

# **MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DE ORDENACIÓN**

## ÍNDICE

1	INTRODUCCIÓN AL DOCUMENTO DE AVANCE .....	7
1.1	ALCANCE DEL DOCUMENTO DE AVANCE .....	7
1.2	CONVENIENCIA, OPORTUNIDAD Y JUSTIFICACIÓN DE LA FORMACIÓN DE ESTE PLAN GENERAL .....	8
1.3	ESTRUCTURA DEL DOCUMENTO DE AVANCE Y EQUIPO REDACTOR.....	9
1.3.1.	Contenido del documento .....	9
1.3.2.	El Equipo Redactor. ....	11
2	MEMORIA DE INFORMACIÓN .....	14
2.1.	Condiciones geográficas y socio-económicas del territorio .....	14
2.1.1.	Encuadre territorial .....	14
2.1.2.	Características físicas y bióticas .....	16
2.1.3.	Aprovechamiento de los recursos .....	21
2.1.4.	Usos del suelo rústico .....	23
2.1.5.	Edificaciones e infraestructuras territoriales .....	25
	Red viaria .....	25
2.1.5.2.	Caminos rurales y vías pecuarias.....	28
2.1.5.3.	Otras infraestructuras territoriales .....	30
2.1.6.	El paisaje.....	31
2.1.7.	Espacios naturales .....	35
2.1.7.1.	Parque Natural de Doñana .....	35
2.1.7.2.	Paisaje Protegido Corredor Verde del Guadimar .....	38
2.1.7.3.	Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Sevilla .....	40
2.1.8.	Población y actividad.....	43
2.1.9.	Actividades productivas.....	45
2.1.9.1.	Sector Primario .....	45
2.1.9.2.	Sector Secundario .....	52
2.1.9.3.	Sector Terciario .....	54
2.1.9.4.	Turismo rural .....	55
2.2.	Planificación territorial, planeamiento urbanístico y legislación sectorial con incidencia en el territorio.....	58
2.2.1.	Planificación territorial .....	58
2.2.1.1.	Planes Especiales de Protección del Medio Físico .....	58
	Plan de Ordenación de Recursos Naturales y Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural de Doñana .....	59
2.2.1.3.	Red Natura 2.000 .....	61
2.2.1.4.	Plan de Ordenación del Territorio del ámbito de Doñana .....	62
2.2.1.	Áreas sujetas a legislaciones sectoriales .....	63

Espacios Forestales.....	63
2.2.2.2. Vías pecuarias.....	64
2.2.2.3. Intervenciones Agrarias.....	66
2.2.2.4. Dominio público hidráulico.....	67
2.2.2.5. Planificación hidrológica.....	69
2.2.2.6. Carreteras.....	70
2.2.2.7. Patrimonio.....	71
2.2.3. Otras figuras de planificación territorial.....	75
2.2.3.1. Plan Forestal Andaluz.....	75
2.2.3.2. Dictamen de la Comisión de Expertos.....	75
2.2.3.3. Plan de Desarrollo Sostenible de Doñana.....	76
2.2.4. Planeamiento urbanístico municipal.....	76
2.2.4.1. Las Normas Subsidiarias vigentes: fines y objetivos.....	76
2.2.4.2. Estructura general.....	77
2.2.4.3. Clasificación del suelo.....	79
2.2.4.4. Calificación del suelo.....	79
2.2.4.5. Normativa y ordenanzas.....	81
2.2.4.6. Determinaciones de desarrollo y gestión.....	82
2.2.4.7. Modificaciones del planeamiento original.....	85
2.3. <i>La estructura urbana y la edificación.....</i>	86
2.3.1. Proceso histórico de formación del emplazamiento.....	86
2.3.2. El solar del núcleo urbano.....	88
2.3.3. Estructura urbana actual. Tipomorfología urbana. Producción del espacio urbano.....	89
2.3.4. El Patrimonio edificado.....	92
2.3.5. Los usos del suelo y la edificación.....	95
2.3.6. Característica general de la vivienda.....	97
2.3.7. Análisis sobre la vivienda en relación a la capacidad actual y la demanda.....	98
2.3.8. Características de la red viaria existente.....	99
2.3.9. Infraestructuras y servicios urbanos.....	100
2.3.9.1. Abastecimiento y red de alcantarillado público.....	100
2.3.9.2. Residuos.....	102
2.3.9.3. Energía.....	103
2.3.10. El sistema de dotaciones urbanas: Equipamientos y Espacios Libres.....	105
2.3.10.1. Equipamiento docente (D).....	106
2.3.10.2. Equipamiento deportivo (DP).....	110
2.3.10.3. Equipamiento sanitario (S).....	112
2.3.10.4. Equipamiento asistencial (AS).....	112
2.3.10.5. Equipamiento socio-cultural.....	113
2.3.10.6. Equipamiento administrativo (AD).....	114
2.3.10.7. Espacios libres y zonas verdes (EL).....	115
2.4. <i>PLANOS DE INFORMACIÓN.....</i>	120
3 MEMORIA DE ORDENACIÓN.....	122
3.1. <i>ANÁLISIS DE PROBLEMAS Y OPORTUNIDADES.....</i>	122

