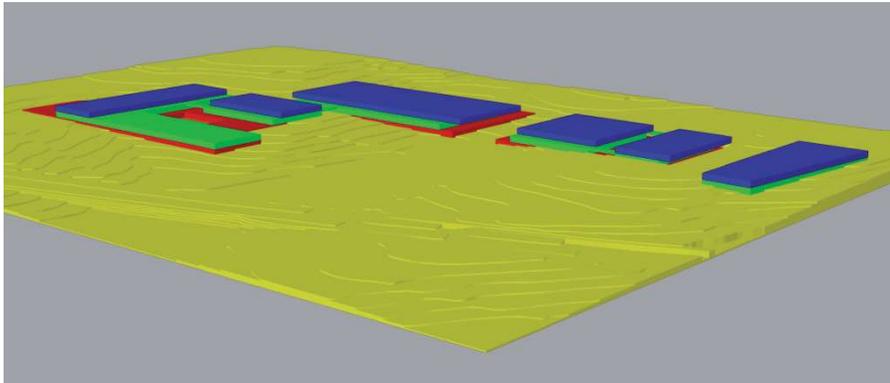
El anteproyecto presentado está suscrito por el estudio de Arquitectura constituido por D. JOSÉ MARÍA FERNÁNDEZ DE LA PUENTE YRIGROYEN y DON FERNANDO CARRASCAL CALLE, con un amplio currículum y con experiencia contrastada en este tipo de edificaciones.

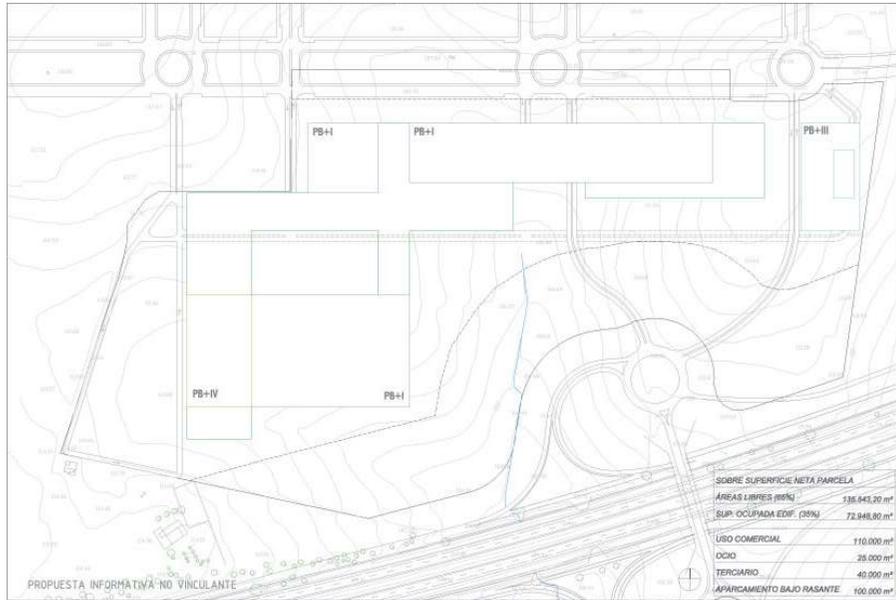
Se trata de un espacio conformado por tres fincas catastrales con una superficie total de 253.057 m². El anteproyecto contempla la edificación de 175.000 m² sobre la rasante y 100.000 m² bajo la cota cero, lo que permitirá contar además con amplias zonas verdes y aparcamientos exteriores que completarán el espacio disponible.

El ocio y el entretenimiento, dispondrán de 25.000 m² de edificación, la oferta comercial ocupará 110.000 m², distribuidos básicamente en dos niveles y con los accesos principales situados en ambas fachadas del complejo y, el necesario complemento del sector terciario, fundamentalmente hostelería y oficinas, ocuparán una superficie de 40.000 m².

Las plazas de aparcamiento ocuparán el nivel de sótano y, sumadas a las plazas situadas en la superficie, proporcionarán un total de más de 4.500 plazas de aparcamiento.

