

# Plan Especial “Parque Mirador”

AZNALCÓLLAR (SEVILLA)

DOCUMENTO DE AVANCE (BORRADOR A EFECTOS AMBIENTALES)



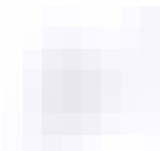
RAMAL ARQUITECTOS SLP SP-0058

c/ Feria, 1. 41804. Olivares (Sevilla)  
www.ramalarquitectos.com 954 111 060



PROMOTOR Excmo Ayto. de Aznalcóllar

EXPDTE 106125-U FECHA Diciembre 2025



Digitally signed by 28603527Z ALVARO  
CARDENAS (R: B91459354)  
DN: 2.5.4.13=Reg41021 /Hoja:SE-62963 /  
Tomo:4189 /Folio:171 /Fecha:11/07/2005 /  
Inscripción:1, serialNumber=IDCES-28603527Z,  
givenName=ALVARO, sn=CARDENAS  
FERNANDEZ, cn=28603527Z ALVARO CARDENAS  
\*(R: B91459354), 2.5.4.97=VATES-B91459354,  
o=RAMAL ARQUITECTOS SLP, c=ES  
Date: 2025.12.29 09:40:52 +01'00'

## ÍNDICE GENERAL

### A. MEMORIA

#### A.1 GENERALIDADES

- a) Objeto del Avance
- b) Objeto del Plan Especial
- c) Agentes intervinientes
- d) Contexto jurídico y tramitación

#### A.2 MEMORIA DE INFORMACIÓN

- a) El clima y las condiciones atmosféricas
- b) El soporte geológico y litológico
- c) Formaciones del terreno y pendientes
- d) Los usos del suelo
- e) Hidrología superficial y masas subterráneas
- f) La vegetación natural y fauna asociada
- g) Diagnóstico del paisaje
- h) Los riesgos naturales
- i) Determinación de áreas desde el punto de vista de la conservación o especial protección
- j) Identificación de afecciones a dominios públicos naturales y de infraestructuras
- k) Bienes culturales y de interés histórico

#### A.3 MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

#### A.4 MEMORIA DE ORDENACIÓN

- a) Objeto del Plan Especial
  - Descripción y necesidad del objeto
  - Descripción y justificación del ámbito
  - Relación con el planeamiento general
  - Objetivos y criterios para la ordenación
- b) Principales afecciones sectoriales
- c) Alternativas de ordenación contempladas
  - Alternativa 0
  - Alternativa 1
  - Alternativa 2
- d) Propuesta de ordenación de usos
  - Descripción y justificación de la propuesta
  - Actuaciones e intervenciones
  - Principios generales de ordenación
  - Adecuación al planeamiento general vigente
  - Adecuación al nuevo PGOU
- e) Gestión y ejecución del Plan Especial

### A.5 MEMORIA ECONÓMICA

- a) Estudio económico y financiero
- b) Informe de sostenibilidad económica

### B. NORMATIVA URBANÍSTICA

### C. PLANOS

#### C.1 PLANOS DE INFORMACIÓN

- IN-01. Situación
- IN-02. Situación en PGOU vigente
- IN-03. Situación en PGOU en tramitación
- IN-04. Delimitación Plan Especial
- IN-05. Topografía
- IN-06. Red hidrográfica
- IN-07. Geología
- IN-08. Usos del suelo
- IN-09. Hipsométrico
- IN-10. Pendientes
- IN-11. Cobertura de vegetación
- IN-12. Afecciones sectoriales
- IN-13. Estructura catastral
- IN-14. Estructura de la propiedad
- IN-15. Viario y accesos

#### C.2 PLANOS DE ORDENACIÓN

- OR-01. Itinerarios y accesos
- OR-02. Ordenación de usos
- OR-03. Inventario de actuaciones

### D. RESUMEN EJECUTIVO

## A. MEMORIA

### A.1 GENERALIDADES

#### a) Objeto del Avance

El presente documento constituye un Avance del Plan Especial (PE) "Parque Mirador" de Aznalcóllar (Sevilla), en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 77 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA). El documento habrá de servir para la realización de una Consulta Pública, en virtud del citado artículo y del número 100 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre (RegLISTA).

El objeto del Avance es hacer partícipe a la ciudadanía de los problemas que se pretenden solucionar con el instrumento de ordenación urbanística, la necesidad y oportunidad para su tramitación y los objetivos y alternativas que se proponen, a fin de que aquella pueda participar en su elaboración.

Además, el documento tendrá la consideración de borrador del plan a los efectos del procedimiento ambiental de aplicación.

#### b) Objeto del Plan Especial

De entre los posibles objetos de los Planes Especiales recogidos en el artículo 70.3 LISTA y 93.3 RegLISTA, el presente instrumento pretende la conservación, protección y mejora medioambiental y paisajística, implementar medidas contra el cambio climático y permitir un acceso ordenado de la población al aprovechamiento y disfrute del espacio natural existente entre el casco urbano de Aznalcóllar y el contraembalse del río Agrio, concibiéndolo todo como un gran parque natural extraurbano.

#### c) Agentes intervinientes

• **Promotor.** Se redacta el presente Plan Especial "Parque Mirador" por encargo del Excmo. Ayuntamiento de Aznalcóllar según acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 6 de agosto de 2025.

• **Equipo redactor.** Redacta el Plan Especial, en el ámbito de sus competencias profesionales, RAMAL ARQUITECTOS SLP, sociedad colegiada SP-0058 del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla, suscribiendo el documento como técnicos redactores D. Rafael Carmona Ramos, D. Manuel Castro Juncá y D. Álvaro Cárdenas Fernández, arquitectos colegiados número 4.462, 4.979 y 4.461 del mismo Colegio, y cuyo domicilio social se encuentra en la calle Feria nº 1 de Olivares (Sevilla).

El presente documento es copia de su original del que son autores los citados técnicos. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.

• **Administración actuante.** Corresponde al Excmo. Ayuntamiento de AZNALCÓLLAR la tramitación y aprobación de este Plan Especial en virtud del régimen competencial establecido por el artículo 75 LISTA, en relación con el artículo 2 de la ley.



#### **d) Contexto jurídico y tramitación**

La Ley LISTA (2021) y su desarrollo reglamentario RegLISTA (2022) establecen un nuevo marco normativo para el desarrollo urbanístico de los municipios.

La legislación replantea el régimen de la ordenación urbanística estableciendo dos niveles distintos, la ordenación urbanística general y la ordenación urbanística detallada. Para cada uno de ellos establece distintos instrumentos de ordenación urbanística, a los que se suman, independientemente algunos instrumentos complementarios.

En este nuevo esquema, los Planes Especiales se integran entre los Instrumentos de Ordenación Urbanística detallada, recogiendo sus objetos y determinaciones en los artículos 70 LISTA y 93 RegLISTA. Concretamente, el artículo 70.1 LISTA establece que los Planes Especiales desarrollan y complementan las determinaciones de los instrumentos de ordenación urbanística, sin sustituirlos, pudiendo redactarse incluso en ausencia de estos o de previsión expresa en los mismos.

Esta matización es relevante en la redacción del presente Plan Especial ya que, como se desarrollará en posteriores apartados, el presente documento no se encuentra previsto ni en el planeamiento general vigente (Normas Subsidiarias Municipales de 2001 adaptadas a la LOUA en 2009) ni en el que está próximo a aprobarse definitivamente (nuevo PGOU). Sin embargo, las características físicas del ámbito natural afectado y los objetivos pretendidos con la actuación aconsejan una planificación unitaria de toda su superficie, estableciéndose como criterio de partida que su contenido y la naturaleza de sus determinaciones sean compatibles con ambos instrumentos.

Salvo mejor criterio de los organismos que intervendrán en su tramitación, ésta se sujetará a los siguientes pasos:

1. **Consulta pública**, mediante la publicación en el portal web municipal del documento de Avance del Plan Especial, para recabar la opinión de la ciudadanía y del resto de potenciales interesados en participar en el proceso de elaboración.
2. Solicitud al órgano ambiental competente de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, aportando el documento de Avance del Plan Especial (borrador del Plan a efectos ambientales) y el Documento Ambiental Estratégico. Emisión por parte de aquél, del **Informe Ambiental Estratégico**.
3. **Aprobación Inicial** del Plan Especial por el Pleno Municipal.
4. **Exposición pública** y obtención de los **Informes Sectoriales** pertinentes, y el preceptivo de la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.
5. **Aprobación Definitiva** del Plan Especial por el Pleno Municipal.



## A.2 MEMORIA DE INFORMACIÓN

### ESTUDIO Y ANÁLISIS AMBIENTAL DEL TERRITORIO

El municipio de Aznalcóllar se localiza en el extremo noroccidental de la provincia de Sevilla. Con una superficie de 198,78 km<sup>2</sup>, sus tierras se extienden en dos de las grandes unidades fisiográficas presentes dentro de la provincia de Sevilla: el dominio de Sierra Morena y la unidad formada por El Campo-Aljarafe.

Constituyen sus tierras, una zona de transición tanto desde el punto de vista fisiográfico como en relación con los usos y aprovechamientos del territorio. Se distinguen así, dos grandes unidades dentro de sus límites administrativos: las tierras de campiña, con un predominio de los aprovechamientos cerealísticos y las sierras ocupadas por formaciones forestales de distinto porte y calidad.

La frontera entre una zona y otra puede establecerse con relativa homogeneidad en la isométrica de los 90 metros de altitud.

Por debajo predominan las tierras de cultivo aun cuando estén presentes algunas zonas de carácter forestal, principalmente dehesas. Presentan una topografía ligeramente ondulada con un descenso suave hasta altitudes en torno a los 50 metros en el límite meridional del término municipal. La vegetación predominante es la de los cultivos herbáceos, olivares, en menor proporción, con una escasa presencia de la natural que tan sólo se hace relevante en un sector de los límites sudorientales en la zona denominada de Palmares y la dehesa de Barreras, junto a la carretera A-477.

Los dos tercios septentrionales, las tierras emplazadas en el dominio de las Sierras presentan unas características marcadamente diferenciadas. Aun cuando no se alcanzan grandes altitudes, ya que las máximas cotas se fijan en torno a los 400 metros de altitud, la acción de los numerosos arroyos que fragmentan esta zona del término, le confieren una orografía muy alterada.

Esta zona norte o de presierra constituye una zona de uso predominantemente forestal en la que se alternan formaciones vegetales de carácter natural, encinares y matorral asociado, que son las menos frecuentes, con extensas zonas de repoblación de pinos y eucaliptos. Se trata por tanto de un espacio forestal resultado de una intensa transformación en la que las especies naturales fueron sustituidas por otras destinadas al aprovechamiento maderero y en el que se verifica una progresiva transformación hacia la restauración de la vegetación natural a lo largo de la última década.

Las características generales del espacio serrano, en el que se puede considerar emplazado el Plan Especial, ha sido un espacio explotado por la variedad y riqueza de recursos existentes que han permitido un aprovechamiento cinegético, asociado a la existencia de una rica y variada fauna, y un aprovechamiento maderero, hoy en desuso, del que queda buena muestra como la existencia de una multitud de caminos, pistas forestales y cortafuegos, así como pequeñas obras hidráulicas.

Esta vegetación constituye el hábitat de una interesante y diversa fauna de mamíferos (liebre, conejo, zorro, tejón, gato montés, hurón, comadreja, gineta, meloncillo y nutria en el Cañaveroso) y aves (cigüeña negra, azor, halcón común, buitre común y negro, alimoche, gavilán, águila calzada y culebrera, milano negro y real, búho común y búho real, etc.), muchas de ellas en peligro de extinción o catalogadas como de especial interés.

Destaca la existencia de vida piscícola en arroyos y embalses, aunque realmente sólo el Cañaveroso la permite a lo largo de todo el año, al mantener agua en diferentes charcas. Por otro lado, las pequeñas balsas de tierra, construidas para evitar la erosión, están permitiendo la existencia de ecosistemas acuícolas. No ocurre igual con los embalses mayores, cuyas aguas están menos oxigenadas y sufren mayores fluctuaciones de nivel, no permitiendo el desarrollo de una vegetación de ribera.

El aprovechamiento de los recursos forestales y cinegéticos caracteriza la actividad productiva de este ámbito. La caza es la actividad más importante actualmente. El aprovechamiento maderero ha caído en desuso, realizándose sólo labores de entresaca y sustitución de especies introducidas como el eucalipto por especies autóctonas, encinares y pinares. La mayor superficie forestal pertenece a organismos públicos (Medio Ambiente y Ayuntamiento), gestionando directamente la explotación de sus montes.

La diferente adscripción a una región fisiográfica y otra tiene su reflejo igualmente en las características de su red hidrográfica. El conjunto del término pertenece a la cuenca del Guadiamar, pero en su seno se diferencian dos zonas claramente diferenciadas. Mientras en la campiña los cursos presentan una menor densidad y discurren formando una red de morfología paralela sin que ningún curso asuma una función organizadora, en el norte, dos cauces, el Agrío y el Cañaveroso estructuran una red de morfología dendrítica, alta densidad y notable encajonamiento de los cursos que la componen.

La pertenencia de Aznalcóllar a la cuenca del río Guadiamar vincula ambientalmente este término a otros espacios naturales de la provincia de gran valor. Su cuenca constituye un elemento de relación potencial entre los Parques Naturales del norte de las Provincias de Huelva y Sevilla con el Parque Nacional de Doñana y los Parques Naturales que circundan este espacio.



Figura 1. Ámbito del Plan Especial Parque Mirador



Este potencial como elemento de relación entre espacios de relevantes características naturales no era sin embargo funcional dada la intensa transformación antrópica sufrida por este espacio que no sólo anulaban las posibles relaciones bióticas, sino que también han alterado un factor de trascendental importancia en el mantenimiento de los ecosistemas marismeños como es el agua.

Al margen de los espacios de sierra, Aznalcóllar necesita consolidar espacios cercanos que ejerzan la función disipadora de la huella urbana, y principalmente, reformular la función de este espacio en un elemento natural para el esparcimiento de la ciudadanía y las actividades propias a los recursos endógenos del propio espacio. En este sentido, ya se realizó una actuación que permitía un mejor acceso a una parte del ámbito, si bien, la ausencia de equipamientos básicos ha provocado un decadente uso.

Un proyecto que en suma ofrece nuevas oportunidades a un municipio con una economía en crisis como es la de Aznalcóllar al facilitar la capitalización de los recursos naturales y paisajísticos que sus tierras ofrecen y la oportunidad de superar su aislamiento territorial mejorando los efectos de atracción con los municipios vecinos de la sierra norte occidental y del Aljarafe. En este sentido, el propio Corredor Verde viene en suma a potenciar unos recursos preexistentes en el municipio para la diversificación de su base económica y en la que partiendo de la importante presencia de formaciones forestales en proceso de regeneración cuenta con otros factores territoriales que facilitan dicho camino.

Factores, estos últimos que están en relación con la proximidad a la capital provincial y a su área de expansión metropolitana sobre la comarca del Aljarafe. Efectivamente en esta zona de la aglomeración urbana de Sevilla, reside en la actualidad un grueso de población que puede cifrarse en torno a 200.000 habitantes y que de acuerdo con las previsiones más conservadoras se situarán al final de la presente década en una cifra de superior a los 300.000 habitantes, contingente al que habría que agregar la población residente en los municipios que no perteneciendo al ámbito "administrativo" de la aglomeración están en pleno proceso de integración funcional en la misma.

Para este conjunto demográfico que se emplaza en un radio inferior a los 25 Km los espacios forestales de Aznalcóllar constituyen una oferta de ocio de gran accesibilidad, compatibles y complementarias a los espacios que con tal destino se emplazan dentro del ámbito de la Aglomeración y que por localización y características responden a una demanda de ocio cualitativamente distinta a la que puede cubrir el espacio forestal de Aznalcóllar que tan sólo entraría en competencia con espacios como los pinares de Puebla y Aznalcázar en la oferta dirigida a la población del sector oeste de la aglomeración.

### **a) El clima y las condiciones atmosféricas**

Aznalcóllar tiene un clima típicamente Mediterráneo seco, con veranos calurosos que llegan a alcanzar temperaturas de más de 26 grados de media, e inviernos suaves con temperaturas de algo más de 9 grados. La temperatura media a lo largo del año es de 17,5º, teniendo una oscilación térmica anual de 16,9º.

Los meses más lluviosos en Aznalcóllar se corresponden con la estación invernal, siendo diciembre y enero cuando más llueve. Por el contrario, durante el verano apenas hay precipitaciones, como

demuestran los valores de los meses de julio y agosto, casi inexistentes. Tenemos la particularidad de tener así una gran oscilación pluviométrica a lo largo del año, que también se cumple si comparamos el mismo mes en años distintos, variando ampliamente la precipitación según hablemos de años secos o lluviosos.

El mes más lluvioso es enero, con 84,3 mm, mientras que en julio apenas llueve, sumando tan solo 0,7 mm. En el global del año se alcanzan los 586,6 mm de precipitación.

### **b) El soporte geológico y litológico**

El ámbito de la intervención se encuentra en la región de contacto entre las formaciones paleozoicas características de las sierras y las sedimentarias propias de la campiña. Esta situación fronteriza tiene su reflejo en aspectos como la altimetría y las características litológicas del área.

El carácter de transición se pone de nuevo de manifiesto en las características litológicas del área. En el ámbito de actuación aparecen los tres grandes grupos litológicos que se dan cita en el término municipal: los materiales paleozoicos, los pertenecientes a la franja vulcano- sedimentarias y los materiales miocenos.



Figura 2. Litologías según el IGM serie magna.

La distribución de tales materiales queda reflejada en el plano correspondiente y su distribución dentro del ámbito es la siguiente:

- En los límites occidentales y orientales los materiales predominantes son las pizarras arcillosas que presentan una fuerte exfoliación.
- Los materiales volcánicos aparecen fundamentalmente el borde meridional del ámbito de actuación.
- Los materiales del mioceno compuestos por arenas y calizas biogénicas se extienden sobre la vaguada central y en parte de la zona oriental del ámbito de la actuación.

A nuestros efectos y en función de su comportamiento frente a los procesos erosivos nos interesa distinguir las litologías en dos grupos: los materiales paleozoicos y vulcano-sedimentarios, y los miocénicos.

Mientras los primeros presentan una mayor resistencia frente a los procesos erosivos, los segundos son materiales fácilmente erosionables como se comprueba con frecuencia en el ámbito de la actuación.

### **c) Formaciones del terreno y pendientes**

Desde el punto de vista topográfico, el área se caracteriza por la alternancia de cerros y vaguadas que se organizan en sentido longitudinal.



Figura 3. Pendientes en parcelas de 2m2. Fuente: Rediam

La cota base la constituye la de cierre del embalse que es la 90 m. Pero es esta una situación excepcional, siendo lo más frecuente, incluso en momentos de nivel elevado del embalse que las zonas libres de inundación se verifiquen en cotas superiores a los 105 m.

Desde la ribera del embalse las tierras se elevan hacia el perímetro de la actuación, alcanzándose las mayores alturas en su sector occidental, sobre un cerro que preside todo el ámbito desde una cota ligeramente superior a los 150 m. Desde éste y hacia levante se van sucediendo vaguadas y cerros con alturas que oscilan entre los 110 m de la vaguada central, la constituida por la formada por el arroyo Tamujoso y los 130 m que se alcanzan en la meseta central y el cerro más oriental del ámbito.

Todas estas alturas se superan en las tierras que rodean el ámbito espacial de la actuación, lo que confieren al mismo, desde el punto de vista paisajístico el constituir una cuenca cerrada donde la intervisibilidad entre el ámbito y los espacios circundantes se limitan a los cerros que le rodean y únicamente desde predios vecinos emplazados al este de la zona de actuación se obtienen vistas del núcleo de Aznalcóllar.

Las pendientes son considerables en la mayor parte del área que a efectos descriptivos podemos estructurar en dos zonas: una correspondiente a altitudes por debajo de los 115 m dónde las pendientes son siempre mayoritariamente inferiores al 30 % y una segunda, por encima de esta cota, dónde los valores superan mayoritaria y ampliamente este valor, destacando las laderas del cerro ubicado en los límites occidentales y la fachada al embalse colindante con el puente sobre el Cañaveroso donde se alcanzan las mayores pendientes.

### Los procesos geomorfológicos

Litología, topografía, factores climáticos y cubierta vegetal del suelo, vienen a determinar, finalmente, el comportamiento geomorfológico de un espacio. Con relación a estos factores, el espacio que nos ocupa viene a caracterizarse en los siguientes términos:

- Comportamiento diferencial frente a los procesos erosivos de los grupos litológicos establecidos:
- Erosionabilidad media a baja: Pizarras y materiales vulcano-sedimentarios.
- Erosionabilidad alta: Arenas miocenas.
- Zonificación del ámbito de la actuación en relación con sus características morfológicas en dos zonas:
  - Pendientes elevadas: inferiores al 30 %.
  - Pendientes muy elevadas y zonas escarpadas: superiores al 30%.
- Zonificación del ámbito con relación a la cubierta vegetal del suelo en dos zonas:
  - Arbolado y matorral de baja densidad. Cubierta del suelo inferior al 10 %. Baja efectividad defensiva del suelo frente a la erosión.
  - Pastizal ralo a erial con matorral muy ralo. De baja a nula efectividad defensiva del suelo frente a la erosión.

Los procesos erosivos están vinculados a la circulación superficial del agua. Atendiendo a la morfología dominante (pendientes elevadas) los procesos más relevantes están relacionados con el arranque y transporte de materiales.

Los procesos erosivos asociados al agua han sido el principal agente modelador del paisaje de la zona. Los ríos Cañaveroso y Agrio abrieron los valles que hoy constituyen el lecho de inundación del embalse trabajando los materiales paleozoicos sobre los que discurren. El arroyo de Castillejo y el Tamujoso hicieron lo propio en sus respectivos ámbitos y a su escala correspondiente. Pero estos procesos, si bien el hombre los había reactivado con su intervención sobre buena parte del municipio, al cambiar la cubierta forestal natural y aterrizar sus montes, son actualmente de muy baja o nula intensidad, minimizados aún más con la realización del embalse que provoca un descenso del diferencial altimétrico que disminuye consecuentemente la capacidad erosiva de las aguas en las proximidades del mismo.

Pero la realización del embalse, o más precisamente de otras infraestructuras como el cambio de trazado de la carretera a El Álamo que aquel provoca, abre otros procesos erosivos que si bien son de menor entidad afectan al ámbito de nuestro interés.

La inundación provocada por la presa exigió la modificación del trazado de la carretera a El Álamo y el nuevo trazado supuso la alteración de las condiciones de drenaje natural de la zona.

La circulación superficial desde los cerros vecinos del sur y este del ámbito tenía como característica principal la de desarrollarse mayoritariamente bajo una forma difusa y así sigue sucediendo hasta su encuentro con el nuevo trazado de la carretera. Ésta, supone una barrera para las aguas que bajan desde aquellos, lo que provoca que se concentren en sus márgenes y la superen mediante las obras de fábrica dispuestas a tal efecto. La topografía obliga a la existencia de numerosos puntos de concentración de tales arroyadas difusas que se originan en el exterior y que dan lugar a diversos cauces ocasionales que discurren por el interior del ámbito de la actuación.

Sus caudales no son considerables, por lo que como ya se ha referido no originan riesgos hidrológicos de consideración, pero si han propician la aparición de procesos erosivos de distinta magnitud.

Efectivamente, la mayor parte de estas escorrentías acceden al área de consideración en el dominio de las arenas biogénicas del mioceno, materiales muy erosionables. El resultado es la formación de cárcavas en todo el dominio de esta formación por donde concurren escorrentías. Los episodios más considerables se presentan en las salidas de los pasos de agua bajo la carretera. Allí se producen los efectos más notorios llegando incluso a provocar alteraciones de la propia base de la carretera, afectando seriamente al firme de la misma.

Junto a los procesos erosivos que los pasos de agua de la carretera originan, se pueden identificar otros asociados a las características naturales de los materiales y la morfología del espacio. Se trata de proceso de sofusión o piping que se desarrollan sobre las arenas.

El proceso consiste básicamente en la circulación subsuperficial del agua hasta su afloramiento posterior originando un sistema de cárcavas. Tal proceso se origina con la penetración vertical del agua por porosidad en las zonas de menor pendiente, para iniciar una circulación subsuperficial de carácter concentrado hasta que la ruptura de la pendiente o el contacto con las formaciones impermeables desencadena el colapso, alumbrando las aguas a la superficie y provocando la aparición de cárcavas.

De otra parte los desmontes que se ejecutaron en la realización de la carretera son también zonas de intensa degradación, mostrando con claridad sobre los taludes los efectos del agua sobre los mismos.