3.1.1.	El Modelo territorial y urbano.....	122
3.1.1.1.	Origen del modelo de asentamiento territorial y urbano. ....	122
3.1.1.2.	Posición en el territorio, y significado actual. ....	123
3.1.1.3.	Evolución del modelo urbano, colonización de nuevos elementos del territorio y formas de crecimiento.....	124
3.1.2.	La Periferia Urbana. ....	127
3.1.2.1.	Suelos comprometidos y suelos vacantes.....	127
3.1.2.2.	Suelos para-urbanos y grado de disconformidad con los usos agrícolas actuales. ....	127
3.1.2.3.	Elementos singulares. ....	128
3.1.3	Usos globales y su significado en la organización de la estructura urbana.....	130
3.1.3.1.	El modelo de localización industrial, y contradicciones con el asentamiento residencial. Su accesibilidad y oportunidades de mejora. ....	130
3.1.3.2.	La Centralidad. El centro y la zona terciaria y representativa.....	131
3.1.3.3.	La adecuada localización de los equipamientos considerando la dimensión del núcleo y su forma de articularse. ....	132
3.1.3.4.	El carácter complementario y el significado de los espacios libres, deportivos, feriales, etc., y su potenciación y articulación con el futuro modelo urbano.....	132
3.1.3.5.	Como ordenar los usos lúdicos-rurales en relación con la trama urbana y encaje en el suelo no urbanizable. ....	132
3.1.4.	El Medio Rural de importante valor, y como potencial económico del Municipio. ....	133
3.1.4.1.	Reconocimiento de las grandes zonas diferenciadas. Usos discordantes y posibles correcciones.....	133
3.1.4.2.	Potencialidad del medio forestal.....	133
3.1.5.	La dinámica demográfica, la demanda de suelo, el estado de planeamiento frente a la propuesta de ordenación del modelo urbano. ....	134
3.1.5.1.	El modelo técnico-político definido, y los suelos necesarios para su materialización.....	134
3.1.5.2.	Problemas con incidencia territorial.....	134
3.1.5.3.	Grado de desarrollo del Planeamiento y las tendencias.....	135
3.2.	<b>OBJETIVOS Y CRITERIOS PARA LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA CONTENIDA EN ESTE DOCUMENTO.....</b>	<b>137</b>
3.2.1.	Conservar el actual modelo urbano, distante del modelo metropolitano,.....	137
3.2.2.	Potenciar los elementos radiales y/o lineales de la estructura urbana. ....	137
3.2.3.	Controlar y dar solución urbanística a una amplia periferia, definiendo un perímetro estable. ....	137
3.2.4.	Recuperar el Palacio y los Jardines como elemento integrado en la trama urbana, con papel vertebrador y emblemático del núcleo urbano.....	139
3.2.5.	Definir un modelo claro de localización de los grandes usos globales, especialmente los industriales y terciarios, la vivienda no tradicional o la aislada, frente a la trama urbana consolidada históricamente. ..	139
3.2.6.	En el medio rural, recoger la amplia normativa y planeamiento territorial, adaptándolo a la problemática urbanística local. ....	140
3.3.	<b>PROPUESTA DE ORDENACIÓN.....</b>	<b>141</b>
3.3.1.	El modelo de la propuesta.....	141
3.3.1.1.	En el territorio. ....	141
3.3.1.2.	En lo urbano. ....	142

3.3.2. Los proyectos urbanos.....	144
3.3.2.1. La Puerta de Villamanrique.....	144
3.3.2.2. El eje-paseo de los Jardines del Palacio.....	145
3.3.2.3. La Industria en la corona norte y su imbricación territorial.....	148
3.3.2.4. Los ejes urbanos que completan los crecimientos.....	148
3.3.2.5. Caso singular del eje sur, junto con los grandes espacios lúdicos y libres.....	150
3.3.2.6. Tratamiento como aislado del polígono industrial La Cañada.....	150
3.3.2.7. Zonas Periféricas Urbanas.....	150
3.3.2.7.1. Zona de cautela urbanística en el medio rural.....	150
3.3.2.7.2. Trazado alternativo de la red de vías pecuarias en la periferia urbana.....	151
3.3.3. Cuantificación de la propuesta.....	152
3.3.3.1. Situación actual.....	152
3.3.3.2. Suelos de crecimientos.....	153
3.3.3.3. Suelos de dotaciones públicas.....	155
3.3.3.4. Plan horizonte.....	162
<b>3.4. PLANOS DE ORDENACIÓN.....</b>	<b>163</b>