Arquitectónicamente, el edificio será de traza vanguardista con permanentes referencias al entorno medioambiental en general y al agua en particular, con especial atención a una concepción bioclimática de su arquitectura.

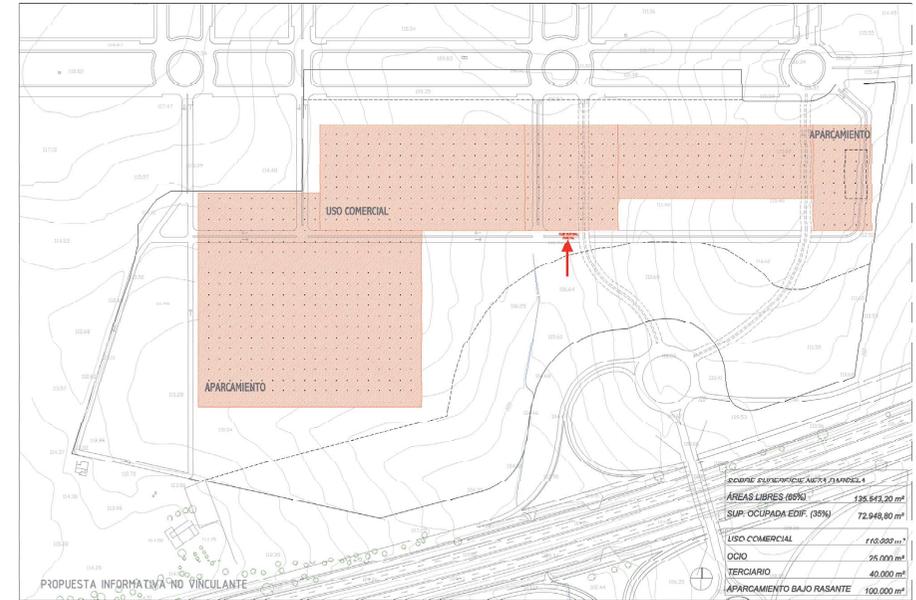




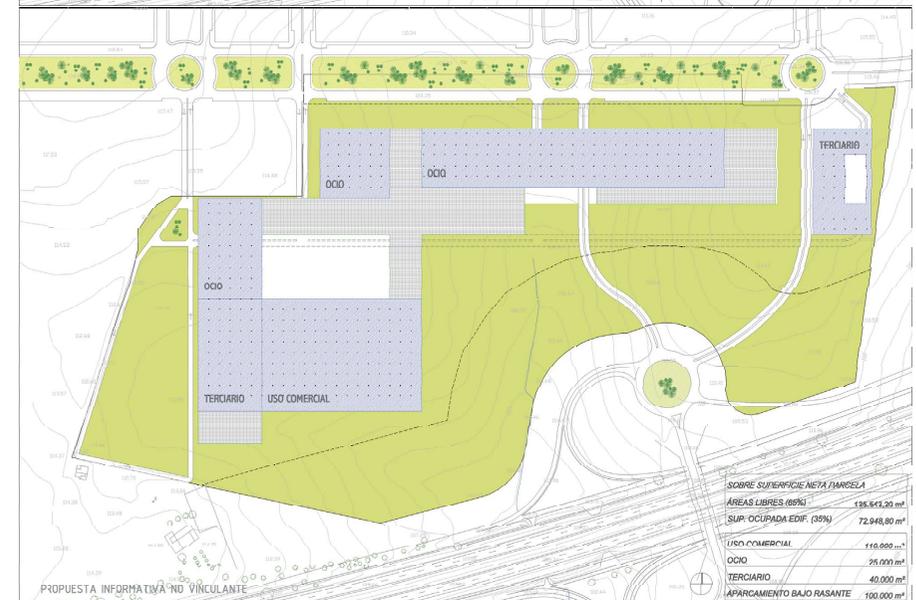
CENTRO COMERCIAL DE APROCOM EN ESPARTINAS, SEVILLA escala 1/2000
 ARQUITECTOS: FERNANDO CARRASCAL | JOSE M^a FERNÁNDEZ DE LA PUENTE | ALTURAS