Atendiendo a las características fisiográficas más relevantes en relación con los procesos erosivos se identifican dentro del espacio distintas zonas en función de su vulnerabilidad frente a tales procesos. El resultado de tal zonificación queda reflejado en el plano de información correspondiente que diferencia tres zonas de riesgo de cierta relevancia, así como las zonas en que los procesos erosivos son más relevantes en la actualidad.

#### **d) Los usos del suelo**

Los usos y aprovechamiento del suelo del ámbito de la actuación son de carácter forestal al igual que el de casi todo el espacio circundante, a excepción de contadas fincas destinadas a olivar u otros aprovechamientos frutales, estas fuera del ámbito.



Figura 4. Usos del suelo según SIOSE 2020.

Estos usos se complementan con actividades ligadas al medio natural de carácter deportivo que aprovechan la caminería para realizar paseos a pie y en bicicleta.

Según el SIOSE 2020, en el ámbito está ocupado por matorral de tipo esclerófilo casi en su totalidad, salvo una pequeña porción de olivar abandonado en el sector este.



Sí se incluye dentro de sus límites el monumento Castillo de Luna, junto al cementerio municipal San Sebastián, declarado Bien de Interés Cultural de carácter arqueológico y arquitectónico desde 1993.

### **e) Hidrología superficial y masas subterráneas**

El agua y su circulación constituye un factor de doble valor. Da razón a la intervención al constituirse como un elemento central del espacio recreativo y, de otro lado, constituye un factor de riesgo en la distribución de usos dentro de dicho espacio. Las características hidrológicas más relevantes del ámbito de actuación vienen a establecerse en los siguientes términos:

- El embalse recibe su alimentación de dos cursos, los ríos Agrio y Cañaveroso que constituyen una cuenca de alimentación de 228 km<sup>2</sup> y 35 Km de longitud. La cuenca aporta un volumen máximo de 128 Hm<sup>3</sup>. El caudal medio es de 123 m<sup>3</sup>/seg, alcanzando el caudal de avenida los 200m<sup>3</sup>/seg. y registrando una punta de 327 m<sup>3</sup>/seg. en siete días, con un tiempo de concentración de 6 horas y una velocidad de 6 km/hora.
- De acuerdo con estos valores y atendiendo a la cota de coronación de la presa, situada a una altura de 110 m y la existencia de dos aliviaderos, uno a una altura de 106 m y otro a la de 98 m, la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir establece como la cota inundable en caso de avenidas extraordinarias la de los 115 m.

Al margen de la lámina de agua del embalse el ámbito de actuación es surcado por diversos arroyos de los que destacan por las dimensiones de sus cuencas el Tamujoso y el de Castillejo que acceden al área por el sur y oeste, respectivamente. En relación con los riesgos que de estos cursos de agua cabe hacer las siguientes observaciones:

- Ambos cursos de agua se desarrollan en su mayor longitud por tierras que se encuentran por debajo de la cota de los 115 m. Lo hace en su integridad el arroyo Tamujoso, mientras que el arroyo de Castillejo, discurre por debajo de la misma en tres cuartas partes de su curso y el resto del cauce discurre por un barranco libre de implantaciones asociadas al uso recreativo a que se destina el espacio.

En virtud de estas características no se prevén riesgos asociados a estos cursos de agua.

El resto de cauces que se identifican dentro del ámbito de actuación tienen una escasa entidad. Poseen cuencas de alimentación de reducida superficie, la mayor parte de ellas interiores al ámbito de actuación por lo que los riesgos asociados a estos cursos de agua son mínimos. De otro lado la mayoría de las arroyadas concentradas que los forman tienen un origen antrópico, ya que se originan por la canalización y concentración de las aguas de escorrentía difusa de los predios colindantes sobre los márgenes de la carretera.

De estas arroyadas menores no se derivan riesgos hidrológicos de consideración, pero sí intervienen en la generación de procesos erosivos con la formación de numerosas cárcavas que se identifican sobre los terrenos cuyo sustrato está constituido por las arenas miocenas y particularmente en las zonas inmediatas a la carretera a la salida de los pasos de agua bajo la misma, provocando incluso desprendimientos del firme de la vía.

Respecto a las aguas subterráneas, cabe decir que aún cuando las arenas biogénicas miocenas poseen capacidades acuíferas, la escasa potencia de la formación disminuye considerablemente las posibilidades de acumulación.

En cuanto a su hidrología el acuífero se encuentra directamente relacionado en sus límites este y oeste con los cauces de los ríos Guadalquivir y Guadiamar, respectivamente, a los que se dirige un flujo lateral del drenaje superficial. Los arroyos Riopudio y Majaberraque, de carácter estacional y afluentes del Guadalquivir y Guadiamar, respectivamente, discurren de norte a sur en casi toda la longitud del acuífero.



Figura 5. Acuífero Mioceno de Base Atlas hidrogeológico de Sevilla- ITGME

#### ***f) La vegetación natural y fauna asociada***

El ámbito pertenece al dominio de las formaciones forestales, imperante en los dos tercios septentrionales del municipio.

A diferencia de buena parte de aquellas, la vegetación presente en el ámbito de la actuación se corresponde con especies típicamente mediterráneas.

Dentro de las especies arbóreas destacan encinas y alcornoques y se hacen presentes, principalmente en algunas zonas de la ribera del embalse, algunos grupos de eucaliptos. El matorral está constituido principalmente por jaras.

La vegetación potencial se corresponde con un encinar con presencia de alcornocal como especies arbóreas típicas, a la que se asocia un matorral en el que se hacen presentes el lentisco, mirto, romero, lavanda y olivillo.

Un manejo adecuado hubiera transformado el sotobosque en un pastizal de leguminosas y gramíneas donde el *Trifolium subterraneum*, la *Poa bulbosa* y la grama (*Cynodon dactylon*) constituirían una cubierta del suelo altamente eficaz en la protección frente a los procesos erosivos y productiva.

La degradación ha conducido a la sustitución del matorral noble por otro típico de este estado compuesto fundamentalmente por el jaral, como especie característica del estrato arbustivo y diversas especies de plantas espinosas, como característica del herbáceo.



Figura 6. Vista reciente de la zona objeto del Plan Especial

La distribución de la vegetación actual responde al siguiente esquema:

- Las zonas de menor altitud, ribera del embalse y vaguadas principales son predominio de un pastizal ralo, salpicado ocasionalmente de jaras de muy bajo porte y de tan escasa cubierta vegetal, aún en periodo húmedo, que bien podría catalogarse como un erial. Las especies presentes son las propias de un espacio degradado, con predominio de especies espinosas. La superficie ocupada por estas formaciones es de 263.610 m<sup>2</sup> que representa el 35 % de la superficie total.
- Conforme subimos en altitud el erial-pastizal deja paso a un sotobosque de escasa cubierta, como el anterior, compuesto fundamentalmente por jaras de poco porte con presencia ocasional del palmito que se hace más denso en las zonas de mayor altitud.



- En los cursos de agua, que permiten un mayor grado de humedad edáfica, aparecen otras formaciones arbustivas, destacando las adelfas y juncos. La superficie de predominio del matorral es de 487.938 m<sup>2</sup> que representa el 65% de la superficie del ámbito.

- La superficie arbolada es de desigual distribución, pero mayor densidad en las zonas topográficamente más elevadas. Está compuesta como ya se dijo por encinas y, en menor medida, alcornoques, siendo más frecuentes éstos últimos sobre las formaciones silíceas y raro en las miocenas. Los ejemplares predominantes son igualmente de escaso porte.

Junto a estas especies aparece algún pie de pino y son frecuentes, como ya se ha referido, la presencia de eucaliptos en las márgenes del embalse. La mayor parte del arbolado se emplaza sobre matorral.

Respecto a la fauna, es necesario destacar que el ámbito sujeto al Plan Especial no constituye hábitat de especie de relevancia alguna. La proximidad de explotaciones agropecuarias, el uso recreativo que se ha venido haciendo de este espacio y la existencia de márgenes del embalse con menos presión antrópica y mayor cercanía a los hábitats de la fauna existente han alejado a las poblaciones animales de mayor interés por lo que las actuaciones previstas sobre el ámbito no comportan impacto alguno sobre este factor.

No se han identificado hábitats de interés comunitario salvo un reducto no prioritario de Galerías y matorrales ribereños termomediterráneos (*NerioTamaricetea* y *Securinegion tinctoriae*) junto al límite oeste del Plan.

### **g) Diagnóstico del paisaje**

El paisaje es un elemento integrador de los componentes físicos y bióticos del medio, así como los usos del territorio. Es pues la síntesis histórica de la interacción entre procesos organizativos (evolución, sucesión, colonización), y otros desorganizativos (laboreo, erosión, fuego, cortas, etc.). El ámbito de la actuación se constituye desde el punto de vista paisajístico como un espacio cerrado en el que las características topográficas actúan como elemento estructurador del mismo.

La alternancia de cerros y lomas con vaguadas constituye desde este punto de vista su estructura principal. Este factor comporta la percepción del área incluso desde las zonas más favorables como un espacio cerrado, a lo que colabora el trazado a menor cota de la carretera que lo circunda y la posición excéntrica de los hitos altimétricos (cerro occidental y oriental).

Así pues, desde los principales miradores que el espacio proporciona, los referidos cerros, la vista desde la carretera a la altura del paso del arroyo Tamujoso, las proximidades del puente sobre el Cañaveroso y la loma central, tan sólo se obtienen vistas parciales del ámbito.

Las características de la cubierta vegetal acaban de definir sus principales atributos paisajísticos. De tales características se nos revela desde los distintos miradores posibles un paisaje distinguido por una textura de grano medio a fino con alternancia de zonas de densidad media y baja, sin bordes definidos entre ellas, organizadas en grupo y de bajo contraste.



Las cuencas visuales de mayor amplitud y calidad son las obtenidas desde los distintos miradores citados y desde el borde urbano, destacando en amplitud de su cuenca la obtenida desde los puntos más elevados ubicados en el sector sur del ámbito.

#### **h) Los riesgos naturales**

Los ámbitos del Plan Especial no presentan riesgos naturales ciertos de inundación, salvo el riesgo de incendio y de erosión por las fuertes pendientes presentes y los recientes incendios.

#### **i) Determinación de áreas desde el punto de vista de la conservación o especial protección**

El estado de alteración del ámbito evidencia la ausencia de especies de interés o hábitats de interés comunitario.

En el marco del Plan de la Conectividad, el ámbito se encuentra dividido en dos categorías: Paisaje de Interés para la Conectividad (PIC) y área de Refuerzo (AR), ambas condiciones refuerzan el objetivo del Plan Especial.



Figura 7. Plan director de la conectividad en Andalucía.

### **j) Identificación de afecciones a dominios públicos naturales y de infraestructuras**

La presencia del Dominio Público Hidráulico del embalse está excluida del Plan Especial.

Todo el ámbito del Plan Especial, salvo el sector este, corresponde al Monte Público Municipal Dehesa del Perro (SE-30001-AY), salvo una pequeña parcela en el sector este.

La compatibilidad de las actuaciones previstas en el Plan Especial con la catalogación como Monte Público se basa en la definición de los mismos contenida en la ley por la que los "montes o terrenos forestales son elementos integrantes para la ordenación del territorio, que comprenden toda superficie rústica cubierta de especies arbóreas, arbustivas, de matorral, o herbáceas, de origen natural o procedente de siembra o plantación, que cumplen funciones ecológicas, protectoras, de producción, paisajísticas o recreativas"



Figura 8. Montes Públicos

**Carreteras.** La carretera SE-530 de Aznaicóllar a El Castillo de las Guardas, que limita el ámbito del Plan Especial por el Oeste, supone las siguientes afecciones en función de las zonas de protección que la legislación de Carreteras establece:

- Zona de Dominio Público: Los terrenos ocupados por las carreteras y una franja inmediata paralela de tres (3) metros desde la arista exterior de la explanación.
- Zona de Servidumbre Legal: Franja entre la zona de dominio público y una paralela a ocho (8) metros medidos desde la arista exterior de la explanación.

- Zona de Afección: Franja entre la zona de servidumbre legal y una paralela a cincuenta (50) metros medidos desde la arista exterior de la explanación.
- Zona de No Edificación: Franja de terreno entre la arista exterior de la calzada y una paralela a veinticinco (25) metros de la misma.

**Aguas superficiales.** Aguas abajo de la presa de regulación existente para el río Agrio al norte del Plan Especial, existe una pequeña presa de derivación que recoge las aguas de la primera formando un contraembalse que deriva en un túnel-canal de 3.700 m. de longitud, construido para desviar el cauce del río Agrio a su paso por la corta de Aznalcóllar.

La fluctuación de la cota de agua en esta zona del contraembalse está totalmente regulada por la presa situada aguas arriba, permaneciendo estable a lo largo del año en una cota aproximada entre la +76 y la +77, valores que limitan la implantación de usos en la zona inferior del Plan Especial.

**Red eléctrica.** Consta en el ámbito del Plan Especial, un tendido aéreo de alta tensión que lo atraviesa de noreste a suroeste. Se deben cumplir las condiciones de protección establecidas en el Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09.

#### **k) Bienes culturales y de interés histórico**

**Yacimientos arqueológicos.** Cualquiera de las actuaciones proyectadas en el Plan Especial se sujetará a la legislación vigente en materia de patrimonio histórico, con las cautelas y procedimientos exigidos en la misma, en la Carta Arqueológica de Aznalcóllar y, una vez aprobado, en la normativa de protección del patrimonio contenida en las Normas Urbanísticas del nuevo PGOU.

Constan en el ámbito del Plan Especial, y según lo recogido tanto en el Catálogo del nuevo PGOU aprobado provisionalmente así como en la Carta Arqueológica vigente en el municipio de Aznalcóllar, los siguientes yacimientos arqueológicos:

##### CASTILLO DE LUNA

El yacimiento denominado como Castillo de Luna (también denominado Castillo de Aznalcóllar o Cerro del Castillo), con categoría de B.I.C., se localiza en la zona Norte de la población de 09005, 09505, 09508, 12682, 13683Aznalcóllar.

En el yacimiento, asentado sobre un cerro formado por un batolito de granito, se conservan, en la ladera Norte, parte de lienzos de muralla que se remontarían al periodo protohistórico. De la Edad Media se conservan los restos de una fortificación islámica. La sucesión cronológica en este enclave va desde época Bronce Final-Orientalizante hasta la actualidad, incluyendo fases de ocupación turdetana, romana, medieval islámica y cristiana posteriores. En época contemporánea en el cerro se explotó una cantera de granito, que seccionó los estratos arqueológicos por la parte Sur, actualmente expuestos.

Este yacimiento está declarado BIC por la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español. La Ley 16/1985, en su disposición adicional segunda, integra lo establecido en el decreto de



22 de abril de 1949 (BOE nº 125, de 5 de mayo), de Protección de Castillos Españoles. El carácter de monumento histórico-artístico otorgado en el decreto de 1949 de forma genérica a las fortalezas, pasa en la legislación de 1985 a considerarse Bien de Interés Cultural.



#### CIUDAD HISTÓRICA DE AZNALCÓLLAR





A pesar de estar recogido SIPHA con código propio, este yacimiento arqueológico no estaba definido ni tenía ningún tipo de dato que lo definiera, ni siquiera una localización geográfica. En la Carta Arqueológica de Aznalcóllar se le dotó de contenido arqueológico, denominándose así, Ciudad Histórica de Aznalcóllar, el sector urbano y rústico emplazado al Sur y Oeste del área arqueológica correspondiente al Cerro del Castillo.

En todo este sector se han podido documentar potentes perfiles estratigráficos con evidencias antrópicas desde la protohistoria a la Edad Contemporánea.

En las superficies libres de construcciones abundan las escorias metalúrgicas, junto con fragmentos cerámicos a mano y a torno, con cerámicas turdetanas, campanienses y sigillatas de datación romana, vidriados medievales y restos modernos y contemporáneos.



### A.3 MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

---

El presente apartado recoge las medidas y actuaciones realizadas para el fomento de la participación ciudadana, el resultado de estas y de la información pública.

En este sentido, el Avance del Plan Especial será objeto de una **Consulta Pública** previa a su aprobación inicial, tal y como establece el artículo 77 LISTA y el 100 RegLISTA, mediante su publicación en el portal web municipal, al objeto de recabar la opinión de la ciudadanía y del resto de potenciales interesados en participar en el proceso de elaboración.

En posteriores fases de la tramitación del Plan Especial se incluirá el resultado de dicha consulta pública, así como de los informes sectoriales y pronunciamientos que se recaben.

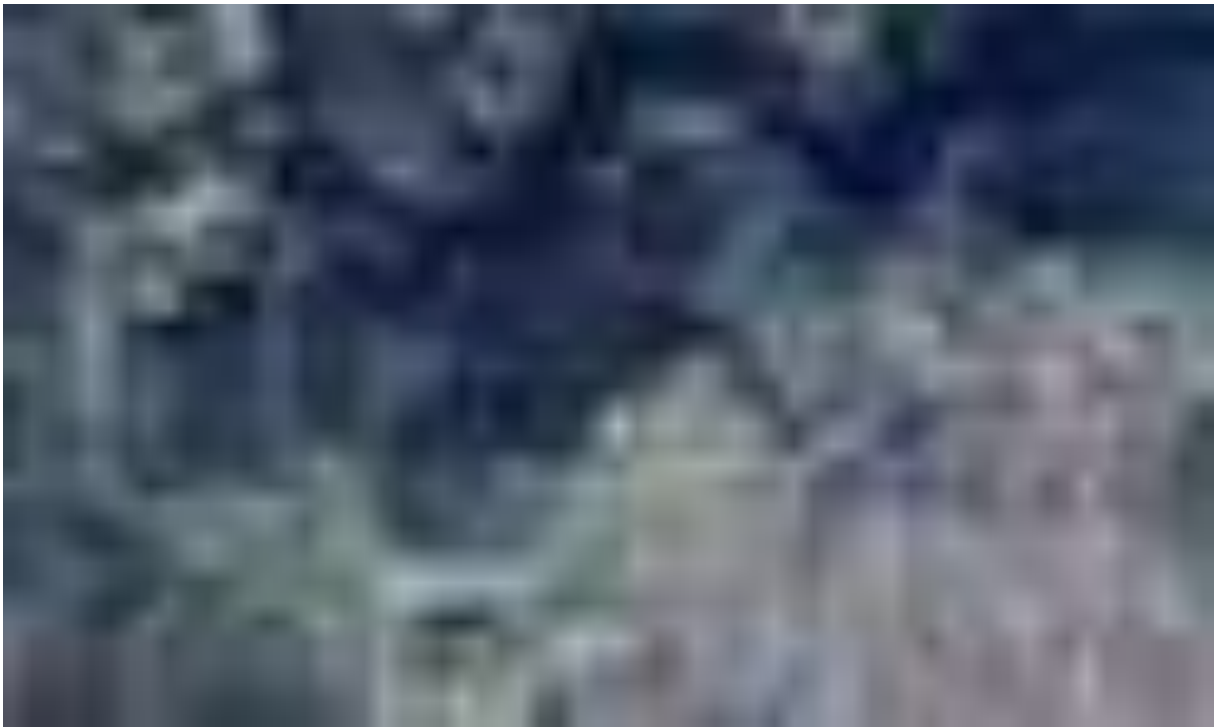
## A.4 MEMORIA DE ORDENACIÓN

---

### a) Objeto del Plan Especial

#### *a).1 Descripción y necesidad del objeto*

Motiva la redacción del presente Plan Especial la ordenación de gran parte del espacio existente entre el núcleo urbano de Aznaicóllar y el contraembalse del río Agrio, al objeto de conservar, proteger y mejorar la situación del medio ambiente y el paisaje, implementando medidas contra el cambio climático y permitiendo un mejor uso y disfrute de la naturaleza por parte de la ciudadanía.



Se plantea el Plan Especial compatible tanto con el nuevo Plan General de Ordenación Urbanística de Aznaicóllar, que a la fecha de inicio de la tramitación de este Plan Especial cuenta con Aprobación Provisional, y que define el denominado "PARQUE MIRADOR", así como las Normas Subsidiarias de Planeamiento de 2001 que contemplaban en la zona un "PARQUE PERIURBANO".





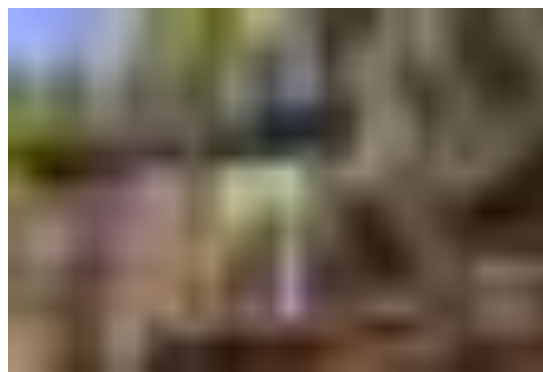
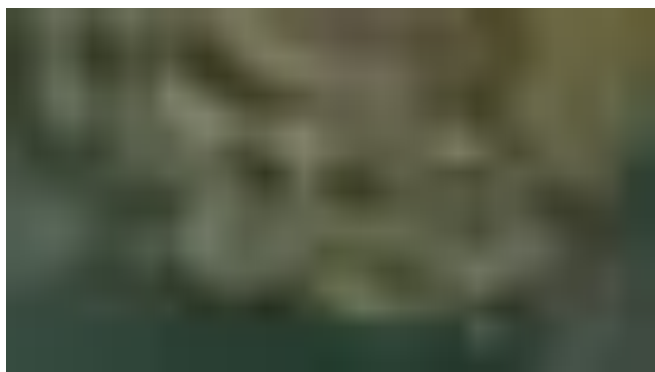
En ambos casos se trataba de abrir el casco urbano residencial de Aznalcóllar al inmenso patrimonio paisajístico que constituye la zona del embalse, el contraembalse y la presierra. Hasta hoy, Aznalcóllar ha vivido al margen de esta potencialidad, lo que el nuevo PGOU pretende corregir por un lado con la mejora de la accesibilidad a toda la zona noreste del núcleo principal y, por otro, con la potenciación, mejora e integración del Parque Periurbano de las Normas Subsidiarias con nuevos sistemas generales de espacios libres insertos en la trama urbana.

De esta manera se pretende un acceso más inmediato de la ciudadanía a estos espacios de gran valor medioambiental y paisajístico, a la vez que se aprovechan los recursos naturales del municipio.

Sin embargo, con la tramitación de este Plan Especial se pretenden alcanzar objetivos medioambientales, paisajísticos y de lucha contra el cambio climático más ambiciosos, al actuar no únicamente sobre los ámbitos previstos en el planeamiento general, sino en todo el espacio natural hasta el contraembalse.

El Plan Especial surge, además, de la necesidad de una concepción unitaria e integral de las actuaciones que el Ayuntamiento está desarrollando en toda esta zona, en coordinación y con los permisos de los organismos medioambientales e hidrográficos competentes.

En este sentido, ya existe un proyecto en marcha de adecuación de la zona natural de Las Lagunillas para área recreativa, en la que se han instalado dos pantalanés para actividades acuáticas, y que contará con zonas de merendero y juegos infantiles. Además, se cuenta con financiación a través de subvenciones provinciales y autorización para la ejecución de una doble tiroliña sobre la lámina del contraembalse, con unas longitudes aproximadas de 282 m. y 176 m. respectivamente.



Estas y otras actuaciones que se planteen, no se deben llevar a cabo sin un análisis y estudio global del ámbito referido, planificando accesos, itinerarios, usos y actividades desde la concepción unitaria de estar actuando para potenciar y mejorar un espacio natural existente. Sólo a través de la tramitación del presente Plan Especial se podrán integrar los objetivos individuales de estas actuaciones con los generales pretendidos en los planeamientos generales, y se podrán conseguir un aprovechamiento racional de los recursos naturales existentes y una mejora medioambiental y paisajística para esta zona de Aznalcóllar.

### ***a).2 Descripción y justificación del ámbito***

El ámbito definido para el presente Plan Especial se fundamenta principalmente en los siguientes límites físicos:



- Al Sureste, el casco urbano residencial existente de Aznalcóllar, excluyendo los ámbitos urbanizables definidos por el nuevo Plan General de Ordenación Urbanística.
- Al Norte, la lámina de agua del contraembalse del río Agrio.
- Al Oeste, la carretera SE-530, que conecta Aznalcóllar con El Castillo de las Guardas.
- Al Este, las parcelas privadas destinadas a olivares al norte de la zona conocida como La Zawiya.