# I INTRODUCCIÓN AL DOCUMENTO DE AVANCE

# **1 INTRODUCCIÓN AL DOCUMENTO DE AVANCE**

## **1.1 ALCANCE DEL DOCUMENTO DE AVANCE**

El presente Avance del Plan General de Ordenación Urbanística de Villamanrique de la Condesa ha sido formulado por el Ayuntamiento de Villamanrique de la Condesa y redactado por el Servicio de Urbanismo de la DIPUTACION DE SEVILLA.

El documento se redacta dentro del trámite para la sustitución de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Villamanrique de la Condesa vigentes, cuya aprobación definitiva por la Comisión Provincial de Urbanismo fue resuelta el 30 de noviembre de 1995 (B.O.P. de 27-1-1996).

Este Avance recoge los trabajos de información y análisis urbanísticos y de criterios, objetivos y soluciones generales de planeamiento urbanístico, dirigidos hacia la elaboración del nuevo Plan General, según las determinaciones de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía. El nuevo Plan General tiene alcance de revisión de las Normas Subsidiarias.

La redacción del Avance cumplimenta los artículos 29 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y 125 del Reglamento de Planeamiento, con el siguiente alcance:

1. “En el momento en que los trabajos de elaboración del Pan General hayan adquirido el suficiente grado de desarrollo que permitan formular los criterios, objetivos y soluciones generales del planeamiento, la Corporación y Organismos que tuviesen a su cargo su formulación deberán anunciar en el Boletín Oficial de la Provincia y en uno de los periódicos de mayor circulación de la misma, la exposición al público de los trabajos, al objeto de que durante el plazo mínimo de treinta días puedan formularse sugerencias y, en su caso, otras alternativas de planeamiento por Corporaciones, asociaciones y particulares.
2. Los servicios técnicos del Organismo o Corporación y los facultativos a quienes se hubiesen encomendado la redacción del Plan estudiarán las sugerencias y alternativas que hayan podido presentarse y propondrán la

confirmación o rectificación de los criterios y soluciones generales de planeamiento.

3. El Organismo o Corporación encargado de la formulación del Plan, a la vista del resultado de la exposición al público y de los estudios técnicos realizados, acordará lo procedente en cuanto a los criterios y soluciones generales con arreglo a los cuales hayan de culminarse los trabajos de elaboración del Plan.”

El presente documento debe considerarse como “Memoria-resumen” a los efectos del artículo 31 del Reglamento de Evaluación Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía. El Ayuntamiento podrá remitirlo a la Consejería de Medio Ambiente, para que ésta informe de los aspectos más significativos a tener en cuenta en el Estudio de Impacto Ambiental del Plan General en fase de trámite para aprobación inicial.

## ***1.2 CONVENIENCIA, OPORTUNIDAD Y JUSTIFICACIÓN DE LA FORMACIÓN DE ESTE PLAN GENERAL.***

El planeamiento urbanístico vigente en el municipio son unas Normas Subsidiarias del Planeamiento municipal aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el 30/11/1995.

El nuevo Plan General deberá adaptarse a la legislación urbanística vigente tanto a nivel nacional como a nivel autonómico.

A nivel nacional:

- Ley 6/1998, de 13 de Abril, sobre Régimen del suelo y valoraciones.
- Artículos vigentes, según Disposición derogatoria única, punto 1. de la Ley anterior, del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de Junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

- Artículos no derogados, Disposición derogatorio única, punto 2. de la Ley 6/1998, de la Ley 7/1997, de 14 de Abril, de Medidas liberalizadoras en materia de suelo y de Colegios Profesionales, que no se opongan al Real Decreto-Ley 4/2000 (en materia de suelo, artículo 4 y Disposición transitorio única).
- Real Decreto-Ley 4/2000, de 23 de Junio, de Medidas urgentes de liberalización en el sector inmobiliario y transportes.
- Real Decreto 304/1993, de 26 de Febrero, por el que se aprueba la tabla de vigencias de los Reglamentos de Planeamiento, Gestión Urbanística, Disciplina Urbanística, Edificación Forzosa y Registro de Solares y Reparcelaciones, en ejecución de la disposición final única del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- Artículos vigentes de los Reglamentos reseñados.

A nivel de la Comunidad Autónoma en:

- Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- Ley 18/2003, de 29 de Diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas.
- Ley 13/2005, de 11 de Noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.
- Ley 1/2006, de 16 de Mayo, de modificación de las Leyes 7/2002, 1/1996, y 13/2005.