CENTRO COMERCIAL DE APROCOM EN ESPARTINAS, SEVILLA escala 1/2000
 ARQUITECTOS: FERNANDO CARRASCAL | JOSE M^a FERNÁNDEZ DE LA PUENTE | PLANTA -2

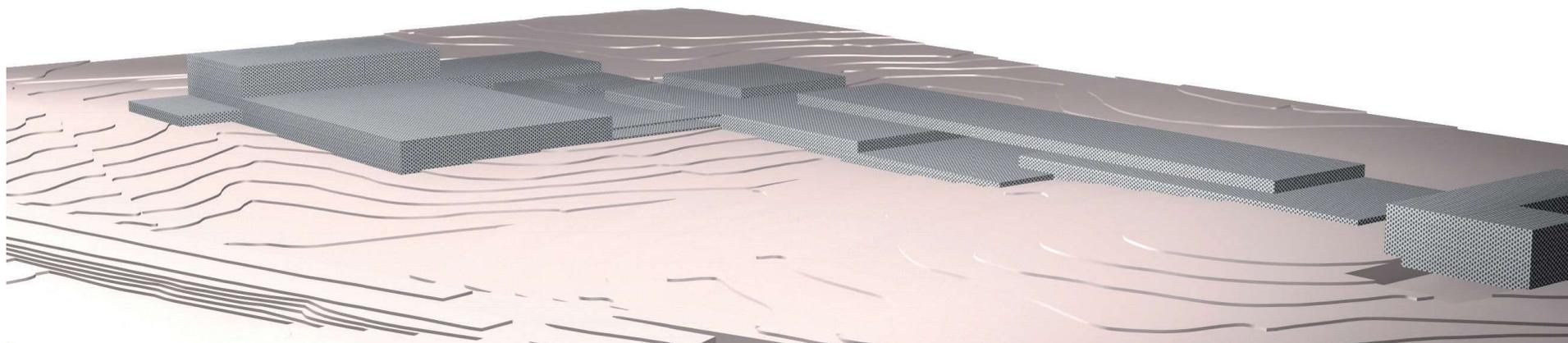


CENTRO COMERCIAL DE APROCOM EN ESPARTINAS, SEVILLA escala 1/2000
 ARQUITECTOS: FERNANDO CARRASCAL | JOSE M^a FERNÁNDEZ DE LA PUENTE | PLANTA -1

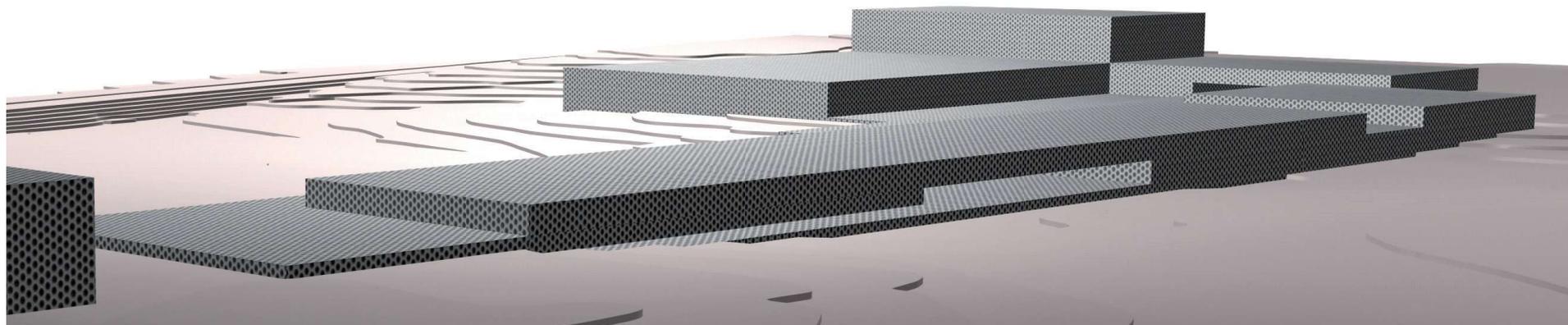


CENTRO COMERCIAL DE APROCOM EN ESPARTINAS, SEVILLA escala 1/2000
 ARQUITECTOS: FERNANDO CARRASCAL | JOSE M^a FERNÁNDEZ DE LA PUENTE | PLANTA +1