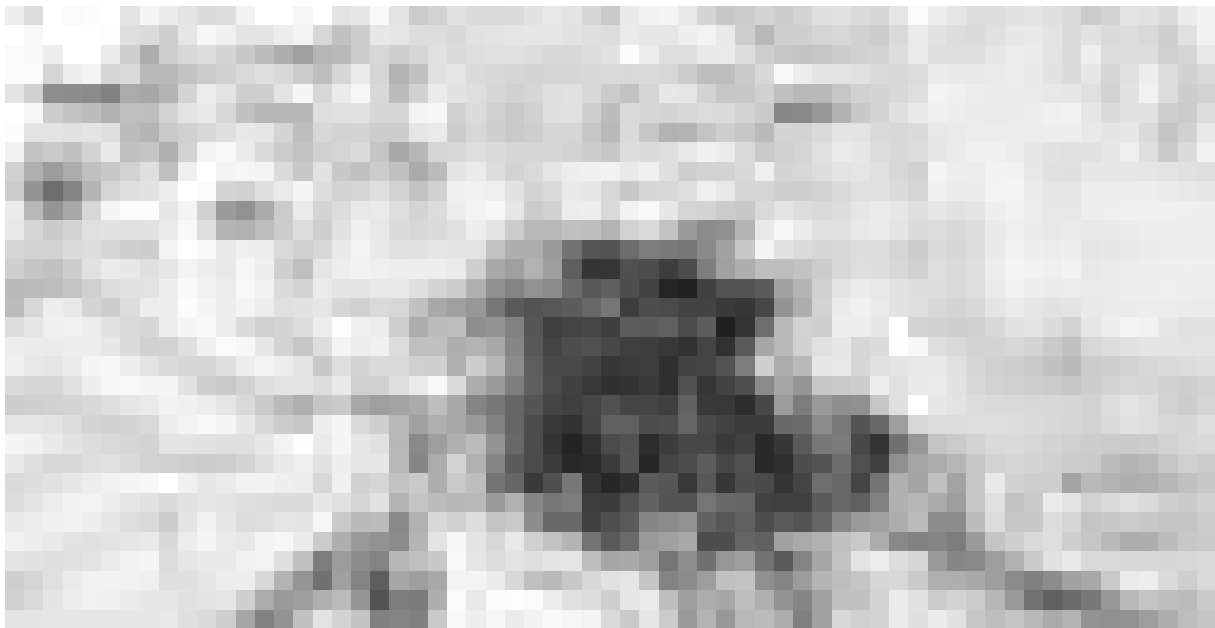
Constituye un área de aproximadamente 54,70 has. de una gran variedad geológica, morfológica y orográfica, así como unas perspectivas de una notable calidad paisajística.





### ***a).3 Relación con el planeamiento general***

Rige en Aznalcóllar el Plan General de Ordenación Urbanística en virtud del documento de **Adaptación Parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias Municipales** de 2001, aprobado por el Pleno Municipal el 6 de mayo de 2009, y publicado en el Boletín Oficial de la provincia de Sevilla el 2 de julio del mismo año.



*Plano 2 "Ordenación del Suelo No Urbanizable" NNSS 2001*

En las Normas Subsidiarias municipales se recogía un espacio situado al noroeste del casco urbano de Aznalcóllar con destino a "Parque Periurbano". El documento de Adaptación Parcial, en su adecuación a los nuevos criterios de clasificación y categorización de suelos, definió el mismo ámbito como un Sistema General de Espacios Libres sin asignación de clasificación



Plano a1 "Ordenación Estructural. Término Municipal" de la Adaptación Parcial a la LOUA de las NNSS

La regulación de este espacio se contenía en el artículo 6.2.0.8 de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias, limitándose únicamente a la siguiente determinación:

*El uso previsto es el de Espacio Libre público con exclusión de cualquier tipo de edificio o instalación que no forme parte de la infraestructura del parque, quedando por tanto excluido los contenidos de Equipamiento Comunitario que regula el art. 5.2.8.3 para Espacios Libres con superficie superior a 5.000 m<sup>2</sup>.*

La superficie total afectada por este Sistema General era de 13,10 has., a las que suman otras 1,08 has. correspondientes a una modificación parcial del planeamiento llevada a cabo junto al parque periurbano, por lo que el planeamiento vigente destina a este Espacio Libre 14,18 has.

El resto del espacio hasta el contraembalse del Agrío y la carretera SE-530 se clasifica como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística, en la categoría de Montes de Utilidad Pública.

Por otra parte, el **nuevo PGOU de Aznalcóllar**, que cuenta con aprobación provisional por el Pleno municipal de fecha 20 de junio de 2024, reordena los criterios urbanísticos para el desarrollo de esta zona noroeste del casco urbano, respetando la previsión de un gran sistema general de espacios libres en suelo no urbanizable, pero añadiendo determinaciones encaminadas a mejorar la accesibilidad y disfrute del mismo.

En este sentido, el nuevo planeamiento general:

- Proyecta un viario perimetral que bordea el casco urbano de Aznalcóllar en su parte norte, que permitirá tanto el acceso al Sistema General de Espacios Libres como un registro de fuera hacia dentro de todos los usos residenciales y equipamentales existentes y proyectados.

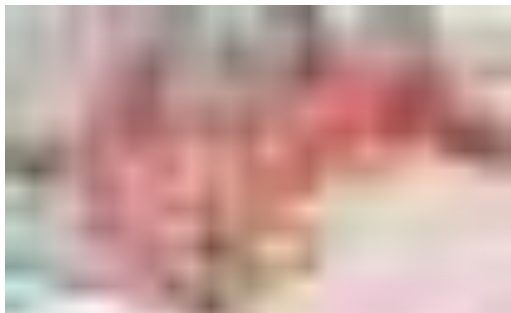
- Diseña una sucesión de espacios libres desde la zona arqueológica de La Zawiya hasta Las Arosas, compuesta tanto por sistemas generales como locales, incluyendo además suelos urbanos que lo "anclan" a la realidad física actual.
- Clasifica el espacio existente entre estos sistemas generales y el contraembalse del Agrio como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica en la categoría de Monte Público.



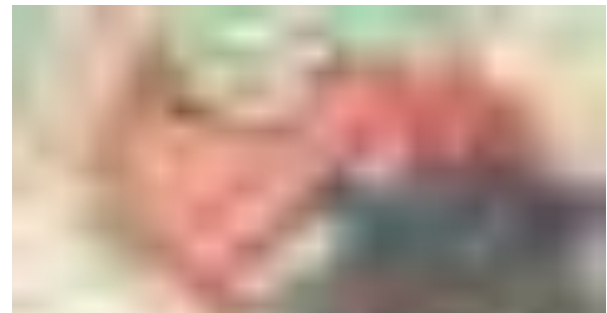
*Plano OE-07 "Calificación Núcleo Urbano Principal y P.I. Las Arosas" del nuevo PGOU*

Los elementos que "heredan" los objetivos del antiguo Parque Periurbano son el Sistema General de Espacios Libres son, en Suelo No Urbanizable el SGEL-SNUZ-1 (11,37 has.), y en suelo urbanizable los SGEL-1 (1,37 has.), SGEL-2 (0,61 has.), SGEL-3 (0,51 has.) y SGEL-4 (1,64 has.). Por tanto, la superficie total afectada es de 15,50 has.

El ámbito, por tanto, del presente **Plan Especial**, que ocupa un total de 54,70 has., incluye gran parte de los suelos destinados a parque periurbano en Normas Subsidiarias y la totalidad de los suelos del planeamiento general en redacción proyectados en la zona como sistema general de espacios libres.



*Ámbito sobre NNSS*



*Ámbito sobre nuevo PGOU*

En este sentido, es un criterio prioritario e ineludible en el presente documento, la **compatibilización** de las determinaciones que establezcan tanto con el planeamiento vigente como con el planeamiento futuro. Este objetivo se sustancia a través de las siguientes decisiones proyectuales:

1. La delimitación del ámbito en su encuentro con el casco urbano de Aznalcóllar se hará coincidir con el límite de los suelos urbanos y urbanizables proyectados por el nuevo PGOU en este borde urbano. De esta manera, el Plan Especial no actuará sobre suelos desarrollables urbanísticamente una vez aprobado el Plan General. El espacio entre esta delimitación y el borde urbano existente conservará, por tanto, la clasificación y calificación vigentes en la actualidad, lo que no impide ni dificulta la materialización de las determinaciones del Plan Especial.
2. Los criterios y actuaciones generales previstos en el Plan Especial se proyectan compatibles con ambos planeamientos, de manera que no se impida la efectividad de las mismas por la no culminación de la tramitación del nuevo PGOU. Sin embargo, se establece un condicionado a aquellas actuaciones cuyo origen dependa de la aprobación de éste, no pudiéndose llevar a cabo hasta que esto suceda. Por ejemplo, los sistemas generales viarios perimetrales contemplados en el nuevo PGOU y que el Plan Especial asume, se condicionan a la aprobación del mismo, sin desvirtuar el resto de actuaciones previstas.
3. La consideración como Suelo No Urbanizable de especial protección en ambos planeamientos de los terrenos entre los suelos de desarrollo urbanístico en el casco urbano, el contraembalse del Agrio y la carretera SE-530, permite que la integración de estos en el ámbito del Plan Especial requiera únicamente de la compatibilización de sus determinaciones con las limitaciones y autorizaciones previstas para suelos con la catalogación de Monte Público.

#### ***a).4 Objetivos y criterios para la ordenación***

• **Objetivos y fines territoriales.** La formulación del presente Avance persigue la consecución de una serie de objetivos y fines territoriales y adopta para ellos unas Estrategias, Directrices y Criterios en coherencia con aquellos, que aseguran el interés general de la propuesta. Estos objetivos y fines tienen como origen y fundamento los siguientes objetivos, principios y criterios establecidos en la legislación urbanística y territorial vigente, así como en documentos institucionales de referencia en materia de sostenibilidad:

- 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 (TRLRUR).
- Los fines, principios generales y criterios de la ordenación urbanística que se establecen en los artículos 3, 4 y 61 LISTA. De forma sintética el artículo 4.4 LISTA, establece que la actividad urbanística comprende la "incorporación en todos los instrumentos de ordenación y en las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística de los objetivos de sostenibilidad social, ambiental y económica que favorezcan el modelo de ciudad compacta, la capacidad productiva del territorio, la eficiencia energética, la estabilidad de los recursos naturales y la mejora de la calidad ambiental y paisajística de los municipios de Andalucía".



- Los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística establecido en los artículos 79 a 83 RegLISTA.
- 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), sin perjuicio de reconocer la necesidad de revisión de los contenidos propositivos del POT para su ajuste a la LISTA y a la nueva realidad andaluza.
- 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- como una acción palanca, reconociendo su papel de acelerador de la implementación y el progreso conjunto de los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS).
- Los objetivos definidos en la Estrategia Andaluza de Sostenibilidad Urbana y la Agenda Urbana de Andalucía 2030. En este sentido el artículo 79.1 RegLISTA establece que "la ordenación urbanística tendrá en cuenta las estrategias de la Agenda 2030 y procurará la alineación de sus determinaciones con los objetivos de desarrollo sostenible."

• **Objetivos generales del Plan Especial.** El Plan Especial "Parque Mirador" tiene como objeto principal la ordenación de un espacio rústico junto al núcleo urbano de Aznalcóllar, a fin de crear un espacio natural accesible y aprovechable por la ciudadanía como uso y disfrute de la naturaleza. Se pretende, además, dotar de seguridad jurídica a las actuaciones que se prevén en el documento al participar en el proceso de su tramitación todos los organismos sectoriales afectados.

Acorde a la legislación urbanística vigente, los objetivos generales del presente instrumento de ordenación urbanística son los siguientes:

- Diagnóstico de la situación actual:
  - o Realizar un análisis detallado del estado actual del espacio natural en el que se pretende actuar, abarcando aspecto físicos, ambientales, socioeconómicos y urbanísticos.
  - o Identificar las fortalezas, debilidades, oportunidades y amenazas que afectan al límite noroeste del casco urbano.
- Propuesta de modelo de ordenación:
  - o Definir un modelo territorial que responda a las necesidades de la población de Aznalcóllar en lo que a mejora de la calidad de vida se refiere.
  - o Establecer criterios para la zonificación del suelo, determinando los usos del suelo y las actuaciones permitidas.
  - o Proponer medidas para la protección y mejora del medio ambiente y el paisaje, como instrumento de mejora de la calidad urbana y la cohesión social.
- Orientaciones para el desarrollo sostenible:
  - o Integrar principios de sostenibilidad en la planificación urbanística, promoviendo un equilibrio entre el desarrollo urbano adyacente y la conservación y mejora de las condiciones del entorno natural.
  - o Fomentar la movilidad sostenible y la accesibilidad, mejorando la conexión entre el ámbito ordenado y otras áreas del municipio y de la región.



- Impulsar el desarrollo económico local, incentivando actividades que generen empleo y bienestar para la comunidad.
- Participación ciudadana:
  - Facilitar la participación activa de la ciudadanía en el proceso de elaboración del plan, recogiendo sus opiniones, sugerencias y expectativas.
  - Promover la transparencia y la comunicación efectiva entre la administración y los habitantes de Aznalcóllar.
- **Criterios y propuestas preliminares.** Se anticipan a continuación los criterios que vertebrarán la propuesta de actuación sobre el ámbito de referencia.
  - Respecto a la estructura urbana:
    - Integrar los itinerarios rodados y los accesos proyectados en la malla urbana del casco urbano de Aznalcóllar, tanto en aplicación del planeamiento general vigente como del que cuenta con aprobación provisional.
    - Delimitación clara del ámbito que constituirá el nuevo "Parque Mirador" y sus conexiones perimetrales con viarios y usos existentes, sustentándose en los límites físicos que se han marcado para estructurarlo.
  - Respecto a los equipamientos y servicios:
    - Evaluar las necesidades de equipamientos y servicios públicos vinculados al aprovechamiento del espacio natural, proponiendo su ubicación y dimensionado.
    - Integrar los usos proyectados en el Parque Periurbano con los equipamientos y servicios públicos existentes en su entorno, tanto en entorno rural como urbano, retroalimentando la relación entre unos y otros.
  - Respecto a los Espacios Libres y Zonas Verdes:
    - Planificar la mejora de los espacios libres y zonas verdes, adecuando su contenido a la función que se le asigne dentro de la totalidad del Parque.
    - Potenciar la conceptualización unitaria de los espacios libres, la conectividad entre ellos y con otros usos, y la potenciación del disfrute del paisaje, para un mejor aprovechamiento por parte de la ciudadanía.
- **Objetivos particulares del Plan Especial.** La propuesta de actuación se sustentará en los siguientes objetivos particulares.
  - Establecer una red de itinerarios que vertebrén la totalidad del ámbito del Parque, permitiendo el registro a las distintas zonas y usos proyectados.
  - Limitar el acceso rodado únicamente a los espacios de aparcamiento que faciliten el acceso universal a determinados usos principales, además de aquellos otros proyectados por el planeamiento general en redacción.
  - Acondicionamiento de espacios-miradores del contraembalse y el paisaje de pre-sierra, a lo largo de todo el Parque, generando una red peatonal que permita el acceso y recorrido continuo por todos ellos.



- Integración en la malla tanto de los senderos históricos existentes como del camino hormigonado situado al oeste del ámbito, dotándolos de funciones de conexión y acceso específicos en función de la categorización de los itinerarios.
- Crear las condiciones de uso y accesibilidad necesarias para el establecimiento de actividades recreativas, de ocio y deportivas vinculadas con la naturaleza.
- Generar nuevos espacios ampliamente arbolados a modo de bosque junto al casco urbano, como medida particular contra el cambio climático y para un mejor aprovechamiento por parte de la ciudadanía.
- Aprovechar el viario perimetral al casco urbano proyectado por el planeamiento general en redacción, como elemento de protección de los suelos residenciales ante posibles incendios, al actuar de cortafuegos.
- Potenciar la diversidad morfológica del ámbito a través de formas de utilización que permitan su disfrute. En este sentido, se actuará sobre riscales, laderas de fuerte pendiente, canteras, vaguadas suaves o ribera del contraembalse, precisando cada uno de ellos de condiciones específicas para su acceso y utilización.
- *Adecuación ambiental:* Asegurar que las previsiones del Plan Especial cumplan con los requisitos exigidos por la GICA y la Agenda Urbana Española para prevenir y reducir los impactos del cambio climático y mejorar la resiliencia.

Estos objetivos pretenden generar un equilibrio entre la preservación del entorno existente y el mantenimiento de los usos establecidos, garantizando un desarrollo sostenible y ordenado del área ordenada por el Plan Especial.



## **b) Principales afecciones sectoriales**

• **Yacimientos arqueológicos.** Cualquiera de las actuaciones proyectadas en el Plan Especial se sujetará a la legislación vigente en materia de patrimonio histórico, con las cautelas y procedimientos exigidos en la misma, en la Carta Arqueológica de Aznalcóllar y, una vez aprobado, en la normativa de protección del patrimonio contenida en las Normas Urbanísticas del nuevo PGOU.

Constan en el ámbito del Plan Especial, y según lo recogido tanto en el Catálogo del nuevo PGOU aprobado provisionalmente así como en la Carta Arqueológica vigente en el municipio de Aznalcóllar, los siguientes yacimientos arqueológicos:

### CASTILLO DE LUNA



El yacimiento denominado como Castillo de Luna (también denominado Castillo de Aznalcóllar o Cerro del Castillo), con categoría de B.I.C., se localiza en la zona Norte de la población de 09005, 09505, 09508, 12682, 13683Aznalcóllar.

En el yacimiento, asentado sobre un cerro formado por un batolito de granito, se conservan, en la ladera Norte, parte de lienzos de muralla que se remontarían al periodo protohistórico. De la Edad Media se conservan los restos de una fortificación islámica. La sucesión cronológica en este enclave va desde época Bronce Final-Orientalizante hasta la actualidad, incluyendo fases de ocupación turdetana, romana, medieval islámica y cristiana posteriores. En época contemporánea en el cerro se explotó una cantera de granito, que seccionó los estratos arqueológicos por la parte Sur, actualmente expuestos.

Este yacimiento está declarado BIC por la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español. La Ley 16/1985, en su disposición adicional segunda, integra lo establecido en el decreto de



22 de abril de 1949 (BOE nº 125, de 5 de mayo), de Protección de Castillos Españoles. El carácter de monumento histórico-artístico otorgado en el decreto de 1949 de forma genérica a las fortalezas, pasa en la legislación de 1985 a considerarse Bien de Interés Cultural.

## CIUDAD HISTÓRICA DE AZNALCÓLLAR



A pesar de estar recogido SIPHA con código propio, este yacimiento arqueológico no estaba definido ni tenía ningún tipo de dato que lo definiera, ni siquiera una localización geográfica. En la Carta Arqueológica de Aznalcóllar se le dotó de contenido arqueológico, denominándose así, Ciudad Histórica de Aznalcóllar, el sector urbano y rústico emplazado al Sur y Oeste del área arqueológica correspondiente al Cerro del Castillo.

En todo este sector se han podido documentar potentes perfiles estratigráficos con evidencias antrópicas desde la protohistoria a la Edad Contemporánea.

En las superficies libres de construcciones abundan las escorias metalúrgicas, junto con fragmentos cerámicos a mano y a torno, con cerámicas turdetanas, campanienses y sigillatas de datación romana, vidriados medievales y restos modernos y contemporáneos.

• **Montes Públicos.** La práctica totalidad del espacio comprendido entre el casco urbano de Aznalcóllar y el contraembalse del Agrio está catalogado como Monte Público, por lo que su régimen general, usos y aprovechamiento de los recursos naturales renovables se atenderá a lo dispuesto en la Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía.



En este caso, el Excmo. Ayuntamiento de Aznalcóllar es titular del monte clasificado con el código SE-30001-CCAY y cuyo deslinde parcial fue aprobado según se recoge en el BOJA nº 47 de 7 de marzo de 2007, denominado Dehesa del Perro-Cerro del Hornito-Cerro de Garcibravo, por contener estos tres espacios.

La compatibilidad de las actuaciones previstas en el Plan Especial con la catalogación como Monte Público se basa en la definición de los mismos contenida en la ley por la que los "montes o terrenos forestales son elementos integrantes para la ordenación del territorio, que comprenden toda superficie rústica cubierta de especies arbóreas, arbustivas, de matorral, o herbáceas, de origen natural o procedente de siembra o plantación, que cumplen funciones ecológicas, protectoras, de producción, paisajísticas o recreativas"

• **Carreteras.** La carretera SE-530 de Aznalcóllar a El Castillo de las Guardas, que limita el ámbito del Plan Especial por el Oeste, supone las siguientes afecciones en función de las zonas de protección que la legislación de Carreteras establece:

- Zona de Dominio Público: Los terrenos ocupados por las carreteras y una franja inmediata paralela de tres (3) metros desde la arista exterior de la explanación.
- Zona de Servidumbre Legal: Franja entre la zona de dominio público y una paralela a ocho (8) metros medidos desde la arista exterior de la explanación.
- Zona de Afección: Franja entre la zona de servidumbre legal y una paralela a cincuenta (50) metros medidos desde la arista exterior de la explanación.
- Zona de No Edificación: Franja de terreno entre la arista exterior de la calzada y una paralela a veinticinco (25) metros de la misma.

• **Aguas superficiales.** Aguas abajo de la presa de regulación existente para el río Agrio al norte del Plan Especial, existe una pequeña presa de derivación que recoge las aguas de la primera formando un contraembalse que deriva en un túnel-canal de 3.700 m. de longitud, construido para desviar el cauce del río Agrio a su paso por la corta de Aznalcóllar.

La fluctuación de la cota de agua en esta zona del contraembalse está totalmente regulada por la presa situada aguas arriba, permaneciendo estable a lo largo del año en una cota aproximada entre la +76 y la +77, valores que limitan la implantación de usos en la zona inferior del Plan Especial.

• **Red eléctrica.** Consta en el ámbito del Plan Especial, un tendido aéreo de alta tensión que lo atraviesa de noreste a suroeste. Se deben cumplir las condiciones de protección establecidas en el Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09.

### **c) Alternativas de ordenación contempladas**

El artículo 101 RegLISTA que regula los Avances de los instrumentos de ordenación urbanística, en relación con el artículo 38 GICA que regula el procedimiento de la evaluación ambiental estratégica ordinaria, establece la necesidad de contemplar las alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables. Se describen, a continuación, las tres alternativas consideradas para la elaboración del presente POU.

#### **• Alternativa 0.**



La alternativa 0 se basa en la permanencia de la situación actual de los terrenos a nivel urbanístico, jurídico y medioambiental.

Las vigentes Normas Subsidiarias de Aznalcóllar fueron redactadas por el Servicio de Urbanismo de la Diputación de Sevilla y aprobadas por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo el 15 de marzo de 2001, adaptándose parcialmente a la LOUA posteriormente en el año 2009.

El objetivo perseguido en las Normas se enfoca principalmente en la definición del borde urbano mediante el encaje de piezas de uso residencial.

En este contexto, la ordenación de esta alternativa se basa en los siguientes aspectos:

- Mantenimiento de la clasificación del suelo establecida por el planeamiento vigente, en el que la mayoría de los terrenos afectados por el ámbito establecido se clasifican como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística en la categoría de "Montes de Utilidad Pública". Tan solo la superficie destinada al Parque Periurbano tiene la consideración de Dotación Estructural (Espacio Libre Estructural).

- Mantenimiento en las condiciones actuales de la red de caminos e itinerarios peatonales en el monte público. El único camino acondicionado conecta la salida oeste del núcleo urbano, junto al límite del ámbito hasta un área recreativa ubicado en la zona noroeste.
- Mantenimiento de la cobertura vegetal actual, consistente en su mayoría en zona de matorrales con pequeños ámbitos arbolados en la zona Oeste, y un ámbito de olivar al Este. La vegetación se ve salpicada de unidades esporádicas de arbolado de ribera del contraembalse.

#### • Alternativa 1.



La alternativa 1 se basa en los siguientes criterios en relación con cada uno de los aspectos que se enumeran:

• **Delimitación del ámbito.** El ámbito definido para el presente Plan Especial se fundamenta principalmente en los siguientes límites físicos:

- Al Sureste, el casco urbano residencial existente de Aznalcóllar, excluyendo los ámbitos urbanizables definidos por el nuevo Plan General de Ordenación Urbanística.
- Al Norte, la lámina de agua del contraembalse del río Agrio.
- Al Oeste, la carretera SE-530, que conecta Aznalcóllar con El Castillo de las Guardas.
- Al Este, las parcelas privadas destinadas a olivares al norte de la zona conocida como La Zawiya.