Todas estas razones justifican ampliamente la necesidad de redactar este Plan General que ahora se presenta en su fase de Avance.

### **1.3 ESTRUCTURA DEL DOCUMENTO DE AVANCE Y EQUIPO REDACTOR.**

#### **1.3.1. Contenido del documento**

El contenido de este Avance del Plan General de Ordenación Urbanística de Villamanrique de la Condesa se estructura en los siguientes bloques de información:

- I. MEMORIA DE INFORMACIÓN
- II. MEMORIA DE ORDENACIÓN
- III. PLANOS

#### I. Memoria de Información

Constituye la primera parte del documento de Avance y en ella se desarrollan los trabajos de información, análisis y diagnóstico de todos los aspectos que condicionan o determinan el uso del suelo, del que se derivan los criterios de ordenación que sustentan el proceso de elaboración del Plan General de Ordenación Urbana.

Este primer bloque de información se estructura en una serie de capítulos que recogen información referida básicamente a las condiciones geográficas y socioeconómicas, a las previsiones y requerimientos derivados de las políticas sectoriales que condicionan el territorio objeto de ordenación. De igual modo, se analiza la ejecución del planeamiento urbanístico vigente en el municipio y las previsiones de los Planes Territoriales aprobados o en curso de aprobación. El análisis y diagnóstico se extiende igualmente a todos aquellos aspectos que han servido para la comprensión de las problemáticas urbanísticas y el establecimiento de las determinaciones del PGOU.

La información urbanística elaborada para la redacción del documento contempla los siguientes capítulos:

1. Las condiciones geográficas y socio-económicas del territorio.
2. La planificación territorial, el planeamiento urbanístico y la legislación sectorial con incidencia en el territorio.
3. La estructura urbana y la edificación.

#### II. Memoria de Ordenación

El segundo gran bloque de ordenación constituye la parte propositiva del documento de Avance. En ella se describen y analizan los criterios, objetivos y propuestas de ordenación, así como la naturaleza y el alcance del documento de Avance. Esta documentación se estructura en los siguientes capítulos:

1. Análisis de problemas y oportunidades.
2. Objetivos y criterios para la ordenación urbanística contenida en este documento.
3. La propuesta de ordenación.

### III. Planos (de Información y de Ordenación)

#### 1.3.2. El Equipo Redactor.

La información territorial y urbana incluida en el documento se ha implementado sobre una plataforma SIG con una doble finalidad. Por un lado, poder representar de la forma más fiel posible, desde el punto de vista cartográfico, la información urbanística incluida en el documento de Avance. Por otro, tener toda la información bien organizada y estructurada de tal forma que se convierta en un instrumento adecuado para la realización de análisis espaciales, así como para facilitar las posteriores actualizaciones de la información que en un futuro fuera necesario hacer.

La formación del nuevo Plan General de Ordenación Urbanística corresponde al Ayuntamiento de Villamanrique de la Condesa. La redacción viene siendo realizada por el Servicio de Urbanismo de la DIPUTACION DE SEVILLA, bajo la dirección de Fermín Vallejo Grueso, Técnico Superior Redactor de Planeamiento del Servicio, con las siguientes colaboraciones:

Del Servicio de Urbanismo:

- Macarena Sánchez-Palencia Carazo, geógrafa.
- Santiago Chasco Vila , arquitecto técnico.
- Angel Martín Ramos, delineante.
- Luis Lobato Soler, delineante.
- Antonio Rebollar Vázquez, delineante.
- Francisco Cordero González, delineante
- Carolina Ruiz Jiménez, delineante.
- Carmen Torres, auxiliar administrativa.
- Dolores Rasgado, auxiliar administrativa.

Colaboración externa:

- Serafín Ojeda, geógrafo.
- Teresa Carral, arquitecto técnico.

## **II MEMORIA DE INFORMACIÓN**

## 2 MEMORIA DE INFORMACIÓN

### 2.1. *Condiciones geográficas y socio-económicas del territorio*

#### 2.1.1. **Encuadre territorial**

El municipio de Villamanrique de la Condesa se encuentra situado en el extremo suroeste de la provincia de Sevilla, en el límite con la provincia de Huelva. A una distancia de 37 km de la capital provincial y una altitud de 29 metros sobre el nivel del mar, se integra dentro del sistema compuesto por los municipios del Aljarafe sevillano, pero con la particularidad de ser puerta natural de Doñana.

Este emplazamiento bisagra entre el **Aljarafe** y las **Marismas**, aunque con características geológicas que lo diferencian nítidamente de uno y de otro, determina las referencias territoriales básicas de Villamanrique: el sistema urbano del Aljarafe por un lado, y del Bajo Guadalquivir por otro, además del potente corredor viario entre Sevilla y Huelva que constituye la autovía A-49.