ALEGACIONES AL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA. ÁREA DE OPORTUNIDAD “COMERCIO- SOCIAL” EN ESPARTINAS (SEVILLA)



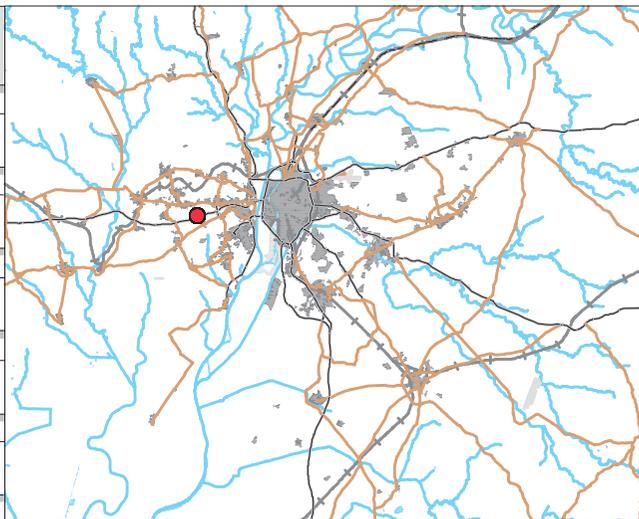
Vista desde el Sureste



Vista hacia el Suroeste

PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA

ÁREAS DE OPORTUNIDAD	
NOMBRE	“Comercio Social”
MUNICIPIO	Espartinas
SUPERFICIE	25 Hectáreas aproximadamente
PLANEAMIENTO	Normas Subsidiarias 2000 [Espartinas]. Suelo No Urbanizable
USO DEL SUELO	Logístico, Comercial y Empresarial



JUSTIFICACIÓN

Sobre el nodo de centralidad constituido por el Enlace de la S-40 con la A-49, y sobre el transporte público en conexión con el Metro-Aljarafe, conviene posibilitar esta iniciativa de la Confederación Provincial de Comercio y Servicios de Sevilla [APROCOM] que, con alto contenido social, genera servicios comerciales a un amplio ámbito de población.

CRITERIOS DE ACTUACIÓN

El Planeamiento General deberá definir la integración de la actuación, y la ordenación de detalle diferenciará los usos comerciales, logísticos, empresariales y terciarios, con una edificabilidad total aproximada de 175.000 m²t.



II.- FUNDAMENTOS DE LA PETICIÓN:

Como complemento a lo expuesto de forma genérica en apoyo de la alegación que presenta este Ayuntamiento y a lo desarrollado en la alegación planteada de forma independiente por las entidades **CECA (CONFEDERACIÓN EMPRESARIAL DE COMERCIO DE ANDALUCÍA)** y **APROCOM (CONFEDERACIÓN PROVINCIAL DE COMERCIO Y SERVICIOS DE SEVILLA)**, en lo que corresponde a la presente alegación al POTAUS para la incorporación del Área de Oportunidad de Comercio Social, destacamos por su importancia, los siguientes fundamentos jurídicos:

- 1.- El principio de Autonomía Municipal.
- 2.- La incidencia de las competencias de Ordenación del Territorio.
- 3.- La naturaleza jurídica de los Convenios Urbanísticos.
- 4.- La necesidad de respetar el principio de confianza legítima.

III.- OBJETO DE LA ALEGACIÓN:

- Incorporar al documento definitivo del POTAUS, el Área de Oportunidad “Comercio-Social”, con las determinaciones precisas para el desarrollo del proyecto expuesto, según la ficha que se adjunta.
- Subsidiariamente, y para el supuesto que se entienda innecesaria esta determinación específica, que en el documento definitivo del POTAUS se excluyan todas aquellas determinaciones que impidan o coarten el desarrollo normal de éste.

Sr. Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Espartinas



Fdo. Domingo Salado Jiménez