• **Clasificación del suelo.** Los Planes Especiales no están vinculados al desarrollo de suelos en alguna clasificación específica. Por tanto, y en virtud del planeamiento general vigente, los suelos mantendrán la clasificación de Suelos No Urbanizables de Especial Protección por Planificación Territorial o



Urbanística, o de Equipamiento Estructural (Sistema General) que les asigna el documento de Adaptación Parcial a la LOUA de las NNSS originales de Aznalcóllar. Además, en el caso de la entrada en vigor sobrevenida del nuevo PGOU en los términos en los que cuenta con Aprobación Provisional, la clasificación será de Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica, y Sistemas Generales de Espacios Libres. Las determinaciones de ambos planeamientos generales son compatibles con el presente Plan Especial.

• **Red de itinerarios y accesos.** Se establecen los siguientes accesos al ámbito del Plan Especial:

- Accesos peatonales existentes a senderos y caminos interiores al ámbito del Plan Especial. Se definen cinco en el encuentro con la trama urbana y uno más al norte junto al puente peatonal.
- Nuevos accesos peatonales, condicionados a la aprobación del nuevo PGOU por estar vinculados a los sistemas generales viarios perimetrales al ámbito proyectados en el mismo. Se proyectan tres nuevos accesos peatonales.
- Accesos rodados existentes a caminos interiores al ámbito del Plan Especial. Se cuenta solo con uno en la zona de bajada a Las Lagunillas.
- Nuevo acceso rodado en el extremo sur del ámbito junto a la salida oeste del núcleo urbano de Aznalcóllar.

En cuanto a la red de itinerarios, se proyectan los siguientes elementos de la red vehicular:

- Viario perimetral vehicular conformado por los Sistemas Generales Viarios del nuevo PGOU y, por lo tanto, condicionados a la aprobación definitiva de éste. Este viario cuenta con carril bici integrado y zonas de aparcamientos constitutivas de su sección. Además, se proyectan adicionalmente dos zonas de aparcamientos anexas a este viario vinculadas a su ejecución; una al sur del complejo polideportivo Mesa Grande, y otra en el olivar existente bajo la zona de la Zawiya.
- Viario interior vehicular conformado por dos accesos Sur-Norte a zonas de aparcamiento y recreativas, así como dos viarios con capacidad de acceso puntual de vehículos Este-Oeste que completan la malla interior.

La red de itinerarios peatonales se compone de los siguientes elementos:

- Caminos principales vertebradores, que permiten el acercamiento a todos los usos y actividades del parque desde los distintos accesos perimetrales o internos (aparcamientos) proyectados.
- Caminos secundarios que conectan los caminos principales directamente con los usos y actividades específicos proyectados.
- Senderos proyectados para usos finalistas específicos, tales como acceso a riberas o registro de la zona de riscales.
- Miradores como elementos integrados en la red de itinerarios peatonales, que debido a su posición y orografía permiten el acceso a vistas con una alta cualificación paisajística.
- Escalinatas, como elementos complementarios a la red de caminos que permiten, puntualmente, una mejor conectividad con los usos públicos existentes en el perímetro.

• **Áreas funcionales y actividades recreativas.** El diseño se complementa con el establecimiento de las siguientes áreas destinadas al uso recreativo y actividades vinculadas con la naturaleza:

- Área recreativa Las Lagunillas, ubicada al norte de la actuación y que ya cuenta en la actualidad con dos pantanales para actividades náuticas recreativas, y en el que se plantea como posibilidad implementarla con un resort o piscina flotante o natural.
- Área recreativa para piscina natural en un ámbito actualmente de escombreras al norte del Plan Especial.
- Zona destinada a Escuela de Escalada, al noroeste del ámbito, como aprovechamiento de una antigua cantera existente.
- Doble tirolina sobre el contraembalse del Agrio, siendo este un proyecto que ya está en tramitación.

#### • Alternativa 2.



La descripción detallada de esta alternativa 2, que es la finalmente escogida, se desarrolla en los siguientes apartados del presente documento, incluyéndose aquí los principales elementos en que se sustenta. La alternativa 2 parte de las determinaciones principales recogidas y descritas en la alternativa 1, con las siguientes modificaciones en relación a los aspectos que se enumeran. Se conservan íntegramente los criterios de la alternativa 1 en lo referente a la delimitación del ámbito y a la clasificación del suelo.

• **Red de itinerarios y accesos.** Se realizan las siguientes modificaciones respecto a la alternativa 1:

- Reducción de las secciones de los caminos transversales principales Este-Oeste para dotarlos de carácter peatonal y no rodado. Los vehículos en esta opción sólo podrán recorrer la vía perimetral prevista por el nuevo PGOU junto al borde del casco urbano, así como acceder a los dos espacios de aparcamientos vinculados a zonas y actividades recreativas.

- Reducción superficial de las zonas de aparcamiento previstas en el interior del ámbito, manteniéndose las perimetrales para fomentar el registro peatonal de fuera hacia dentro del Plan Especial, sin menoscabar la facilidad de acceso desde el exterior.
- **Áreas funcionales y actividades recreativas.** Se realizan la siguiente modificación respecto a la alternativa 1:
- Implementación de dos grandes "zonas de refugio climático" a modo de nuevos bosques creados mediante actuaciones contundentes de repoblación forestal. Se proyecta una de ellas en la zona central del Plan Especial, aprovechando zonas topográficamente suaves y generando un denso "pulmón verde" que será atravesado por los principales itinerarios proyectados. Además, se proyecta un segundo bosque a lo largo de todo el límite Oeste, entre la carretera SE-530 y el sendero hormigonado existente, lo que cualificará este ámbito y generará un paisaje abosquejado desde la vía de comunicación exterior.

#### **d) Propuesta de Ordenación de Usos**

##### ***d).1 Descripción y justificación de la propuesta***

La propuesta de ordenación del presente Plan Especial se basa en los siguientes criterios en relación con cada uno de los aspectos que se enumeran:

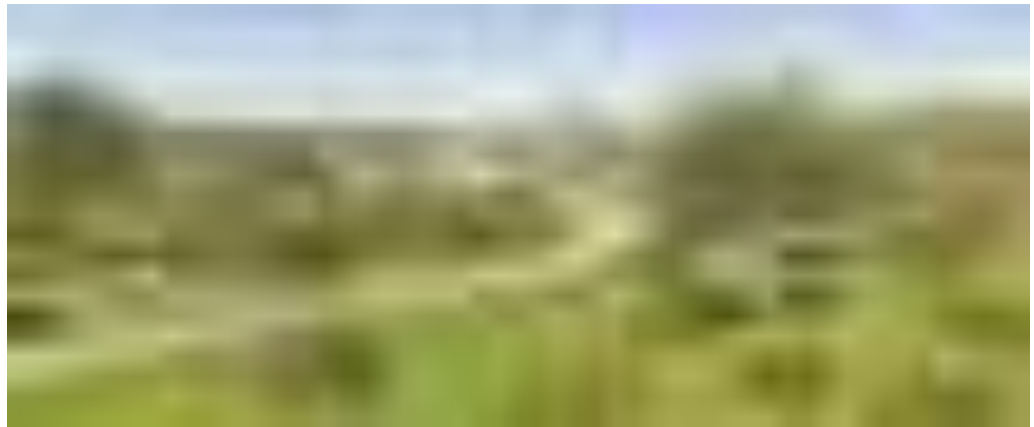


- **Accesos al ámbito del Plan Especial.** Con el presente instrumento urbanístico se pretende la integración de un nuevo macro parque con el casco urbano residencial de Aznalcóllar. Para ello se definen una serie de conexiones y accesos que podemos dividir entre los existentes y los proyectados,



los peatonales y los rodados, así como de todos ellos, los que se condicionan a la aprobación del nuevo PGOU, sin desvirtuar los objetivos y determinaciones del Plan Especial. El plano OR-01 de la documentación gráfica recoge los siguientes accesos al ámbito del Plan Especial:

- Accesos peatonales existentes a senderos y caminos interiores al ámbito del Plan Especial. Se localizan cinco en el encuentro con la trama urbana y uno más al norte junto al puente peatonal. Estos accesos permiten el acceso peatonal al Parque Mirador independientemente de la aprobación o no del nuevo PGOU y la ejecución por tanto de las infraestructuras viarias perimetrales que contiene. Se cuenta con los siguientes accesos:
  - Acceso peatonal existente 1. Situado en el extremo sur del ámbito, lo constituye el inicio del camino hormigonado que recorre el lindero oeste del ámbito hasta conectar con el puente sobre el contraembalse. El camino nace en una zona de juegos infantiles existente al sur del ámbito que, una vez aprobado el PGOU, formará parte de un suelo urbanizable residencial.



- Acceso peatonal existente 2. Junto al anterior nos encontramos con otro acceso peatonal, utilizado también para la entrada de vehículos ocasional al helipuerto existente. Como el anterior, su trazado es compatible tanto con la situación actual como con la aprobación del nuevo PGOU.





- Acceso peatonal existente 3. Ubicado al suoreste del complejo polideportivo Mesa Grande, permitirá el registro de la población de esta zona alta del núcleo urbano. Si bien el acceso existe, precisará de actuaciones de adecuación que mejoren su utilización. Como en los casos anteriores, este acceso existente en la actualidad es compatible con la entrada en vigor del nuevo Plan General.



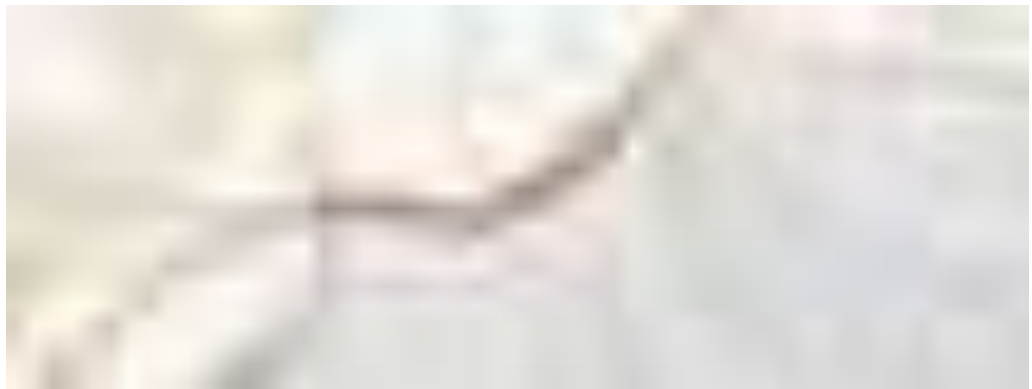
- Acceso peatonal existente 4. Situado al oeste del cementerio, supone un acceso actual a las laderas naturales al norte del casco urbano. Su estado de conservación es deficiente, por lo que su habilitación precisará de una adecuación de su estado actual para su uso. Este acceso es completamente independiente a las determinaciones del nuevo PGOU de Aznalcóllar, garantizándose su compatibilidad.



- Acceso peatonal existente 5. Ubicado al este del cementerio municipal, constituye el acceso a la zona conocida como La Zawiya, siendo este el punto más alto tanto de la actuación como del casco urbano de Aznalcóllar, y donde estaba situado el antiguo Castillo de Aznalcóllar. Se trata de un acceso asfaltado con fuerte pendiente, que permite la entrada ocasional de vehículos. Destaca en este acceso la presencia de la Capilla del Cementerio, Zawiya mudéjar del siglo XIII única andalusí de la que se tiene conocimiento en Andalucía, y en buen estado de conservación.



- Nuevos accesos peatonales. Se proyectan tres nuevos accesos peatonales ubicados estratégicamente en el entorno de la calle Bailén. Estos accesos están condicionados a la aprobación del nuevo PGOU por estar vinculados a los sistemas generales viarios perimetrales al ámbito proyectados en el mismo y permitirán un acceso directo a la red de itinerarios peatonales principales proyectado.



- Accesos rodados existentes a caminos interiores al ámbito del Plan Especial. Se cuenta solo con uno en la zona de bajada al área recreativa de Las Lagunillas.





- **Nuevo acceso rodado** en el extremo sur del ámbito junto a la salida oeste del núcleo urbano de Aznalcóllar. Al disponerse su ubicación en el extremo sur del ámbito junto a la salida oeste del casco urbano principal, permite la ejecución, y por tanto la consecución de los objetivos que con él se pretenden, con independencia a la aprobación del nuevo PGOU. Servirá para el acceso a una zona de aparcamiento específico en el entorno de las actividades de la nueva tirolina, la escuela de escalada y el área recreativa vinculada a una futura piscina natural.



• **Red de itinerarios.** En cuanto a la red de itinerarios, se han de distinguir entre los elementos pertenecientes a la red vehicular con acceso ocasional o sin restringir a vehículos de motor, de los que conforman la red peatonal. En cuanto a los primeros, se proyectan los siguientes elementos:

- Viario perimetral vehicular conformado por los Sistemas Generales Viarios del nuevo PGOU y, por lo tanto, condicionados a la aprobación definitiva de éste. Este viario cuenta con carril bici integrado y zonas de aparcamientos constitutivas de su sección. Además, se proyectan adicionalmente dos zonas de aparcamientos anexas a este viario vinculadas a su ejecución; una al sur del complejo polideportivo Mesa Grande, y otra en el olivar existente bajo la zona de la Zawiya.
- Viario interior vehicular desde el nuevo acceso rodado proyectado al sur del sector, hasta la nueva zona de aparcamientos en el entorno de la nueva tirolina, la escuela de escalada y el área recreativa para piscina natural. Este viario, por su proximidad a la malla urbana, se podrá ejecutar con independencia de la aprobación del nuevo PGOU de Aznalcóllar.

Por otra parte, la red de itinerarios peatonales se compone de los siguientes elementos:

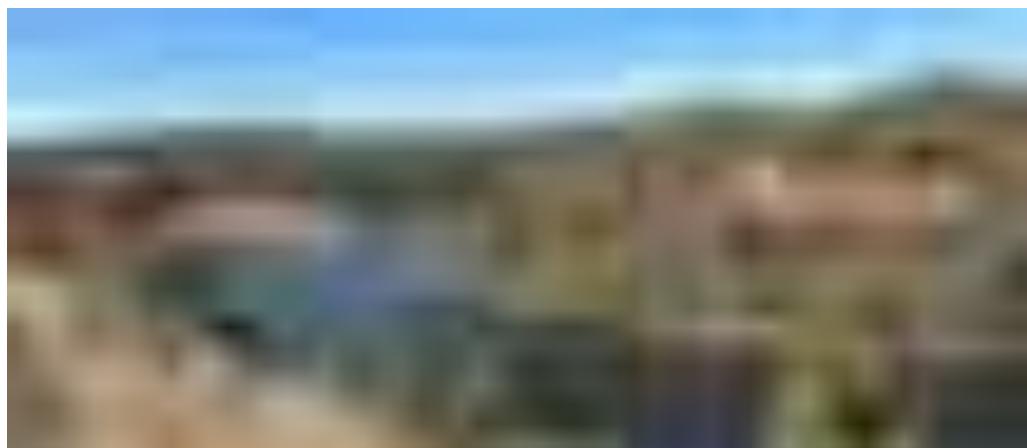
- Caminos principales vertebradores, que permiten el acercamiento a todos los usos y actividades del parque desde los distintos accesos perimetrales o internos (aparcamientos) proyectados.
- Caminos secundarios que conectan los caminos principales directamente con los usos y actividades específicos proyectados.
- Senderos proyectados para usos finalistas específicos, tales como acceso a riberas o registro de la zona de riscales.

- Miradores como elementos integrados en la red de itinerarios peatonales, que debido a su posición y orografía permiten el acceso a vistas con una alta cualificación paisajística. Se plantean la habilitación de cinco espacios específicos como miradores:

- La Zawiya. Ubicado en el extremo Este del ámbito del Plan Especial, supone el punto más alto de la actuación y de todo el casco urbano de Aznalcóllar. Ofrece las vistas más amplias del Parque Mirador, permitiendo observar el contraembalse y una gran extensión de la zona de pre-sierra, así como el cementerio y el paisaje urbano incluyendo hitos como la Mesa Grande o la Iglesia de Ntra. Sra. de Consolación.



- El Palomar. En el extremo Este de la actuación junto a los olivares privados que lo delimitan, se proyecta un área de estancia-mirador sobre la lámina de agua del contraembalse. Abarcando menos fondo del paisaje de pre-sierra, las vistas la cualifican la composición de la lámina de agua con la frondosa vegetación al otro lado del contraembalse. También ofrece una vista especial del área recreativa de Las Lagunillas.



- Las Lagunillas y Tío Matías. Se proyectan estos dos miradores próximos entre sí, y ubicados desde los nuevos accesos peatonales previstos en torno a la calle Bailén. Estos miradores, a modo de preámbulo del parque desde una de sus futuras entradas principales ofrecen una panorámica muy completa tanto a Este (Las Lagunillas, Cementerio, Zawiya) como a Oeste (resto del parque, contraembalse, futura tirolina, etc...)



- Los Pastores. Al noroeste de los anteriores, se produce una loma longitudinal, cuya ubicación sugiere la creación de un espacio de estancia-mirador con una perspectiva algo diferente a los anteriores por su ubicación y altura.



- La tirolina. Por último, se proyecta un espacio de estancia-mirador junto a la zona de implantación de la tirolina, como complemento de la actividad prevista.



- Escalinatas, como elementos complementarios a la red de caminos que permiten, puntualmente, una mejor conectividad con los usos públicos existentes en el perímetro. Se proyecta uno en La Zawiya debido a la dificultad orográfica para acceder a los itinerarios peatonales, y otros dos vinculados a la zona de equipamientos constituida por el futuro Centro de Interpretación del Medio Ambiente (CIMA) en la zona de Mesa Grande Alta.

- **Áreas funcionales.** El Plan Especial contempla una zonificación de espacios con diversos objetivos funcionales, en el contexto de una rica diversidad orográfica y morfológica en todo el ámbito.



- El Plan integra al agua como elemento fundamental tanto en su vertiente paisajístico como el de uso y disfrute a través de actividades náuticas. En este sentido, su presencia es puesta en valor a través de la creación de espacios miradores que permitan su observación desde distintos ámbitos bajo la presencia del paisaje de pre-sierra existente al otro lado del contraembalse.



Además, se plantean varios puntos de acceso a la misma orilla del contraembalse generando espacios de estancia accesibles desde los itinerarios peatonales proyectados. Por último, en las dos áreas recreativas proyectadas, se plantean usos y actividades náuticas, existiendo ya dos **pantanales** para embarcaciones de recreo, y proyectándose la localización de dos posibles espacios para piscinas flotantes o naturales.



- El Plan potenciará también una zona rocosa de **riscas** ubicada al Oeste de la actuación. Se trata de una amplia zona en la que afloran estructuras rocosas de interés, que permiten tratar el área como un espacio único a experimentar a través de un recorrido laberíntico realizado con estrechos senderos que lo circundan.



- El Plan contempla también la implementación de dos grandes "zonas de refugio climático" a modo de nuevos bosques creados mediante actuaciones contundentes de repoblación forestal. Se proyecta una de ellas en la zona central del Plan Especial, aprovechando zonas topográficamente suaves y generando un denso "pulmón verde" que será atravesado por los principales itinerarios proyectados.



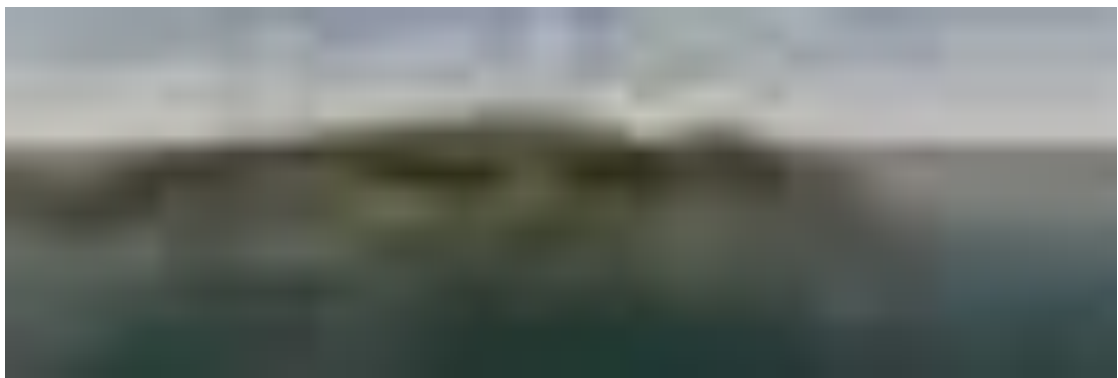
Además, se proyecta un segundo bosque a lo largo de todo el límite Oeste, entre la carretera SE-530 y el sendero hormigonado existente, lo que cualificará este ámbito y generará un paisaje abosquejado desde la vía de comunicación exterior.

Ambos refugios se conciben como espacios públicos periurbanos destinados a ofrecer protección y confort térmico durante olas de calor, y a adaptar la ciudad ante los efectos del cambio climático. La vegetación propuesta proporciona grandes áreas con sombra natural y un descenso notable de la temperatura.

Por último, se conservarán las zonas definidas como laderas naturales, muchas de ellas con fuertes pendientes, acometiendo actuaciones de replantación de vegetación autóctona de bajo porte para recuperar las especies perdidas en los incendios del último verano.

• **Áreas y actividades recreativas.** El diseño se completa con el establecimiento de las siguientes áreas destinadas al uso recreativo y actividades vinculadas con la naturaleza, como motor principal del uso y disfrute de la ciudadanía del nuevo Parque Mirador.

- Área recreativa Las Lagunillas, ubicada al norte de la actuación y que ya cuenta en la actualidad con dos pantanales para actividades náuticas recreativas, y en el que se plantea como posibilidad implementarla con una plataforma-resort o piscina flotante o natural. La adecuación de esta área se encuentra en tramitación y se constituirá en uno de los principales focos de atracción del parque. Además de los pantanales, el área contará con zona de merenderos con bancos y barbacoas de obra, rampa para botadura de embarcaciones, dos pantanales y área de aparcamientos, así como paseos habilitados para el disfrute de la ribera del contraembalse.



- Área recreativa para piscina natural en un ámbito actualmente de escombreras al norte del Plan Especial. En función de las autorizaciones que se puedan recabar y las posibilidades económicas de actuación se planteará bien una plataforma-resort o piscina flotante, bien una piscina natural. Se ubica en la zona norte del ámbito junto a las tirolinas y un área de aparcamientos.
- Tirolina. La ejecución de una doble tirolina sobre el contraembalse se ubica en un espacio céntrico del Plan Especial y ya cuenta con la financiación necesaria y las autorizaciones pertinentes.
- Escuela de Escalada. Se pretende el aprovechamiento de una antigua cantera, como lugar de implantación de actividades de aprendizaje del deporte de escalada. Con la definición de esta



área se pretende crear las condiciones adecuadas para que se puedan instalar infraestructuras puntuales que permitan la creación de un servicio de ocio aprovechando las características naturales existentes. El ámbito ya cuenta con una amplia plataforma acondicionada como espacio recreativo, lo que facilitará la puesta en marcha de estos servicios.



Además de éstas, serán compatibles con el Plan Especial otras que puedan plantearse y desarrollarse en ámbitos funcionales definidos en el presente documento, tales como áreas recreativas en nuevas zonas de bosque, zonas de juegos de niños, etc..., que habrán de contar con las autorizaciones oportunas en razón de su naturaleza y ubicación.

#### ***d).2 Actuaciones e intervenciones***

La documentación gráfica del Plan Especial incluye un inventario de actuaciones e intervenciones en el ámbito del Plan Especial, al objeto de que se pueda adecuar su desarrollo a las posibilidades económicas de las entidades públicas participantes.

Las actuaciones se desglosan en la definición de áreas funcionales e itinerarios, resultando la integración de ambas la zonificación completa del Plan.



Como se ha descrito en apartados anteriores, las áreas funcionales definidas son las siguientes:

- Áreas Recreativas. Se establecen dos ámbitos, la zona de Las Lagunillas y la habilitación de un espacio para la creación de una piscina natural, ambas vinculadas a la lámina de agua del contraembalse.
- Escuela de Escalada. Corresponde al aprovechamiento de una antigua cantera como espacio recreativo para la práctica y aprendizaje de deportes de escalada.
- Refugios climáticos. Se definen dos grandes ámbitos de plantación de nuevas especies arbóreas a modo de bosques integrados en el Parque.
- Olivar. Se mantiene una zona existente de olivar en el extremo Este, incorporándolo como un espacio diferenciado dentro del nuevo parque.
- Riscal. Se da un tratamiento especial a la singularidad de una zona de afloramientos de rocas para poder ser utilizada y visitada como espacio diferenciado del nuevo parque.
- Miradores. Se proyectan seis miradores a lo largo del ámbito del Plan Especial para el disfrute del notable paisaje conformado por la zona de pre-sierra el contraembalse del Agrío, el propio parque proyectado y el núcleo urbano de Aznalcóllar.
- Laderas Naturales. Se mantienen como elementos conformadores del paisaje del parque amplias zonas de consolidación de las laderas naturales existentes, algunas de ellas con pendientes muy pronunciadas.