En este esquema territorial, Villamanrique se encuentra en la antesala de las marismas del Bajo Guadalquivir, al sur de la autovía A-49, y conectado con ella a través de Pilas, municipio que, desde el punto de vista de la funcionalidad, constituye el centro del ámbito del *Bajo Guadiamar*, del que también forman parte Aznalcázar y Villamanrique de la Condesa. Por su parte, las relaciones de estos municipios con otros del Aljarafe son significativas, aunque escasamente estructuradas.

Respecto de la aglomeración urbana de Sevilla, Villamanrique se mantiene aún en una posición exterior a su ámbito funcional, aunque será inevitable su incorporación a medio plazo debido a su proximidad y a la progresiva colmatación del espacio metropolitano.

El corredor viario Sevilla-Huelva A-49 es el elemento determinante de la articulación del ámbito territorial en el que se enmarca Villamanrique. Su conexión con este corredor se produce a través de los municipios de Hinojos o Pilas, donde engancha con el segundo de los viales territoriales del ámbito, la carretera A-474 Sevilla-Hinojos, de trazado paralelo a la A-49, al sur de ésta. De esta forma Villamanrique ocupa el final de una red única de entrada y salida, que

lo comunica puntualmente con Pilas, a través de la cual conecta con el resto de la red del Aljarafe. Hacia el sur, la red viaria existente posee ya muy baja densidad.

En al ámbito territorial más inmediato, Villamanrique de la Condesa limita al norte con el municipio de Pilas, al este y sureste con Aznalcázar, al oeste linda con la provincia de Huelva a través del término municipal de Hinojos, y al sur con los inicios del Parque Natural de Doñana.

En este ámbito que conforman los municipios limítrofes, y que tiene unas dimensiones de 55 km de norte a sur y 25 de oeste a este, Villamanrique ocupa una posición centrada pero muy desplazada hacia el norte. La red viaria de este ámbito se compone de los siguientes viales:

- La autovía A-49 (E-01) entre Sevilla y Huelva, perteneciente a la Red de Interés General del Estado, que discurre por el norte del ámbito y constituye el soporte de articulación territorial más importante.
- El eje inferior conformado por el itinerario intercomarcal A-474 Sevilla-Hinojos no ha sido nunca un eje que organice ni articule los núcleos, ni proporciona la mejor opción para los itinerarios de largo recorrido, siendo sustituido por la A-49, verdadero viario estructurante. No obstante, sí constituye este eje la mejor opción de conexión entre Villamanrique y Sevilla.
- Los enlaces existentes entre el itinerario A-474 y la A-49 desde Hinojos (A-481), Pilas (SE-637) y Aznalcázar (A-477). La mayor parte de esta red está clasificada como red intercomarcal, salvo en el tramo Hinojos-Bonares, que se clasifica como red básica.
- El enlace entre Villamanrique y Pilas, la A-3123. La funcionalidad básica de esta red es la conexión entre estos dos municipios, y hasta prácticamente 1992 era la única vía de comunicación en el municipio de Villamanrique, que además se encontraba en mal estado. Esta carencia tradicional de comunicaciones ha influido negativamente en el desarrollo socio-económico del municipio.
- Otros viales de tercer orden terminan de articular el territorio municipal a nivel interno: el itinerario de Villamanrique a El Rocío y el camino agrícola de Villamanrique al Cortijo de Hato Ratón.

Villamanrique de la Condesa cuenta con una población de 3.607 habitantes según los datos que se desprenden del Censo de Población de 2001, y una extensión superficial de 57,7 km<sup>2</sup> repartidas en tierras de regadío y secano, montes maderables y leñosos, pastizales, superficies improductivas e importantes enclaves naturales del Parque Natural de Doñana, como la Juncosilla, Hato Ratón, Dehesa Boyal o la laguna de San Lázaro, entre otros. Por tanto, se trata de un área de gran riqueza ecológica, que se constituye como un recurso de primer orden para el desarrollo económico, social y cultural del municipio. No existen en el interior del término municipal núcleos de vivienda habitada, concentrándose prácticamente toda su población en el casco urbano.

### **2.1.2. Características físicas y bióticas**

Situado entre el Aljarafe y las Marismas, el término municipal de Villamanrique de la Condesa limita al norte con zonas de olivar del término de Pilas, al este y suroeste con el río Guadiamar y los riegos de Aznalcázar, al este con los pinares de Hinojos y al sur con el Parque Natural de Doñana. Se conecta así Villamanrique con Hinojos, Almonte, Aznalcázar, Puebla del Río, Coria del Río e Isla Mayor, o lo que es lo mismo, con el entorno de Doñana, zona de una enorme riqueza ecológica que en Villamanrique constituye el principal recurso para su desarrollo económico.

Desde el punto de vista geomorfológico, Villamanrique se enmarca dentro del Valle Bético, limitado al norte por la penillanura del Aljarafe, plataforma terciaria, y al sur por los terrenos marismeños. Se caracteriza por ser una zona de arenales al norte de las Marismas, de topografía suave, a base de lomas convexas de naturaleza arenosa, muy marcada por la influencia de la horizontalidad de la marisma y con ausencia de grandes relieves pronunciados (su altimetría oscila entre 5 y 50 m descendiendo de N a S con pendientes moderadas entre el 3 y el 10%).

Esta unidad está constituida por materiales que se asientan sobre depósitos de origen aluvial reciente (Guadiamar) y antiguos formados por gravas, limos, arenas, etc. La zona de Villamanrique presenta materiales pliocénicos (limos y arenas) y arenales de aportación eólica. Por su parte, los suelos reflejan esta diversidad litológica:

- Sobre los aportes aluviales se desarrollan Entisols Orthents y Xerorthents, de textura grosera y buen drenaje, que configuran suelos de baja calidad por su

escasez en arcillas y caliza; se trata de suelos de clase agrológica VII con clara vocación forestal.

- Sobre los limos y arenas pliocénicas se desarrolla un tipo de suelo Alfisol Xeralfs y Haploxeralfs. Es un suelo en el que una capa de gley geológico le impide un desagüe adecuado. Su textura arenosa y complicado drenaje lo configuran como un suelo de baja calidad (clase agrológica IV) y vocación forestal.
- En el límite N de las Marismas, se desarrolla un suelo Entisol Psamments sobre arenas de depósitos residuales y aportación eólica. Al ser un suelo de dunas móviles, presenta una calidad escasísima al no contener arcilla (clase agrológica VIII).

La caracterización climática de la zona se encuadra dentro de la tipología de clima mediterráneo seco-subhúmedo, con temperaturas medias de 18,1º con veranos calurosos (media máxima entre 32º y 37º) e inviernos suaves (media de las mínimas de 4º a 6º). La influencia marina es potente en la humedad del ambiente. El período libre de heladas alcanza los 310 días al año.

Los valores de precipitación anual son de 619 mm, con alternancia de períodos húmedos y un marcado período seco en los meses estivales (3-4 meses). Las precipitaciones se producen con una gran irregularidad interanual, propia de la tipología de clima mediterráneo, con un fuerte déficit hídrico entre los meses de julio y octubre. Los vientos dominantes proceden generalmente del suroeste y son portadores de las masas húmedas suratlánticas.

El agua constituye un elemento esencial para la configuración y la dinámica del medio físico y de las formas de vida, siendo especialmente importante en el desarrollo y mantenimiento de toda la comarca de Doñana, tanto desde el punto de vista ecológico (ya que es un humedal) como económico (debido a la agricultura, turismo, etc).

El Guadiamar y sus afluentes en el tramo bajo drenan todo el ámbito de estudio, configurando una red con morfología subpoblada de textura gruesa y un coeficiente de torrencialidad muy bajo (0,30), que unido a la escasa pendiente del territorio, le proporciona una escasa capacidad erosiva.

La red hidrológica del término municipal de Villamanrique adopta una dirección dominante Norte-Sur, consecuencia de las características morfotopográficas del territorio (glacis de acumulación que enlaza la plataforma del Aljarafe con los arenales al norte de la marisma). Los principales elementos que componen la red hidrográfica superficial son:

- **Arroyo del Zajón:** Nace dentro del término de Villamanrique y atraviesa La Juncosilla y Hato Ratón. Con régimen marcadamente estacional, termina drenando en la marisma.
- **Regajo de la Almiranta:** También de régimen estacional, nace dentro del término municipal de Villamanrique, y atraviesa la zona conocida como Pinar de las Manchas, desembocando en la red de canales de Hato Blanco y Hato Ratón.
- **Arroyo de Gato:** Nace en el término de Manzanilla (Huelva), denominándose de manera diferente según el territorio por el que atraviese a lo largo de su curso. En su tramo medio sirve de límite entre las provincias de Huelva y Sevilla, separando los términos de Pilas e Hinojos. En su curso bajo atraviesa los términos de Villamanrique, donde se le conoce con este nombre, y de Aznalcázar, donde se le denomina Arroyo de la Cigüeña y va encauzado hasta desembocar en el río Guadiamar. Al igual que los anteriores arroyos, se caracteriza por tener un régimen hídrico intensamente estacional.
- **Río Guadiamar:** Con 70 kilómetros de longitud, nace en el Castillo de las Guardas (Sevilla), atravesando el borde nordeste del municipio de Villamanrique. A pocos metros se localiza el Vado de Quema, a travesado todos los años por las hermandades sevillanas en peregrinación hacia la aldea de El Rocío. Una vez pasada esta zona, el río va canalizado. A partir de la Marisma Gallega se conoce como Entremuros. Sus aguas, a través del Canal de Aguas Mínimas, van al Brazo de la Torre que ya desemboca en el Guadalquivir. Tras el vertido de aguas ácidas de las minas de Aznalcóllar, se está restaurando la vegetación riparia para la creación del Corredor Verde del Guadiamar, que conectará Sierra Morena con Doñana. Estas aguas, son esenciales por su función reguladora de los aportes hídricos superficiales mediante las descargas naturales hacia los distintos cauces, y por su participación directa en el mantenimiento de los niveles necesarios de humedad durante los periodos de déficit hídrico, ya que el clima de la región, mediterráneo subhúmedo, se caracteriza por la gran variabilidad estacional de las precipitaciones, lo que condiciona la irregular aportación fluvial a la marisma.