Se aporta cuadro resumen de las superficies afectadas por las distintas zonas descritas:



Se interviene además mediante la ejecución de una red de itinerarios categorizada en razón de su función y entidad:

- Red vehicular. Conformada por los elementos perimetrales condicionados a la aprobación del nuevo PGOU, viarios restringidos interiores y aparcamientos.
- Red peatonal. Constituida por caminos vertebradores, caminos secundarios y senderos.

ITINERARIOS	Superficie (m <sup>2</sup> )	ITINERARIOS	Superficie (m <sup>2</sup> )
<b>RED VEHICULAR</b>		<b>CAMINOS SECUNDARIOS</b>	<b>3.772,84</b>
<b>ELEMENTOS PERIMETRALES (nuevo PGOU)</b>	<b>9.978,77</b>	CS.1	187,73
VA.1 SGV-1 (Viario compartido con carril bici)	2.709,18	CS.2	64,23
VA.2 SUZs-10 (Viario, carril bici y aparcamientos)	2.188,86	CS.3	537,08
VA.3 SGV-2 (Viario compartido con carril bici y aparcamientos)	2.389,06	CS.4	366,98
VA.4 SUZs-11 (Viario, carril bici y aparcamientos)	2.691,67	CS.5	219,31
<b>VIARIO RESTR. INTERIOR</b>	<b>5.820,22</b>	CS.6	248,73
VR.1 (Acceso al área recreativa Las Lagunillas)	1.656,26	CS.7 (Tramos 1 a 2)	362,05
VR.2 (Acceso al área recreativa Piscina Natural)	4.163,96	CS.8 (Tramos 1 a 5)	901,34
<b>APARCAMIENTOS</b>	<b>4.067,07</b>	CS.9	691,39
PK.1 (Los Olivares)	589,89	CS.10	85,23
PK.2 (Las Lagunillas)	710,34	CS.11	108,77
PK.3 (Ronda exterior)	947,62	<b>SENDEROS</b>	<b>1.365,22</b>
PK.4 (Piscina natural)	1.819,22	SE.1	78,41
<b>RED PEATONAL</b>		SE.2	28,24
<b>CAMINOS VERTEBRADORES</b>	<b>7.293,89</b>	SE.3	38,74
CV.1 (Tramos 1 a 5)	3.739,99	SE.4 (Tramos 1 a 3)	548,24
CV.2 (Tramos 1 a 2)	2.722,66	SE.5 (Tramos 1 a 2)	138,39
CV.3 (Tramos 1 a 2)	831,24	SE.6 (Tramos 1 a 2)	236,91
CV.4 (Existente)	Existente	SE.7	46,50
		SE.8	157,08
		SE.9	92,71



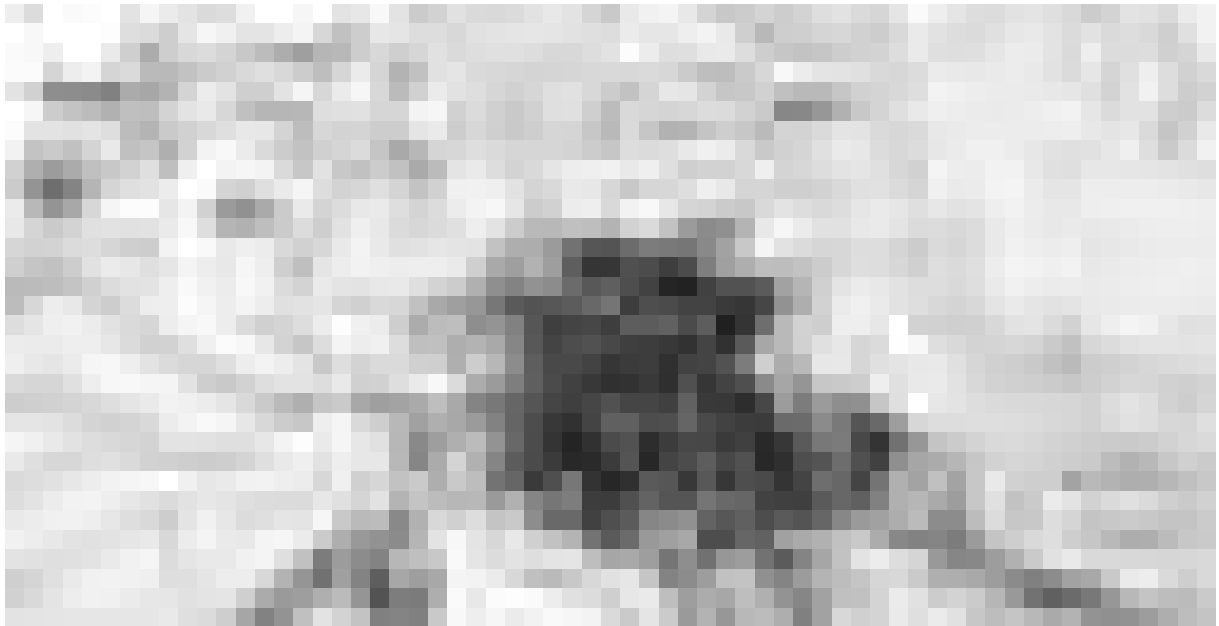
### ***d).3 Principios generales de ordenación***

El presente instrumento de ordenación urbanística detallada se ajusta al principio de desarrollo sostenible y a los principios generales de ordenación contenidos en el artículo 4 LISTA y, en particular:

- Viabilidad Social. La ordenación propuesta se basa en el interés general, a través de la creación de un gran espacio libre público que incluye zonas de uso y disfrute para la población. No se produce transformación urbanística del suelo, sino únicamente su ordenación para un mejor aprovechamiento del mismo por parte de la ciudadanía del municipio.
- Viabilidad Ambiental y Paisajística. Mediante la ordenación propuesta, muy especialmente, se respeta y protege el medio ambiente y la biodiversidad, a la vez que se preserva y pone en valor el patrimonio natural existente en una zona especialmente sensible por estar sometida a las tensiones de crecimiento del borde urbano de Aznalcóllar. Además, se adoptan medidas para preservar y potenciar la calidad de los paisajes y su percepción visual, siendo este uno de los principales objetivos de la actuación.
- Ocupación sostenible del Suelo. La planificación contenida en el presente instrumento promueve la ocupación racional del suelo como recurso natural no renovable, no contemplándose actuaciones urbanizadoras ni edificatorias en su ámbito, lo que fomenta el modelo de ciudad compacta pretendido por el nuevo PGOU en tramitación.
- Utilización racional de los Recursos Naturales y de Eficiencia Energética: Las actuaciones son compatibles con una gestión sostenible e integral de los recursos naturales, en especial los recursos hídricos, basándose en criterios de eficiencia energética, ya que no se generan apenas consumos ni hídricos ni energéticos.
- Resiliencia. La actuación, como complemento anexo a la ciudad consolidada de Aznalcóllar, supone un arma de resiliencia frente a los efectos del cambio climático, mejorando la capacidad de respuesta de la misma ante fenómenos climáticos extremos.
- Viabilidad Económica. Las inversiones necesarias para la ejecución de las actuaciones contempladas en el Plan Especial corresponderán a diversas administraciones y se enmarcan en un contexto de lucha contra el cambio climático y protección del medio ambiente que permitirá contar no sólo con los fondos propios que pueda aportar el ayuntamiento, sino con la colaboración de subvenciones y ayudas de instituciones supramunicipales.
- Gobernanza de la toma de decisiones. La tramitación de este Plan Especial permitirá la cooperación entre las Administraciones Públicas implicadas y los diferentes actores de la sociedad civil y del sector privado, a través de los trámites de información pública y audiencia a los organismos sectoriales, propios del procedimiento.

### ***d).4 Adecuación al planeamiento general vigente***

Como ya se ha hecho mención en apartados anteriores, rige en Aznalcóllar el Plan General de Ordenación Urbanística en virtud del documento de **Adaptación Parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias Municipales** de 2001, aprobado por el Pleno Municipal el 6 de mayo de 2009, y publicado en el Boletín Oficial de la provincia de Sevilla el 2 de julio del mismo año.



En las Normas Subsidiarias municipales se recogía un espacio situado al noroeste del casco urbano de Aznaicóllar con destino a "Parque Periurbano". El documento de Adaptación Parcial, en su adecuación a los nuevos criterios de clasificación y categorización de suelos, definió el mismo ámbito como un Sistema General de Espacios Libres sin asignación de clasificación.

La regulación de este espacio se contenía en el artículo 6.2.0.8 de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias, limitándose únicamente a la siguiente determinación:

*El uso previsto es el de Espacio Libre público con exclusión de cualquier tipo de edificio o instalación que no forme parte de la infraestructura del parque, quedando por tanto excluido los contenidos de*



*Equipamiento Comunitario que regula el art. 5.2.8.3 para Espacios Libres con superficie superior a 5.000 m<sup>2</sup>.*

La superficie total afectada por este Sistema General era de 13,10 has., a las que suman otras 1,08 has. correspondientes a una modificación parcial del planeamiento llevada a cabo junto al parque periurbano, por lo que el planeamiento vigente destina a este Espacio Libre 14,18 has.

El resto del espacio hasta el contraembalse del Agrio y la carretera SE-530 se clasifica como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística, en la categoría de Montes de Utilidad Pública.

La redacción del presente Plan Especial y su ámbito de actuación se consideran completamente compatibles con el planeamiento general vigente, ya que sólo se actúa sobre sobre suelos no urbanizables y un sistema general de espacios libres, no afectándose ningún ámbito de desarrollo correspondientes a transformaciones urbanísticas urbanas.

Además, el objeto del Plan Especial, incardinado en el objeto de conservar, proteger y mejorar el medio ambiente y el paisaje implementando medidas contra el cambio climático en cualquier clase de suelo, se adecua perfectamente tanto a los objetivos establecidos en el planeamiento general vigente para los suelos afectados, como en las protecciones y actuaciones permitidas en suelos catalogados como Monte Público.

#### **d).5 Adecuación al nuevo PGOU**

Dada la particularidad de estar tramitándose en la actualidad el nuevo Plan General de Ordenación Urbanística de Aznalcóllar, se considera de vital importancia que las determinaciones contenidas en el Plan Especial sean compatibles con su futura entrada en vigor.

En este sentido, el PGOU se encuentra próximo a culminar su tramitación ya que cuenta con aprobación provisional por el Pleno municipal de fecha 20 de junio de 2024. En el mismo, se reordenan los criterios urbanísticos para el desarrollo de esta zona noroeste del casco urbano, respetando la previsión de un gran sistema general de espacios libres en suelo no urbanizable, pero añadiendo determinaciones encaminadas a mejorar la accesibilidad y disfrute del mismo.

En este sentido, el nuevo planeamiento general:

- Proyecta un viario perimetral que bordea el casco urbano de Aznalcóllar en su parte norte, que permitirá tanto el acceso al Sistema General de Espacios Libres como un registro de fuera hacia dentro de todos los usos residenciales y equipamentales existentes y proyectados.
- Diseña una sucesión de espacios libres desde la zona arqueológica de La Zawiya hasta Las Arosas, compuesta tanto por sistemas generales como locales, incluyendo además suelos urbanos que lo "anclan" a la realidad física actual.
- Clasifica el espacio existente entre estos sistemas generales y el contraembalse del Agrio como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica en la categoría de Monte Público.



La **compatibilización** de las determinaciones del Plan Especial con el futuro PGOU se sustancia a través de las siguientes decisiones proyectuales:

1. La delimitación del ámbito en su encuentro con el casco urbano de Aznalcóllar se hace coincidir con el límite de los suelos urbanos y urbanizables proyectados por el nuevo PGOU en este borde urbano. De esta manera, el Plan Especial no actuará sobre suelos desarrollables urbanísticamente una vez aprobado el Plan General. El espacio entre esta delimitación y el borde urbano existente conservará, por tanto, la clasificación y calificación vigentes en la actualidad, lo que no impide ni dificulta la materialización de las determinaciones del Plan Especial.
2. Los criterios y actuaciones generales previstos en el Plan Especial se proyectan compatibles con ambos planeamientos generales, de manera que no se impida la efectividad de las mismas por la no culminación de la tramitación del nuevo PGOU. Sin embargo, se establece un condicionado a aquellas actuaciones cuyo origen dependa de la aprobación de éste, no pudiéndose llevar a cabo hasta que esto suceda. Por ejemplo, los sistemas generales viarios perimetrales contemplados en el nuevo PGOU y que el Plan Especial asume, se condicionan a la aprobación del mismo, sin desvirtuar el resto de actuaciones previstas.
3. La consideración como Suelo No Urbanizable de especial protección en ambos planeamientos de los terrenos entre los suelos de desarrollo urbanístico en el casco urbano, el contraembalse del Agrio y la carretera SE-530, permite que la integración de estos en el ámbito del Plan Especial requiera únicamente de la compatibilización de sus determinaciones con las limitaciones y autorizaciones previstas para suelos con la catalogación de Monte Público.



### **e) Gestión y ejecución del Plan Especial**

Corresponderá al Excmo. Ayuntamiento de Aznalcóllar la gestión y ejecución íntegra de las determinaciones del Plan Especial, con independencia de las fuentes de financiación que permitan llevar a cabo las actuaciones.

Dado que prácticamente el 97% del sector es de titularidad pública se podrán llevar a cabo sus determinaciones sin actuaciones previas de adquisición de suelo.

Tan sólo los terrenos privados afectados en el extremo Este, a la espalda del cementerio y de la zona de La Zawiya, no se podrán desarrollar hasta que se apruebe el nuevo PGOU. En ese momento, y a través de los sistemas de actuación contemplados en el mismo, o bien mediante las fórmulas de obtención anticipada previstas en la legislación vigente para sistemas locales y generales, se podrán obtener estos suelos y actuar en esa zona.

Al no tratarse de una transformación urbanística en los términos legalmente establecidos, no es necesario determinar sistema de actuación ni instrumento alguno de desarrollo. Las actuaciones previstas podrán ir llevándose a cabo conforme exista disponibilidad financiera para ello con la única limitación de no poder desarrollarse el viario rodado perimetral hasta que se apruebe definitivamente el PGOU.

El desarrollo integral del Plan Especial "Parque Mirador", tanto administrativa como físicamente, se estima en un plazo aproximado de cinco años.

## A.5 MEMORIA ECONÓMICA

La presente memoria económica se redacta en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 62 LISTA y 85 RegLISTA, en relación con el contenido documental los instrumentos de ordenación urbanística. En virtud de lo anterior, se justifica la viabilidad técnica y económica del Plan Especial "Parque Mirador", así como la adecuación a los principios de sostenibilidad, eficiencia y racionalidad en la gestión del suelo.

El ámbito objeto del Plan Especial se corresponde con el espacio existente al noroeste del casco urbano de Aznaicóllar limitado por la carretera SE-530, el contraembalse del río Agrio y el límite urbano definido por el nuevo PGOU del municipio. La finalidad del presente instrumento no es la transformación en modo alguno de un suelo rústico, ni la ejecución de nuevas actuaciones urbanísticas, sino únicamente la revalorización medioambiental y paisajística de un espacio natural para mejorar el uso y aprovechamiento del mismo por parte de la ciudadanía.

### a) Estudio económico y financiero

El estudio económico parte, necesariamente, de la evaluación de los costes de las actuaciones contempladas en el Plan Especial aplicando, además, los siguientes criterios:

- No se considerarán aquellas actuaciones que se encuentren iniciadas y ya cuenten con financiación para su ejecución. En esta situación se encuentran:
  - o Adecuación de la zona natural Las Lagunillas (en ejecución)
  - o 2 Pantanales (ejecutados)
  - o 2 Tirolinas (con financiación subvencionada y en licitación)
- No se valorarán las actuaciones viarias que dependen de la aprobación del nuevo PGOU ya que éste resuelve tanto la adquisición del suelo como la ejecución del viario, con independencia de que se puedan obtener y ejecutar anticipadamente por cualquiera de los medios contemplados en la legislación urbanística vigente.

Se recoge, a continuación, la estimación total de los gastos e impuestos inherentes a las actuaciones que se van a realizar, al objeto de servir de base para el análisis de la sostenibilidad económica del Plan Especial en el espacio temporal previsto.

Total Costes Áreas Funcionales (Contrata)	377.377,19 €
Total Costes Itinerarios (Contrata)	595.604,89 €
Honorarios de estudios, proyectos y direcciones facultativas	38.919,28 €
Impuestos	212.499,28 €
<b>TOTAL INVERSIÓN</b>	<b>1.224.400,64 €</b>

En el cuadro siguiente se desglosan los costes de contrata estimados de todas las actuaciones proyectadas, a excepción de las salvedades referidas.

ÁREAS FUNCIONALES	Superficie (m <sup>2</sup> )	Coste unitario (€/m <sup>2</sup> )	Coste TOTAL (€)
<b>ÁREAS RECREATIVAS</b>	<b>14.976,41</b>		<b>106.106,00 €</b>
LAS LAGUNILLAS	13.344,01		
PISCINA NATURAL	1.632,40	65,00	106.106,00 €
<b>ESCUELA DE ESCALADA</b>	<b>19.620,28</b>	<b>4,00</b>	<b>78.481,12 €</b>
<b>REFUGIOS CLIMÁTICOS</b>	<b>136.763,56</b>	<b>1,70</b>	<b>116.249,03 €</b>
CENTRAL	85.527,42	0,85	72.698,31 €
OESTE	51.236,14	0,85	43.550,72 €
<b>OLIVAR</b>	<b>18.612,42</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00 €</b>
<b>LADERAS NATURALES</b>	<b>301.385,73</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00 €</b>
<b>RISCAL</b>	<b>49.311,18</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00 €</b>
<b>MIRADORES</b>	<b>6.378,42</b>		<b>76.541,04 €</b>
LA ZAWIYA	3.761,37	12,00	45.136,44 €
EL PALOMAR	312,07	12,00	3.744,84 €
LAS LAGUNILLAS	403,75	12,00	4.845,00 €
TÍO MATÍAS	351,23	12,00	4.214,76 €
LOS PASTORES	980,08	12,00	11.760,96 €
LA TIROLINA	569,92	12,00	6.839,04 €
<b>TOTAL COSTE ÁREAS FUNCIONALES</b>			<b>377.377,19 €</b>
<b>ITINERARIOS</b>	<b>Superficie (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Coste unitario (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Coste TOTAL (€)</b>
<b>RED VEHICULAR</b>			<b>411.551,50</b>
<b>ELEMENTOS PERIMETRALES (nuevo PGOU)</b>	<b>9.978,77</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
VA.1 SGV-1 (Viario compartido con carril bici)	2.709,18		0,00
VA.2 SUZs-10 (Viario, carril bici y aparcamientos)	2.188,86		0,00
VA.3 SGV-2 (Viario compartido con carril bici y aparcamientos)	2.389,06		0,00
VA.4 SUZs-11 (Viario, carril bici y aparcamientos)	2.691,67		0,00
<b>VIARIO RESTR. INTERIOR</b>	<b>5.820,22</b>	<b>50,00</b>	<b>208.198,00</b>
VR.1 (Acceso al área recreativa Las Lagunillas)	1.656,26	0,00	0,00
VR.2 (Acceso al área recreativa Piscina Natural)	4.163,96	50,00	208.198,00
<b>APARCAMIENTOS</b>	<b>4.067,07</b>	<b>200,00</b>	<b>203.353,50</b>
PK.1 (Los Olivares)	589,89	50,00	29.494,50
PK.2 (Las Lagunillas)	710,34	50,00	35.517,00
PK.3 (Ronda exterior)	947,62	50,00	47.381,00
PK.4 (Piscina natural)	1.819,22	50,00	90.961,00
<b>RED PEATONAL</b>			<b>184.053,39</b>
<b>CAMINOS VERTEBRADORES</b>	<b>4.252,06</b>		<b>61.466,83</b>
CV.1 (Tramos 1,2,3,5 - apertura)	1.748,11	28,00	48.947,08
CV.1 (Tramo 4 - adecuación)	1.991,88	5,00	9.959,40
CV.2 (Tramos 1 - adecuación)	1.672,71	5,00	8.363,55
CV.2 (Tramos 2 - apertura)	1.049,95	28,00	29.398,60
CV.3 (Tramos 1 a 2 - adecuación)	831,24	5,00	4.156,20
CV.4 (Existente)	Existente	Existente	Existente
<b>CAMINOS SECUNDARIOS</b>	<b>3.663,18</b>		<b>84.360,40</b>
CS.1 (apertura)	187,73	28,00	5.256,44
CS.2 (apertura)	64,23	28,00	1.798,44
CS.3 (apertura)	537,08	28,00	15.038,24
CS.4 (apertura)	366,98	28,00	10.275,44
CS.5 (apertura)	219,31	28,00	6.140,68
CS.6 (apertura)	248,73	28,00	6.964,44
CS.7 (Tramos 1 a 2 - apertura)	362,05	28,00	10.137,40
CS.8 (Tramos 1,2,3 - adecuación)	791,68	5,00	3.958,40
CS.8 (Tramos 4,5 - apertura)	109,66	28,00	3.070,48
CS.9 (apertura)	691,39	28,00	19.358,92
CS.10 (apertura)	85,23	28,00	2.386,44
CS.11 (apertura)	108,77	28,00	3.045,56
<b>SENDEROS</b>	<b>1.365,22</b>		<b>38.226,16</b>
SE.1 (apertura)	78,41	28,00	2.195,48
SE.2 (apertura)	28,24	28,00	790,72
SE.3 (apertura)	38,74	28,00	1.084,72
SE.4 (Tramos 1,2,3 - apertura)	548,24	28,00	15.350,72
SE.5 (Tramos 1,2 - apertura)	138,39	28,00	3.874,92
SE.6 (Tramos 1,2 - apertura)	236,91	28,00	6.633,48
SE.7 (apertura)	46,50	28,00	1.302,00
SE.8 (apertura)	157,08	28,00	4.398,24
SE.9 (apertura)	92,71	28,00	2.595,88
<b>TOTAL COSTE ITINERARIOS</b>			<b>595.604,89 €</b>



## **b) Informe de Sostenibilidad Económica**

De conformidad con lo dispuesto en la legislación básica estatal vigente procede la elaboración de un Informe de Sostenibilidad Económica para este Plan Especial.

El planteamiento de regeneración de este ámbito es una actuación global de inversión exclusivamente pública y, por tanto, sin retorno directo alguno, al menos en términos económicos.

El retorno se producirá en términos de confort y disfrute de los ciudadanos, mejora de la calidad del aire, beneficios a nivel físico y sociocultural y, en definitiva, mejora en la calidad de vida, a través de un diseño con carácter natural resiliente y una naturaleza adaptada climáticamente a los recursos hídricos disponibles.

Además, las actuaciones proyectadas supondrán un efecto positivo en la actividad local, ya que la ejecución de las obras de acondicionamiento y apertura de caminos y zonas recreativas, y los trabajos de revegetación y su posterior mantenimiento requerirán de la intervención de empresas privadas de la zona. Posteriormente, además, serán necesarios servicios complementarios a los usuarios del espacio público proyectado que redundarán directamente en la economía local.

En lo referente únicamente al impacto en las arcas municipales, la actuación global supone una inversión, según los datos aportados de 1.224.400,64 € en aproximadamente cinco años, lo que supone una financiación anual cercana a los 250.000 €.

Por tratarse de una intervención exclusivamente municipal, será el Ayuntamiento quien programe los recursos, no siendo necesario que los fondos procedan únicamente del presupuesto municipal.

De hecho, proliferan en los últimos años numerosas subvenciones de organismos públicos supramunicipales con objetos compatibles con las actuaciones proyectadas, tales como ayudas contra el cambio climático, reforestación de bosques, actividades turísticas, etc.

Según la experiencia de los últimos años, en las que el propio municipio ha contado con subvenciones para estos conceptos, se estima que, al menos, el 75% de la financiación de las actuaciones proyectadas se llevará a cabo con cargo a ayudas de la Diputación de Sevilla, la Junta de Andalucía o el Estado. Por tanto, la previsión presupuestaria necesaria por parte del Excmo. Ayuntamiento no tendría que superar los 62.500 € anuales, importe razonablemente asumible.

En consecuencia, el Plan Especial "Parque Mirador" se considera viable desde el punto de vista económico, técnico y jurídico, no por el retorno económico que tenga para el Ayuntamiento, sino por la mejora en la calidad de vida de los ciudadanos de Aznalcóllar y en los beneficios para la actividad económica y turística del municipio.