En relación a las aguas subterráneas, en el ámbito de Villamanrique de la Condesa se encuentra la Unidad Hidrológica subterránea del acuífero Almonte-Marismas o número 27, del cual se abastece directamente la población de este municipio. Como todas las aguas subterráneas, es esencial por su función reguladora de los aportes hídricos superficiales.

Este acuífero ocupa una superficie aproximada de 2.400 Km<sup>2</sup>. Se trata de una zona de relieve suave, completamente llana en el área de las Marismas, limitada al norte por la carretera Sevilla-Huelva, al este por el río Guadalquivir y al sudoeste por el Océano Atlántico. El sistema consiste en una serie de formaciones permeables superpuestas, formadas por arenas y areniscas miocenas, arenas y gravas arcillosas pliocuaternarias y, gravas y dunas cuaternarias, emplazadas sobre un sustrato impermeable de margas azules del Mioceno superior.

La mayor parte de la recarga natural de la unidad se produce por la infiltración directa del agua de lluvia en la zona en que el acuífero presenta un carácter libre. De mucha menor importancia es la recarga producida por los excedentes de agua empleados en regadío.

Una vez que el agua infiltrada integra el manto freático, se desplaza por gradientes hidráulicos naturales o condicionados dando lugar a movimientos subterráneos: flujo desde la divisoria Tinto-Guadalquivir hacia las marismas; flujo divergente desde la divisoria teórica Estero Domingo Rubio-El Abalario-Punta del Malandar hacia el litoral y hacia el arroyo de La Rocina y La Vera; flujo concéntrico hacia el gran cono de depresión de niveles con centro geográfico en la finca Hato Blanco donde se llegan a registrar niveles piezométricos con varios metros por debajo del nivel del mar; y flujo hacia la ría del Tinto.

Las descargas del sistema se producen por cuatro grandes mecanismos: evaporación y evapotranspiración; drenaje difuso hacia el mar, marisma, ríos y arroyos; drenaje ascendente a través de los sedimentos de las marismas; y extracciones para uso agrícola y urbano.

El volumen de reservas almacenadas se estima en unos 5.500 hm<sup>3</sup>; sin embargo, pese a que las reservas son muy superiores a los recursos anuales actualmente utilizados, la capacidad de movilización de las mismas es muy limitada, debido a la necesidad de mantener niveles piezométricos altos que posibiliten la supervivencia de los ecosistemas naturales ligados a la surgencia o proximidad de la capa freática. Es por ello que las exigencias de los cultivos en regadío incluidos en los modelos de desarrollo diseñados en décadas anteriores, entran en clara competencia con las necesidades de los ecosistemas naturales del ámbito.

La totalidad de los abastecimientos urbanos de Villamanrique de la Condesa se surten del acuífero, si bien la mayoría se extrae para regadíos. A pesar de que no existen evidencias de que el acuífero esté sobreexplotado, sí que se ha producido una notable reducción del número de lagunas temporales existentes sobre el manto eólico, una merma de las comunidades vegetales y un descenso de la cantidad de agua descargada sobre la marisma. Además, se debe tener en cuenta que existen ciclos naturales de sequía en los que la tasa estimada de recarga anual del acuífero desciende considerablemente, y que las extracciones afectan fundamentalmente al área adyacente a las mismas. Bombeos y extracciones elevadas de agua procedente del acuífero en puntos muy concretos, suponen un grave perjuicio para los ecosistemas existentes en el Parque Nacional.

La sobreexplotación del acuífero podría suponer la salinización de las aguas subterráneas por intrusión de agua salina. Asimismo, el aporte de plaguicidas, fertilizantes y nutrientes, debido a las explotaciones agrícolas, el vertido de aguas residuales, tanto urbanas como industriales así como la existencia de vertederos incontrolados, podrían suponer la contaminación del agua si no se depuran satisfactoriamente y se someten a los controles pertinentes.