## B. NORMAS URBANÍSTICAS

---

### Art. 1. Naturaleza

El presente Plan Especial es un instrumento de ordenación urbanística detallada en virtud de lo establecido en la Ley 7/2001, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA) y el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba su Reglamento (RegLISTA).

El Plan Especial se formula sin previsión expresa del planeamiento general vigente (Adaptación Parcial a la LOUA de 2009), ni del planeamiento general en tramitación (nuevo PGOU con aprobación provisional).

Las determinaciones contenidas en las presentes Normas Urbanísticas tienen el carácter de Normas, salvo cuando se disponga explícitamente en el propio artículo otro carácter.

El Plan Especial entrará en vigor en los términos y con los efectos previstos por la legislación vigente, pudiendo modificarse o revisarse mediante los procedimientos en ella previstos. Corresponde al Ayuntamiento de Aznalcóllar la interpretación del presente documento.

### Art. 2. Clasificación y calificación del suelo

Con independencia de la clasificación y categorías establecidas por el documento de Adaptación Parcial a la LOUA vigente en Aznalcóllar, y en virtud de la Disposición Transitoria primera LISTA y la Disposición Transitoria primera RegLISTA, todos los terrenos afectados por el presente Plan Especial tienen la consideración de Suelo Rústico a efectos de su clasificación. Además, en aplicación del artículo 14 LISTA, y por la catalogación de Monte Público de los mismos, todos los terrenos se incluyen en la categoría de "Suelo Rústico especialmente protegido por legislación sectorial".

### Art. 3. Régimen de compatibilidad con el planeamiento en redacción

Se establece el siguiente régimen de compatibilidad de las determinaciones identificadas en la documentación gráfica y escrita del Plan Especial que se vinculan a la aprobación definitiva del nuevo PGOU:

- En tanto no se apruebe definitivamente el nuevo PGOU, estas actuaciones y determinaciones tendrán carácter de previsión de planeamiento futuro, no vinculando ni condicionando al Plan Especial que, sin ellas, puede desarrollarse y alcanzar los objetivos pretendidos.
- Los viarios vehiculares condicionados a la aprobación del nuevo PGOU no podrán ejecutarse hasta la aprobación definitiva de este. No obstante, se permitirá que sobre el trazado previsto de los mismos se acondicionen o ejecuten caminos y senderos peatonales que complementen la estructura de itinerarios del Plan Especial conforme al diseño global final pretendido.



#### Art. 4. Condiciones y regulación de usos

- Se establece como uso genérico el forestal, y el régimen, usos específicos y aprovechamientos, los regulados y permitidos para los Montes Públicos en la Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía, o texto legal que lo desarrolle, complemente o sustituya.
  
- Con la aprobación del presente Plan Especial, todos los usos previstos directamente en el mismo se consideran compatibles con las funciones del monte por destinarse a la protección y mejora de la calidad de vida y a la defensa y restauración del medio ambiente. Previo informe o autorización específica del órgano medioambiental competente, se permitirán usos, actuaciones y edificaciones complementarias no contempladas en el Plan Especial que cumplan con estas mismas funciones, sin necesidad de modificación del instrumento urbanístico. Las actuaciones complementarias permitidas habrán de ostentar alguna de las características o funciones siguientes:
  - Protección y conservación de los suelos, evitando su erosión.
  - Constitución de ecosistemas que permitan mantener procesos ecológicos esenciales y la diversidad biológica o sirvan de refugio a la fauna silvestre.
  - Formación de masas arbóreas naturales de especies autóctonas o matorrales de valor ecológico.
  - Creación de elementos singulares del paisaje
  - Creación de terrenos forestales que contribuyan a la salud pública, mejora de las condiciones socioeconómicas de la zona o al ocio y esparcimiento de los ciudadanos.
  
- Quedan expresamente prohibidos:
  - Las actuaciones que ocasionen la transformación o destrucción del medio natural agrícola o forestal.
  - El vertido de sustancias contaminantes que afecten a los cursos de agua, acequias y acuíferos.
  - La sobreexplotación de acuíferos mediante perforaciones no autorizadas.
  - El abandono del suelo agrícola que pueda ocasionar el depósito de basuras y escombros.

#### Art. 5. Itinerarios peatonales

Los itinerarios proyectados en el Plan Especial se distinguen entre:

- Viario restringido interior y áreas de aparcamiento asociadas
- Caminos Principales Vertebradores
- Caminos secundarios
- Senderos
- Miradores
- Escalinatas



Todos los itinerarios, excepto los senderos y las escalinatas, dispondrán de recorridos aptos para circulación con ruedas de pequeños vehículos personales tales como sillas de ruedas, cochecitos de bebé, etc. Se intentará, en la medida en que las condiciones naturales del terreno lo permitan, aproximar lo máximo posible las pendientes longitudinales a las establecidas por la normativa en materia de accesibilidad.

#### **Art. 6. Áreas Recreativas**

Con independencia del establecimiento de otras áreas recreativas, con el procedimiento y autorizaciones recogidos en el artículo 4 de estas normas urbanísticas, se definen las siguientes:

- Área recreativa Las Lagunillas: Corresponde a una zona en ejecución, destinada al uso y disfrute de la población y el acceso a actividades náuticas existentes y futuras. Se permitirá completar los servicios proyectados con la ejecución de una piscina natural o una plataforma flotante con piscina integrada.
- Área recreativa Piscina Natural: Corresponde a un espacio existente de escombrera al pie del contraembalse. Se permiten todas las obras de acondicionamiento necesarias para la adecuación del ámbito para el uso pretendido, incluyendo la creación de una piscina natural o una plataforma flotante con piscina integrada.
- Escuela de Escalada: Corresponde a una zona de cantera en desuso, en la que se permite la implantación de actividades de formación para el deporte de la escalada. Se permitirán las pequeñas edificaciones e infraestructuras necesarias para el desarrollo de la actividad.



## C. PLANOS

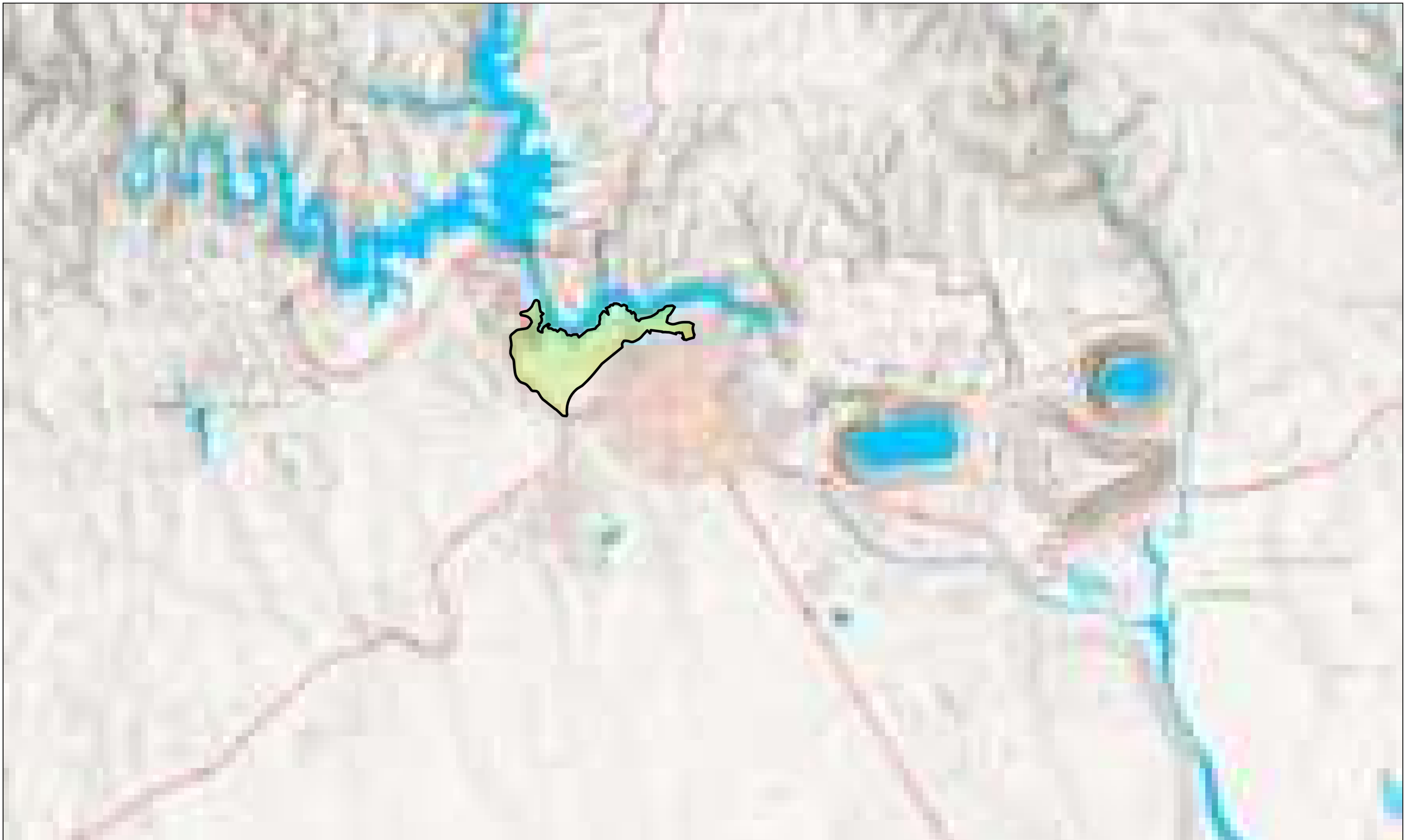
---

### C.1 PLANOS DE INFORMACIÓN

- IN-01. Situación
- IN-02. Situación en PGOU vigente
- IN-03. Situación en PGOU en tramitación
- IN-04. Delimitación Plan Especial
- IN-05. Topografía
- IN-06. Red hidrográfica
- IN-07. Geología
- IN-08. Usos del suelo
- IN-09. Hipsométrico
- IN-10. Pendientes
- IN-11. Cobertura de vegetación
- IN-12. Afecciones sectoriales
- IN-13. Estructura catastral
- IN-14. Estructura de la propiedad
- IN-15. Viario y accesos

### C.2 PLANOS DE ORDENACIÓN

- OR-01. Itinerarios y accesos
- OR-02. Ordenación de usos
- OR-03. Inventario de actuaciones



Perímetro del Plan Especial

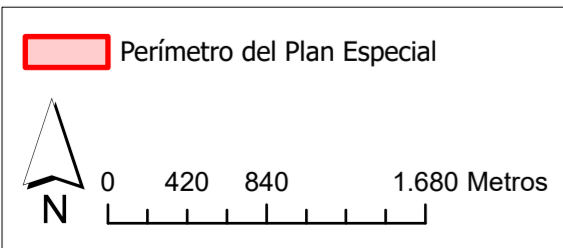
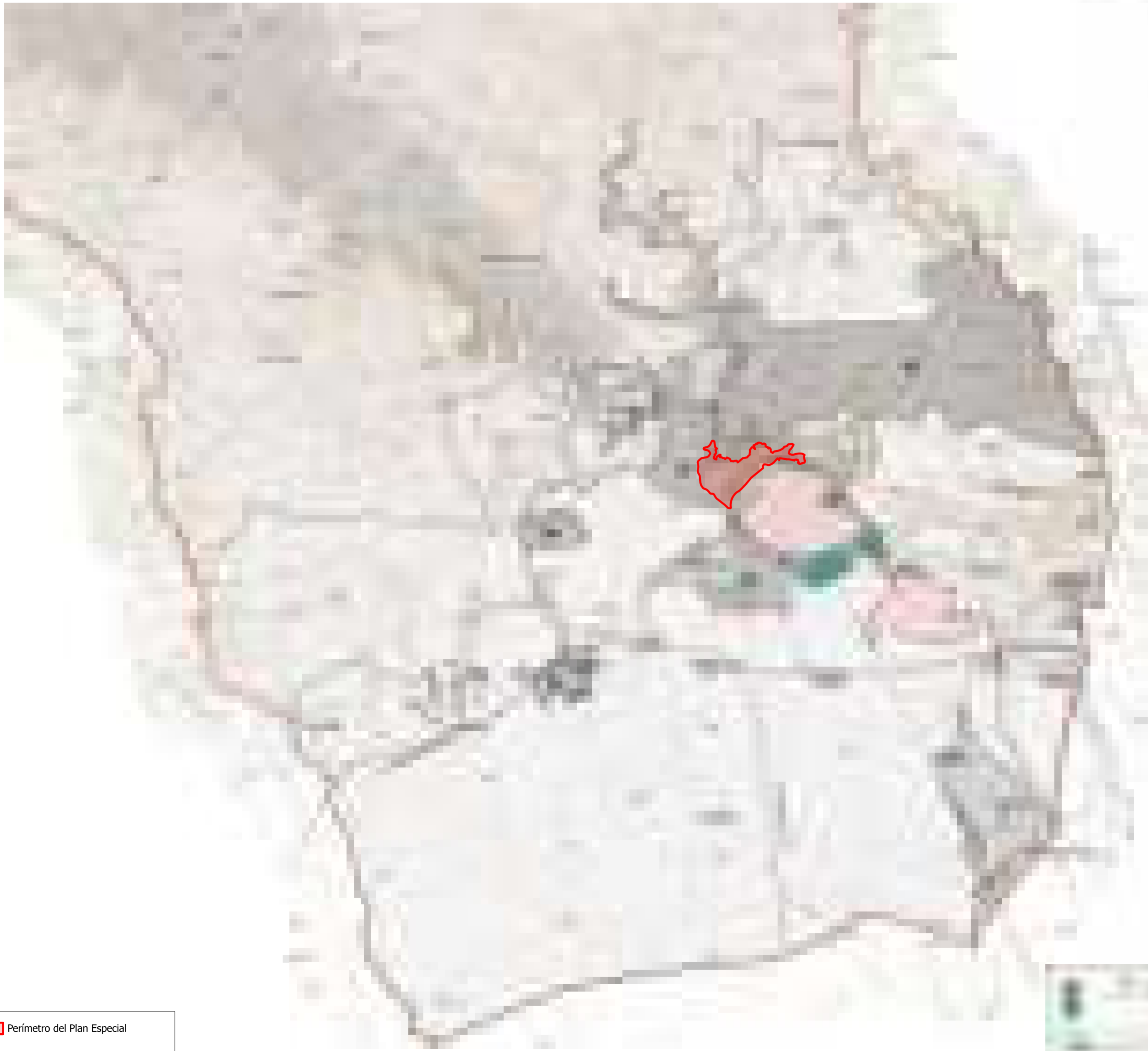


0 500 1.000 Metros

Escuela Técnica Superior de Ingeniería  
Departamento de Ingeniería Cartográfica, Geomática y Topografía

1:20.000 SITUACIÓN IN-01

DIC 25



1:40.000 SITUACIÓN EN PLANEAM. VIGENTE IN-02

DIC 25

A block containing technical information. It includes the scale 1:40.000, the title SITUACIÓN EN PLANEAM. VIGENTE, the code IN-02, and the date DIC 25.



Perímetro del Plan Especial


0 500 1.000 2.000 Metros





1:40.000 SITUACIÓN EN PLAN. TRAMITACIÓN IN-03

DIC 25



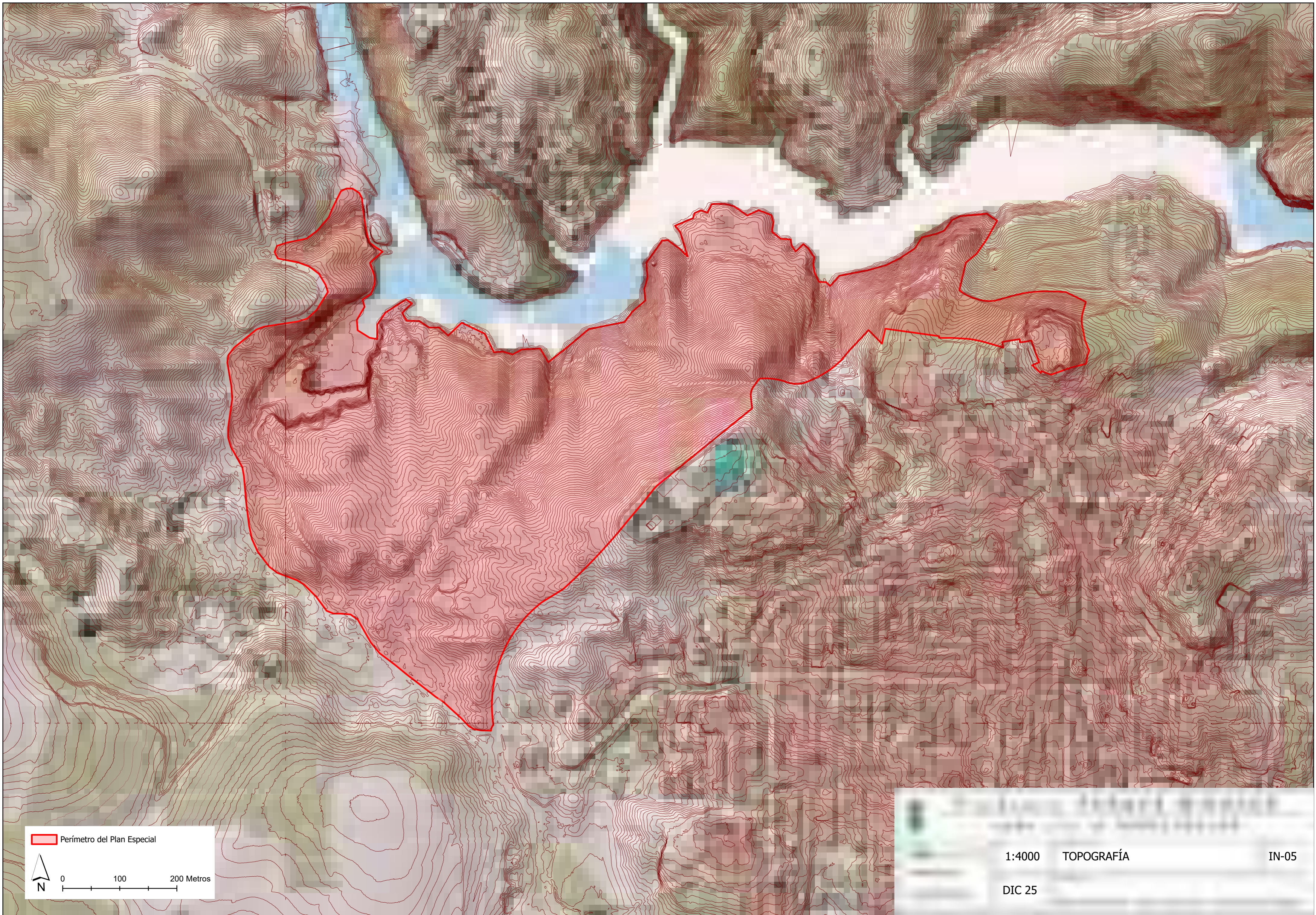
 Perímetro del Plan Especial

 0 100 200 Metros

 **MINISTERIO DE AGRICULTURA, PESQUERÍA Y RURALIDAD**

**1:5000 DELIMITACIÓN DEL PLAN ESPECIAL IN-04**

**DIC 25**




Perímetro del Plan Especial


0 100 200 Metros


1:400 TOPOGRAFÍA IN-05

DIC 25



 Perímetro del Plan Especial

 0 250 500 Metros

 INSTITUTO NACIONAL DE AGUAS Y DRENAJE  
SECRETARÍA DE AGUAS

1:10.000 RED HIDROGRÁFICA IN-06

DIC 25

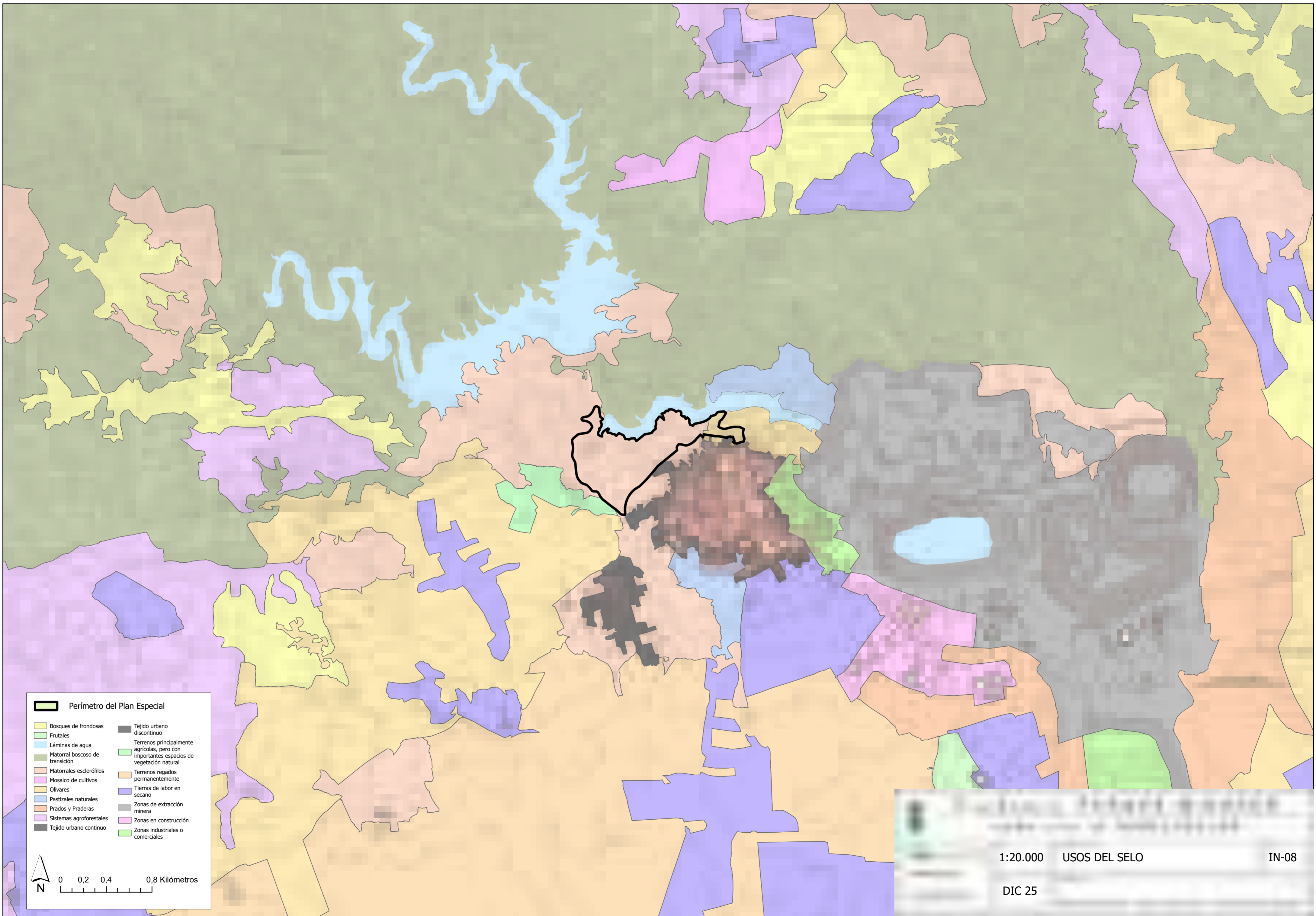


Perímetro del Plan Especial

0 0,2 0,4 0,8 Kilómetros

1:20.000 GEOLOGÍA IN-07

DIC 25



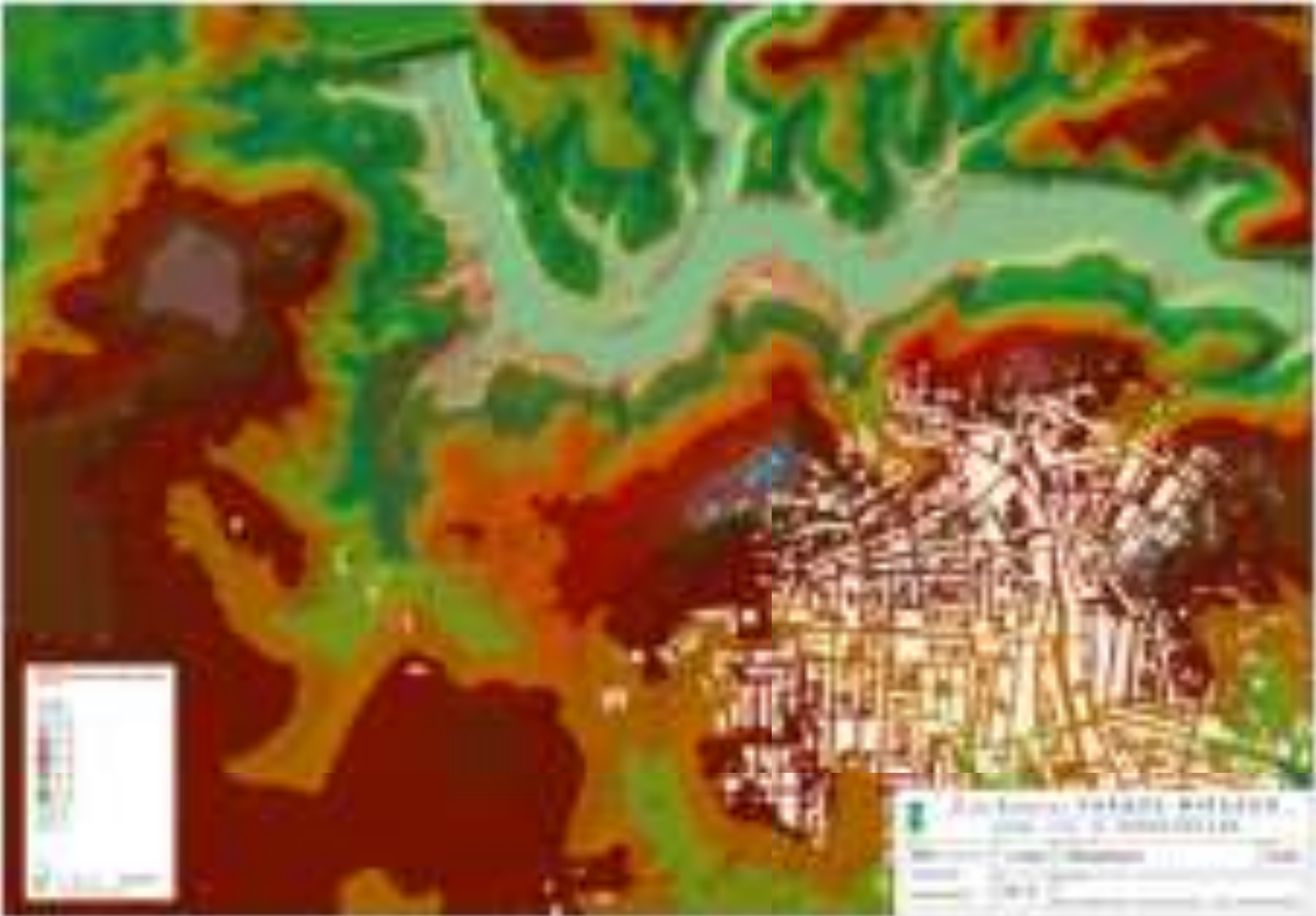
**Perímetro del Plan Especial**

Bosques de frondosas	Tejido urbano discontinuo
Frutales	Terrenos principalmente agrícolas, pero con importantes espacios de vegetación natural
Láminas de agua	Terrenos regados permanentemente
Matorral boscoso de transición	Tierras de labor en seco
Matorrales esclerófilos	Zonas de extracción minera
Mosaico de cultivos	Zonas en construcción
Olivares	Zonas industriales o comerciales
Pastizales naturales	
Prados y Praderas	
Sistemas agroforestales	
Tejido urbano continuo	

0 0,2 0,4 0,8 Kilómetros

1:20.000 USOS DEL SELO IN-08

DIC 25



Legend

Green	Low Elevation
Yellow	Medium Elevation
Orange	High Elevation
Brown	Very High Elevation

**Topographic Map of the [Region Name]**  
Scale: 1:50,000  
Projection: UTM  
Datum: WGS 84



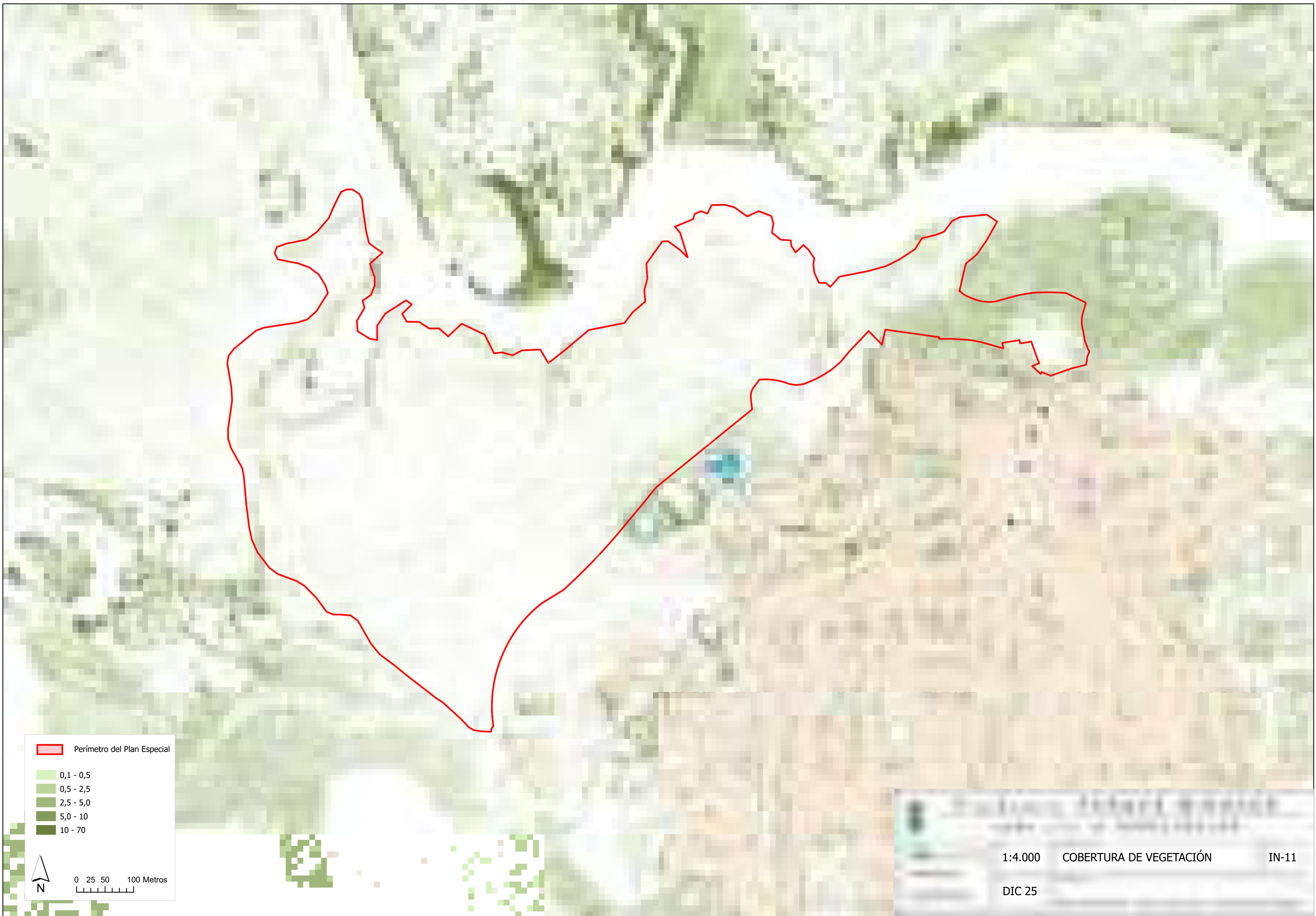
Perímetro del Plan Especial

- 0 - 3
- 3 - 6
- 6 - 8
- 8 - 11
- 11 - 13
- 13 - 16
- 16 - 19
- 19 - 23
- 23 - 30
- 30 - 75

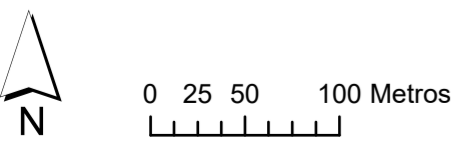


0 25 50 100 Metros

1:4.000 PENDIENTES IN-10  
DIC 25




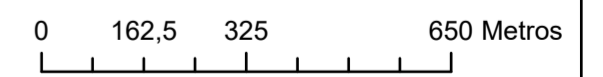
- Perímetro del Plan Especial
- 0,1 - 0,5
- 0,5 - 2,5
- 2,5 - 5,0
- 5,0 - 10
- 10 - 70



1:4.000 COBERTURA DE VEGETACIÓN IN-11  
DIC 25

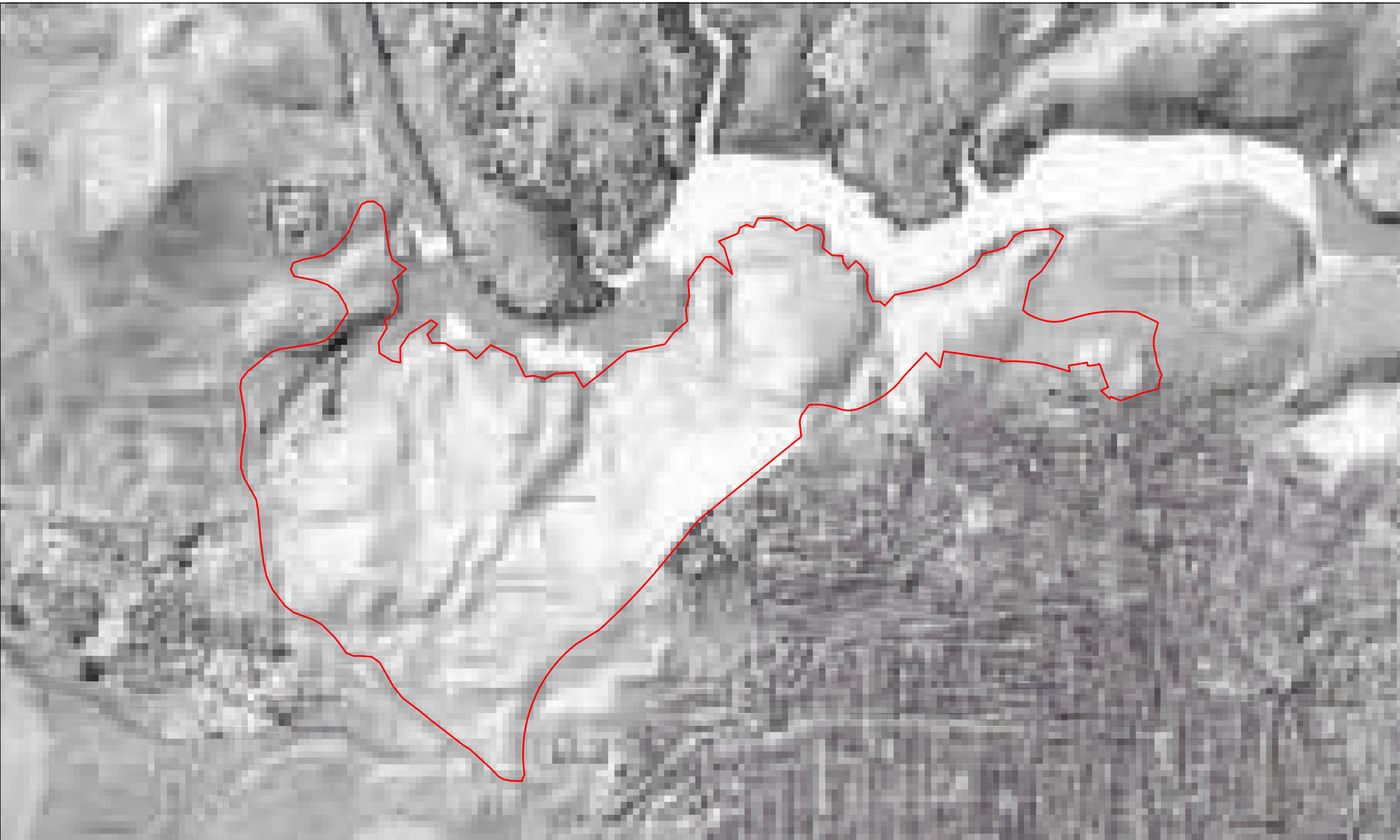



 Perímetro del Plan Especial




**1:12.000 AFECIONES SECTORIALES IN-12**

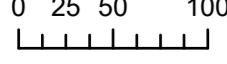
DIC 25




 Perímetro del Plan Especial

 N

0 25 50 100 Metros




 INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA Y CENSO  
ESTADÍSTICA Y CENSO






1:4.000 ESTRUCTURA CATASTRAL IN-13

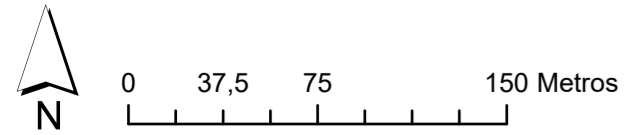
DIC 25

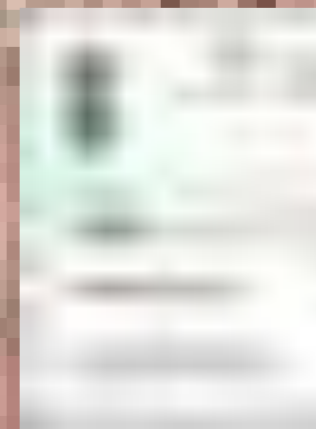


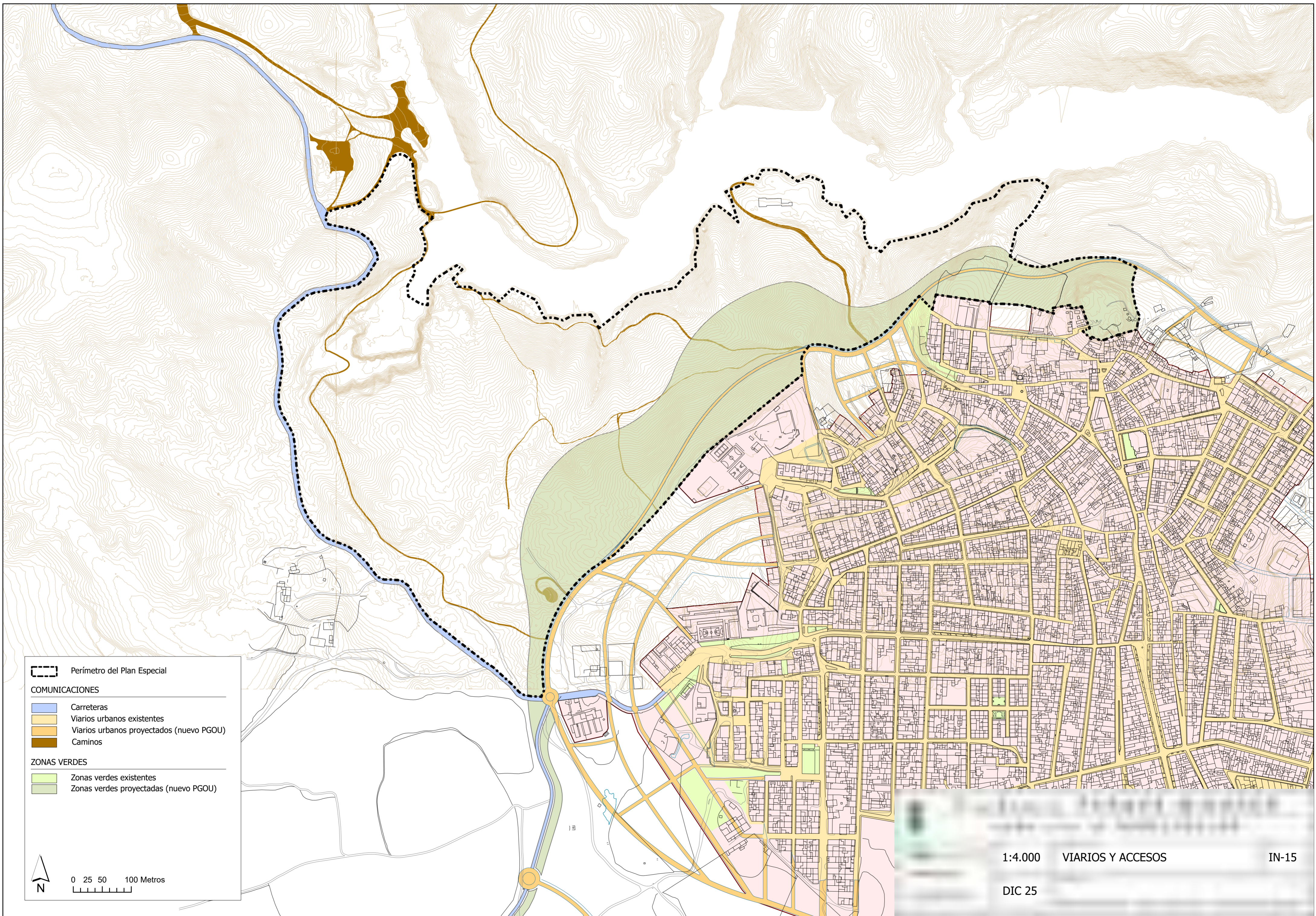
 Perímetro del Plan Especial

**PROPIEDADES**

-  Excmo. Ayuntamiento de Aznalcóllar  
Parcela catastral 41013A008060010002AM  
Parcela catastral 41013A008000440000OJ
-  Propietario 2  
Parcela catastral 41013A008000450001PR
-  Propietario 3  
Parcela catastral 41013A008000150000OZ
-  Propietario 4  
Parcela catastral 41013A008000170000OH
-  Propietario 5  
Parcela catastral 41013A008000170000OH



 **AYUNTAMIENTO DE AZNALCÓLLAR**  
 1:3.000 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD IN-14  
 DIC 25



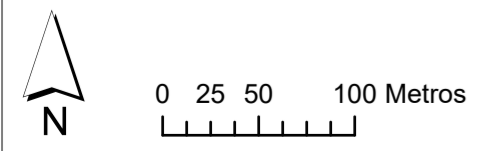
Perímetro del Plan Especial

COMUNICACIONES

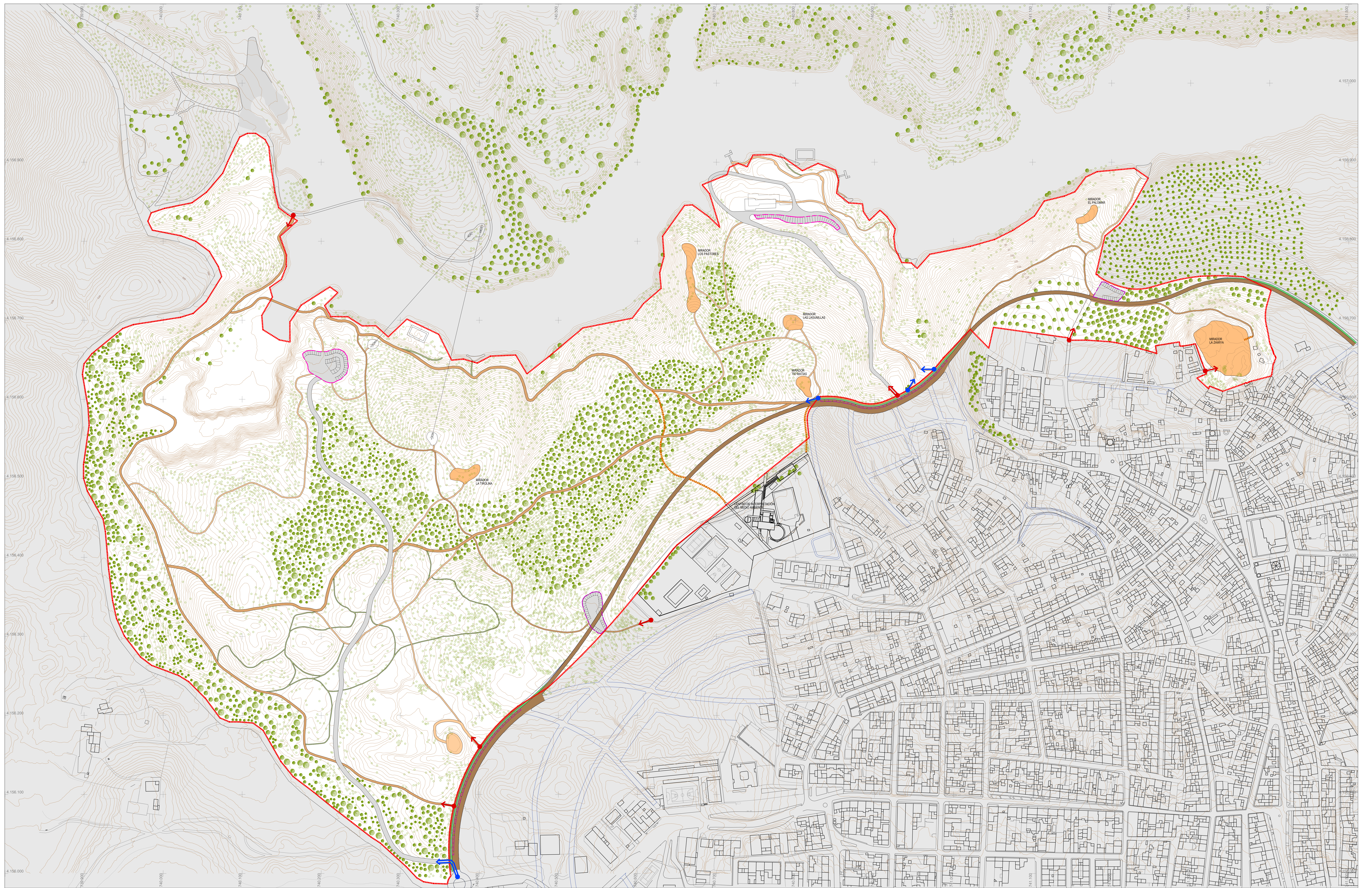
- Carreteras
- Viaros urbanos existentes
- Viaros urbanos proyectados (nuevo PGOU)
- Caminos

ZONAS VERDES

- Zonas verdes existentes
- Zonas verdes proyectadas (nuevo PGOU)



1:4.000 VIARIOS Y ACCESOS IN-15  
DIC 25



- ACCESOS**
- PEATONAL EXISTENTE
  - ⇄ RODADO EXISTENTE
  - PEATONAL PROYECTADO
  - ⇄ RODADO PROYECTADO

**ITINERARIOS**

**RED VEHICULAR**

- ELEMENTOS PERIMETRALES**  
condicionados a la aprobación del nuevo PGOU
- VARIO DE APROX. PERIMETRAL
  - CARRIL BICI
  - ÁREAS DE APARCAMIENTO

- ELEMENTOS INTERIORES**
- VARIO RESTRINGIDO INTERIOR
  - ÁREAS DE APARCAMIENTO

**ITINERARIOS**

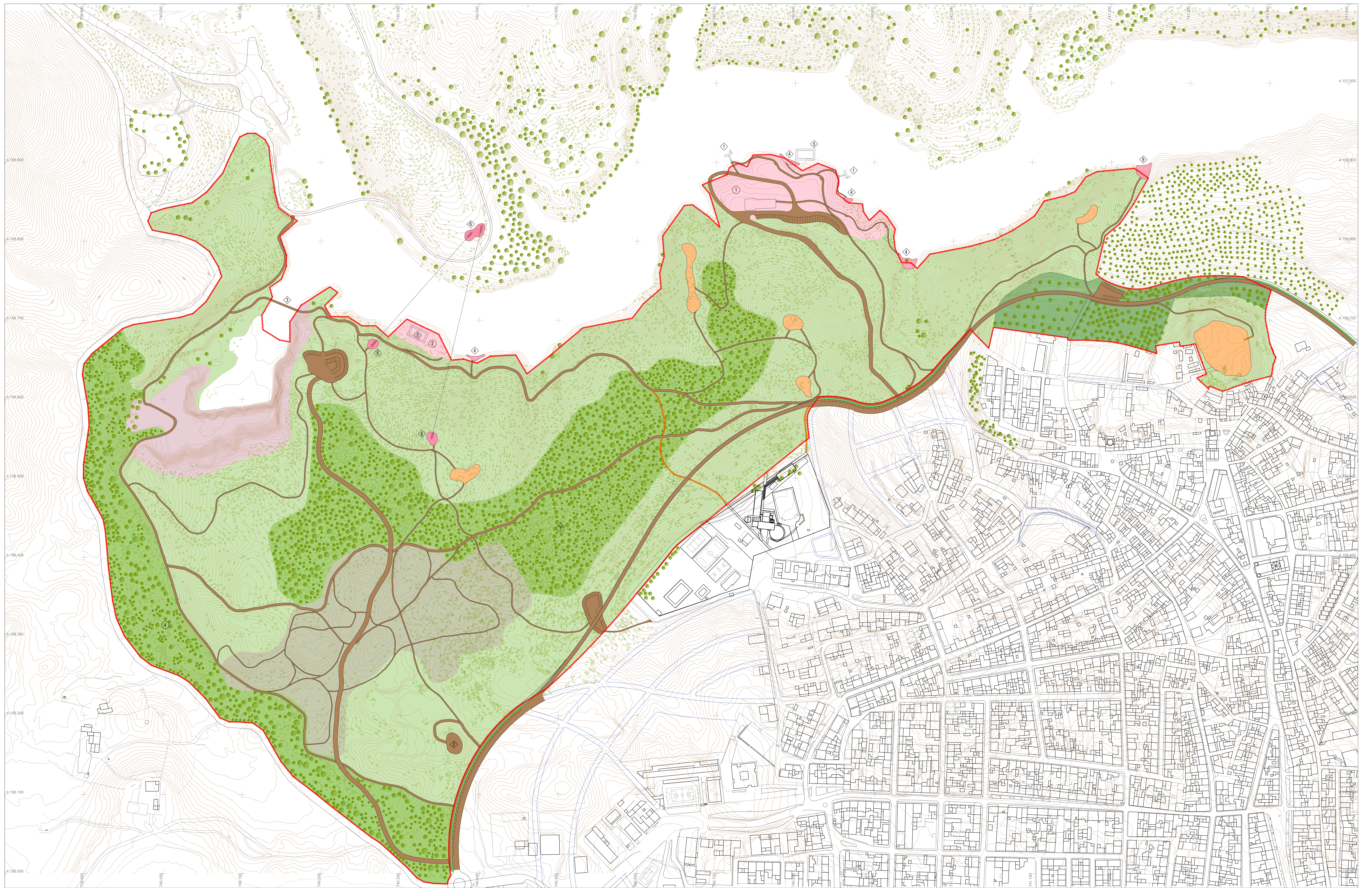
**RED PEATONAL**

- CAMINOS PRINCIPALES VERTEBRADORES
- CAMINOS SECUNDARIOS
- SENDEROS
- MIRADORES
- ESCALINATAS

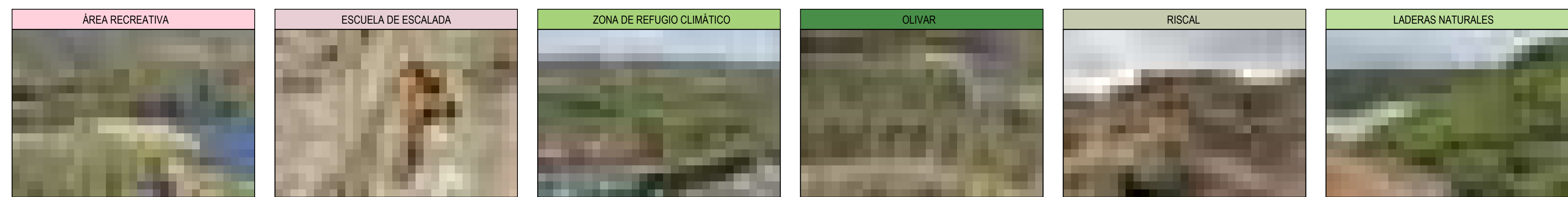
## PLAN ESPECIAL PARQUE MIRADOR

EXCMO. AYTO. DE AZNALCÓLLAR

<p>TRAMITACIÓN</p> <p><b>AVANCE</b></p> <p>APROBACIÓN INICIAL</p> <p>APROBACIÓN DEFINITIVA</p>	<p>ESCALA</p> <p><b>1:1.500</b></p> <p>FECHA</p> <p><b>DIC 2025</b></p>	<p>DENOMINACIÓN DEL PLANO</p> <p><b>ACCESOS Y RED DE ITINERARIOS</b></p> <p>NÚMERO</p> <p><b>OR-01</b></p>
<p>EQUIPO REDACTOR</p> <p><b>RAMAL ARQUITECTOS</b></p> <p>RAFAEL CARMONA RAMOS    MANUEL CASTRO JUNCA    ÁLVARO CÁRDENAS FERNÁNDEZ</p>		

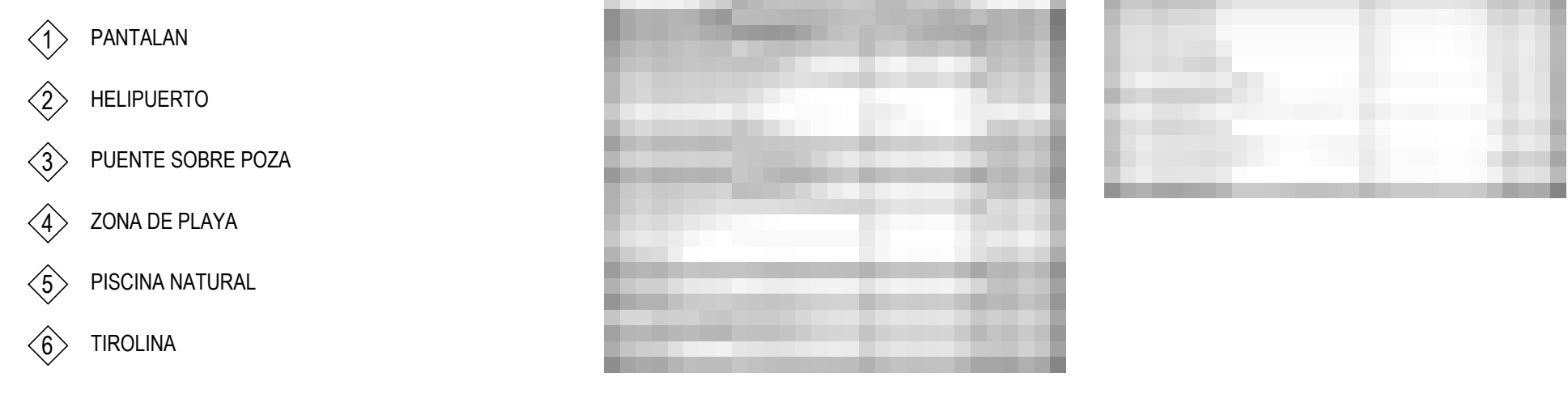


USOS DE SUELO



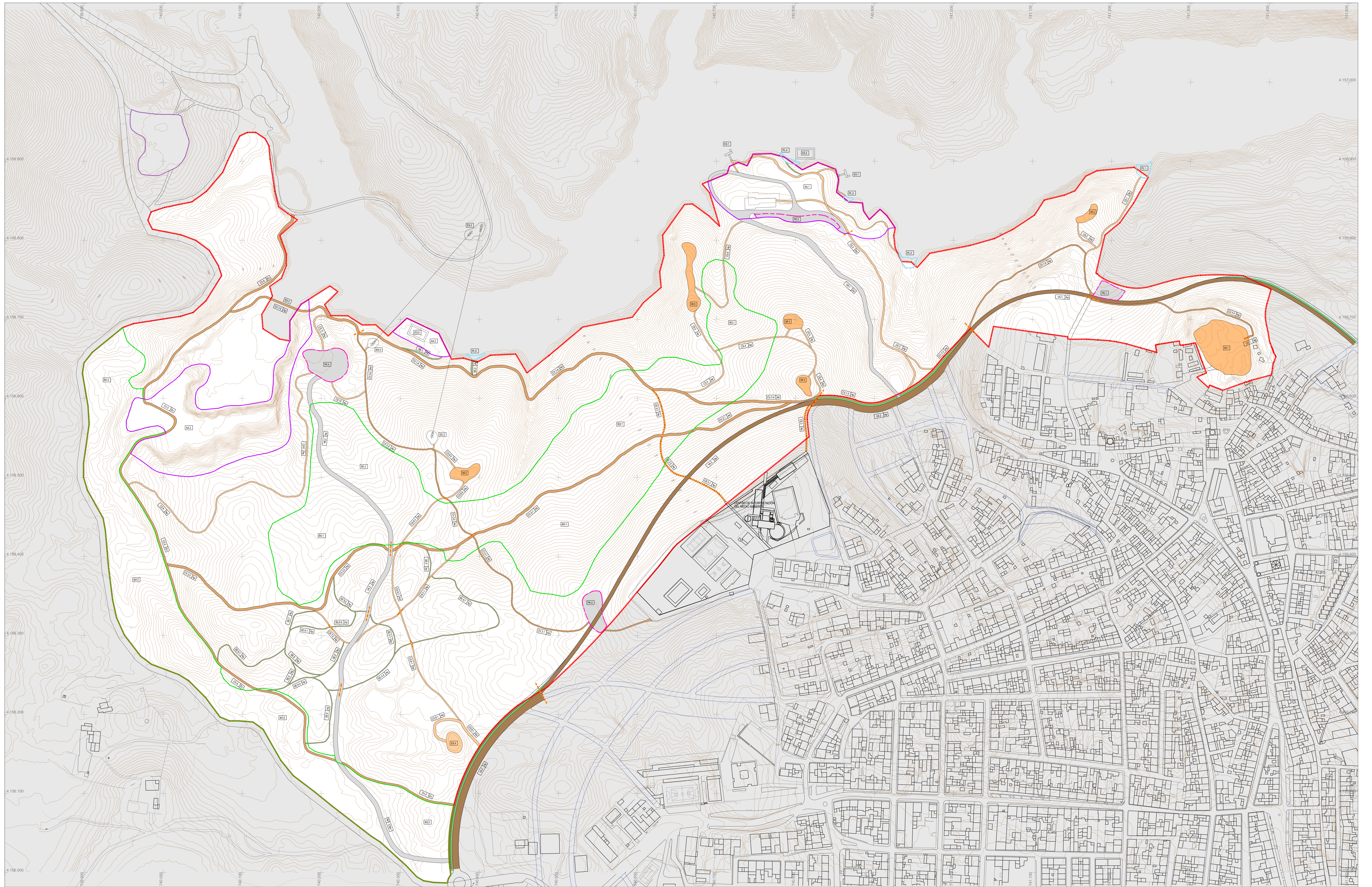
① LAS LAGUNILLAS    ② PISCINA NATURAL    ③ CENTRAL    ④ OESTE

ELEMENTOS SINGULARES



**PLAN ESPECIAL PARQUE MIRADOR**  
EXCMO. AYTO. DE AZNALCÓLLAR

<p>TRAMITACIÓN</p> <p>AVANCE</p> <p>APROBACIÓN INICIAL</p> <p>APROBACIÓN DEFINITIVA</p>	<p>ESCALA</p> <p>1:1.500</p> <p>FECHA</p> <p>DIC 2025</p>	<p>DENOMINACIÓN DEL PLANO</p> <p>USOS DE SUELO Y ELEM. SINGULARES</p> <p>RAMAL ARQUITECTOS</p> <p>RAFAEL CARMONA RAMOS    MANUEL CASTRO JUNCA    ÁLVARO CÁRDENAS FERNÁNDEZ</p>	<p>NÚMERO</p> <p>OR-02</p>
---	---	--	----------------------------



	Nomenclatura
	Denominación de actuación - Tramo
	Tipo de actuación
	Ad. Adecuación
	Ad. Aparición
	Ex. Existente
	Delimitación de tramo

**RED VEHICULAR**

- ELEMENTOS PRIMERALES** condicionados a la aprobación del nuevo PGOU
  - VA.1 SGV-1 (Ap). Viano compartido con carril bici. Sup: 2709.18 m<sup>2</sup>
  - VA.2 SUZ-10 (Ap). Viano, carril bici y aparcamientos. Sup: 2188.86 m<sup>2</sup>
  - VA.3 SGV-2 (Ap). Viano compartido con carril bici y aparcamientos. Sup: 2389.06 m<sup>2</sup>
  - VA.4 SUZ-11 (Ap). Viano, carril bici y aparcamientos. Sup: 2691.67 m<sup>2</sup>
- VIARIO RESTRINGIDO INTERIOR**
  - VR.1 (Ad). Acceso al área recreativa Las Lagunillas. Sup: 1656.26 m<sup>2</sup>
  - VR.2 (Ap). Acceso al área recreativa Piscina Natural. Sup: 4163.96 m<sup>2</sup>

- ÁREAS DE APARCAMIENTO**
  - PK.1 Los Oliveros. Sup: 589.89 m<sup>2</sup>
  - PK.2 Las Lagunillas. Sup: 710.34 m<sup>2</sup>
  - PK.3 Ronda exterior. Sup: 947.62 m<sup>2</sup>
  - PK.4 Piscina Natural. Sup: 1819.22 m<sup>2</sup>

**RED PEATONAL**  
(\*) Tramos accesibles

- CAMINOS PRINCIPALES VERTEBRADORES**
  - CV.1 Tramos 1-2-3-4 (Ap) Sup: 1748.11 m<sup>2</sup>, 4 (Ad) Sup: 1991.88 m<sup>2</sup>. Sup. Total: 3739.99 m<sup>2</sup>
  - CV.2 Tramos 1 (Ad) Sup: 1672.71 m<sup>2</sup>, 2 (Ap) Sup: 1049.95 m<sup>2</sup>. Sup. Total: 2722.66 m<sup>2</sup>
  - CV.3 Tramos 1-2 (Ad). Sup: 831.24 m<sup>2</sup>
  - CV.4 (existente)
- CAMINOS SECUNDARIOS**
  - CS.1 (Ap). Sup: 187.73 m<sup>2</sup>
  - CS.2 (Ap). Sup: 84.23 m<sup>2</sup>
  - CS.3 (Ap). Sup: 537.08 m<sup>2</sup>
  - CS.4 (Ap). Sup: 366.98 m<sup>2</sup>
  - CS.5 (Ap). Sup: 219.31 m<sup>2</sup>
  - CS.6 (Ap). Sup: 248.73 m<sup>2</sup>
  - CS.7 Tramos 1-2 (Ap). Sup: 362.05 m<sup>2</sup>
  - CS.8 Tramos 1-2-3 (Ap) Sup: 791.68 m<sup>2</sup>
  - 4-5 (Ap) Sup: 109.66 m<sup>2</sup>. Sup. Total: 901.34 m<sup>2</sup>
  - CS.9 (Ap). Sup: 691.39 m<sup>2</sup>
  - CS.10 (Ap). Sup: 85.23 m<sup>2</sup>
  - CS.11 (Ap). Sup: 108.77 m<sup>2</sup>

- SENDEROS**
  - SE.1 (Ap). Sup: 78.41 m<sup>2</sup>
  - SE.2 (Ap). Sup: 28.24 m<sup>2</sup>
  - SE.3 (Ap). Sup: 38.74 m<sup>2</sup>
  - SE.4 Tramos 1-2-3 (Ap). Sup: 548.24 m<sup>2</sup>
  - SE.5 Tramos 1-2 (Ap). Sup: 136.39 m<sup>2</sup>
  - SE.6 Tramos 1-3 (Ap). Sup: 236.91 m<sup>2</sup>
  - SE.7 (Ap). Sup: 46.50 m<sup>2</sup>
  - SE.8 (Ap). Sup: 157.08 m<sup>2</sup>
  - SE.9 (Ap). Sup: 92.71 m<sup>2</sup>

- CAMINOS ESCALONADOS**
  - CE.1 (Ap)
  - CE.2 (Ap)
  - CE.3 Tramos 1-2-3 (Ap)
- MIRADORES**
  - MI.1 La Zawayo
  - MI.2 El Pastoril
  - MI.3 Las Lagunillas
  - MI.4 Tio Mellas
  - MI.5 Los Pastores
  - MI.6 La Troina

- ADAPTACIÓN DE ÁREAS**
- ÁREAS RECREATIVAS**
  - AA.1 Las Lagunillas
  - AA.2 Piscina Natural
  - AA.3 Zona de Escalada
- REFUGIOS CLIMÁTICOS**
  - BO.1 Central
  - BO.2 Oeste
- PLAYAS**
  - PL.1
  - PL.2
  - PL.3
  - PL.4
  - PL.5

- ELEMENTOS SINGULARES**
  - ES.1 Pantán (existente)
  - ES.2 Piscina Natural
  - ES.3 Troina
  - ES.4 Heliporto (existente)
  - ES.5 Puente sobre Pozo

## PLAN ESPECIAL PARQUE MIRADOR

EXCMO. AYTO. DE AZNALCÓLLAR

TRAMITACIÓN <b>AVANCE</b>	ESCALA <b>1:1.500</b>	DENOMINACIÓN DEL PLANO <b>ACTUACIONES</b>	NÚMERO <b>OR-03</b>
APROBACIÓN INICIAL	FECHA <b>DIC 2025</b>	EQUIPO REDACTOR <b>RAMAL ARQUITECTOS</b> RAFAEL CARMONA RAMOS    MANUEL CASTRO JUNCA    ÁLVARO CÁRDENAS FERNÁNDEZ	



## D. RESUMEN EJECUTIVO

---

### 1. Objeto y finalidad del Plan Especial

El presente documento constituye un Avance del Plan Especial (PE) "Parque Mirador" de Aznalcóllar (Sevilla), en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 77 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA).

El Plan Especial tiene como objeto principal la conservación, protección y mejora medioambiental y paisajística, así como la implementación de medidas contra el cambio climático, permitiendo un acceso ordenado de la población al aprovechamiento y disfrute del espacio natural existente entre el casco urbano de Aznalcóllar y el contraembalse del río Agrío, concibiéndolo todo como un gran parque natural extraurbano.

### 2. Ámbito de actuación y clasificación del suelo

El ámbito definido para el presente Plan Especial se fundamenta principalmente en los siguientes límites físicos:

- Al Sureste, el casco urbano residencial existente de Aznalcóllar, excluyendo los ámbitos urbanizables definidos por el nuevo Plan General de Ordenación Urbanística.
- Al Norte, la lámina de agua del contraembalse del río Agrío.
- Al Oeste, la carretera SE-530, que conecta Aznalcóllar con El Castillo de las Guardas.
- Al Este, las parcelas privadas destinadas a olivares al norte de la zona conocida como La Zawiya.

Constituye un área de aproximadamente 54,70 has. de una gran variedad geológica, morfológica y orográfica, así como unas perspectivas de una notable calidad paisajística.

### 3. Propuesta de ordenación urbanística

La propuesta de ordenación del presente Plan Especial se basa en los siguientes criterios en relación con cada uno de los aspectos que se enumeran:

• **Accesos al ámbito del Plan Especial.** Con el presente instrumento urbanístico se pretende la integración de un nuevo macro parque con el casco urbano residencial de Aznalcóllar. Para ello se definen una serie de conexiones y accesos que se dividen entre los existentes y los proyectados, los peatonales y los rodados, así como de todos ellos, los que se condicionan a la aprobación del nuevo PGOU, sin desvirtuar los objetivos y determinaciones del Plan Especial.

• **Red de itinerarios.** En cuanto a la red de itinerarios, se han de distinguir entre los elementos pertenecientes a la red vehicular con acceso ocasional o sin restringir a vehículos de motor, de los que conforman la red peatonal. En cuanto a los primeros, se proyectan los siguientes elementos:

- Viario perimetral vehicular conformado por los Sistemas Generales Viarios del nuevo PGOU



- Viario interior vehicular desde el nuevo acceso rodado proyectado al sur del sector, hasta la nueva zona de aparcamientos en el entorno de la nueva tirolina, la escuela de escalada y el área recreativa para piscina natural.

Por otra parte, la red de itinerarios peatonales se compone de los siguientes elementos:

- Caminos principales vertebradores.
- Caminos secundarios.
- Senderos.
- Miradores.
- Escalinatas.

• **Áreas funcionales.** El Plan Especial contempla una zonificación de espacios con diversos objetivos funcionales, en el contexto de una rica diversidad orográfica y morfológica en todo el ámbito. Se plantean los siguientes ámbitos:

- Integración del agua como elemento fundamental tanto en su vertiente paisajístico como el de uso y disfrute a través de actividades náuticas.
- Potenciación de una zona rocosa de **riscales** ubicada al Oeste de la actuación.
- Implementación de dos grandes "**zonas de refugio climático**" a modo de nuevos bosques creados mediante actuaciones contundentes de repoblación forestal.

**Áreas y actividades recreativas.** El diseño se completa con el establecimiento de las siguientes áreas destinadas al uso recreativo y actividades vinculadas con la naturaleza, como motor principal del uso y disfrute de la ciudadanía del nuevo Parque Mirador.

- Área recreativa Las Lagunillas, ubicada al norte de la actuación y que ya cuenta en la actualidad con dos pantanales para actividades náuticas recreativas.
- Área recreativa para piscina natural en un ámbito actualmente de escombreras al norte del Plan Especial.
- Tirolina. La ejecución de una doble tirolina sobre el contraembalse se ubica en un espacio céntrico del Plan Especial y ya cuenta con la financiación necesaria y las autorizaciones pertinentes.
- Escuela de Escalada. Se pretende el aprovechamiento de una antigua cantera, como lugar de implantación de actividades de aprendizaje del deporte de escalada.

Además de éstas, serán compatibles con el Plan Especial otras que puedan plantearse y desarrollarse en ámbitos funcionales definidos en el presente documento, tales como áreas recreativas en nuevas zonas de bosque, zonas de juegos de niños, etc..., que habrán de contar con las autorizaciones oportunas en razón de su naturaleza y ubicación.



#### 4. Dotaciones públicas y cumplimiento de estándares

Las determinaciones contenidas en el presente Plan Especial constituyen una actuación integral única de carácter municipal, impulsada y desarrollada por el Excmo. Ayuntamiento de Aznalcóllar.

Si bien no alterará los estándares de dotaciones públicas del municipio, al entenderse estos generalmente referidos a los suelos urbanos y a los crecimientos urbanísticos, sí constituirá de facto la puesta a disposición de la ciudadanía de un gran espacio natural de casi 55 hectáreas, anexo al casco urbano y habilitado para el desarrollo de actividades relacionadas con la naturaleza desde el mismo.

#### 5. Viabilidad económica y efectos sobre la hacienda local

El planteamiento de regeneración de este ámbito es una actuación global de inversión exclusivamente pública y, por tanto, sin retorno directo alguno, al menos en términos económicos. El retorno se producirá en términos de confort y disfrute de los ciudadanos, mejora de la calidad del aire, beneficios a nivel físico y sociocultural y, en definitiva, mejora en la calidad de vida, a través de un diseño con carácter natural resiliente y una naturaleza adaptada climáticamente a los recursos hídricos disponibles.

Además, las actuaciones proyectadas supondrán un efecto positivo en la actividad local, ya que la ejecución de las obras de acondicionamiento y apertura de caminos y zonas recreativas, y los trabajos de revegetación y su posterior mantenimiento requerirán de la intervención de empresas privadas de la zona. Posteriormente, además, serán necesarios servicios complementarios a los usuarios del espacio público proyectado que redundarán directamente en la economía local.

En lo referente únicamente al impacto en las arcas municipales, la actuación global supone una inversión, según los datos aportados de 1.224.400,64 € en aproximadamente cinco años, lo que supone una financiación anual cercana a los 250.000 €.

Por tratarse de una intervención exclusivamente municipal, será el Ayuntamiento quien programe los recursos, no siendo necesario que los fondos procedan únicamente del presupuesto municipal.

De hecho, proliferan en los últimos años numerosas subvenciones de organismos públicos supramunicipales con objetos compatibles con las actuaciones proyectadas, tales como ayudas contra el cambio climático, reforestación de bosques, actividades turísticas, etc.

Según la experiencia de los últimos años, en las que el propio municipio ha contado con subvenciones para estos conceptos, se estima que, al menos, el 75% de la financiación de las actuaciones proyectadas se llevará a cabo con cargo a ayudas de la Diputación de Sevilla, la Junta de Andalucía o el Estado. Por tanto, la previsión presupuestaria necesaria por parte del Excmo. Ayuntamiento no tendría que superar los 62.500 € anuales, importe razonablemente asumible.

#### 6. Gestión y ejecución

Corresponderá al Excmo. Ayuntamiento de Aznalcóllar la gestión y ejecución íntegra de las determinaciones del Plan Especial, con independencia de las fuentes de financiación que permitan llevar a cabo las actuaciones.

Dado que prácticamente el 97% del sector es de titularidad pública se podrán llevar a cabo sus determinaciones sin actuaciones previas de adquisición de suelo.

Al no tratarse de una transformación urbanística en los términos legalmente establecidos, no es necesario determinar sistema de actuación ni instrumento alguno de desarrollo. Las actuaciones previstas podrán ir llevándose a cabo conforme exista disponibilidad financiera para ello con la única limitación de no poder desarrollarse el viario rodado perimetral hasta que se apruebe definitivamente el PGOU.

El desarrollo integral del Plan Especial "Parque Mirador", tanto administrativa como físicamente, se estima en un plazo aproximado de cinco años.

## 7. Ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente

El presente Plan Especial no altera la ordenación proyectada por el planeamiento general vigente en los terrenos afectados, planteándose únicamente como un desarrollo y adecuación ordenados de estos suelos a usos y actividades vinculados al disfrute y aprovechamiento de espacios naturales preexistentes.