Por tanto, todas las acciones que conlleven un descenso en la cantidad o calidad de las aguas del acuífero, podrán incidir negativamente en la actividad agrícola y la salud humana del municipio sin olvidar la práctica totalidad de los ecosistemas de Doñana.

En Villamanrique de la Condesa, la variedad de relieves, suelos y el clima dan pie a la configuración de paisajes diferentes que garantizan una amplia gama de hábitats con especies biológicas muy diversas.

En el municipio manriqueño aparecen sobre todo hábitats de agua dulce, tanto ríos como humedales, bosques mediterráneos y dehesas, así como zonas de cultivo que constituyen las tres áreas destacables en cuanto centros de diversidad biológica. Algunos de estos hábitats tienen un alto valor ecológico, ya sea por su originalidad, endemidad o estado de conservación. Igualmente, la flora y las comunidades vegetales de estos enclaves presentan gran interés, ya que muchas plantas endémicas y especies animales habitan en ellos.

La especie vegetal predominante de la masa forestal es el pino piñonero, acompañado de eucaliptos, alcornoques y un matorral de jaras, brezos, lentiscos y zarzas. En ella habitan el águila imperial o el lince ibérico, especies ambas en peligro de extinción y protegidas actualmente en el ámbito de la Comunidad Autónoma Andaluza.

Aparece entre los pinares el milano negro (*Milvus migrans*), con más de un centenar de parejas anuales; el ratonero (*Buteo buteo*), el águila calzada (*Hieraaetus pennatus*), la urraca (*Pica pica*) y el rabilargo (*Cyanopica cyanus*) nidifican y encuentran cobijo en este territorio. También la curruca (*Sylvia undata*), la paloma torcaz (*Columba palumbus*), la tórtola (*Sterthopelia turtur*), el zorzal (*Turdus* sp), el chotacabras (*Caprimulgus ruficollis*) y abundantes paseriformes.

De entre los reptiles destacan el lagarto ocelado (*Lacerta lepida*), la lagartija colilarga (*Psammodromus algirus*), la culebra de escalera (*Elaphe scalaris*), la culebra bastarda (*Malpolon monspessulanus*), la salamanguesa (*Tarentola mauritanica*); y entre los mamíferos el zorro (*Vulpes vulpes*), la jineta (*Genetta genetta*), el meloncillo (*Herpestes ichneumon*), el ratón de campo (*Apodemus sylvaticus*) y el conejo (*Oryctolagus cuniculus*). Asimismo, se han podido descubrir ejemplares de ciervo (*Cervus elaphus*) y lince ibérico (*Linx pardina*) por estos terrenos.

En relación a los invertebrados, lo más interesante es la comunidad de crustáceos de la laguna de San Lázaro, única en Andalucía. Está constituida dicha comunidad por el anostráceo *Streptocephalus torvicomis*, el nostráceo *Triops cancriformis mauritanicus* y el conostráceo *Cyzicus grubei*, que le confieren un singular valor ecológico. También debe señalarse el cangrejo rojo americano (*Procambarus clankii*), ligado a los medios acuáticos, que fue introducido en la marisma en los años setenta y ha provocado un gran impacto sobre el medio, aunque por suerte no ha colonizado la laguna debido a su marcada estacionalidad, incompatible con el ciclo biológico de este cangrejo.

En las zonas cultivadas, la fauna se vuelve más escasa y básicamente localizada entre las especies más antropógenas. Estos lugares adyacentes al bosque son muy frecuentados, lo que conlleva un importante problema para las distintas especies ya que, numerosos mamíferos, como el lince, zorros, comadreja o jinetas, caen en trampas o pozos indebidamente descubiertos.

### **2.1.3. Aprovechamiento de los recursos**

La evolución de los usos del suelo que ha experimentado el ámbito en los últimos años ha afectado fundamentalmente a los aprovechamientos agrícolas por la intensificación de la agricultura, a partir de la implantación del Plan Almonte-Marismas. Esta intensificación agrícola tiene importantes repercusiones sociales y económicas (el peso del sector primario en

Villamanrique supera el 50%), así como ambientales por el enorme consumo de recursos naturales que utiliza (agua, suelo, etc.) y el elevado nivel de residuos que produce (pesticidas, plásticos, etc.).

En contraposición, el tratamiento del espacio forestal ha evolucionado hacia sistemas de aprovechamiento menos productivos desde el punto de vista económico, valorándose más el interés naturalístico, recreativo y ambiental de las masas forestales (sustitución del eucalipto, repoblación con vegetación autóctona, etc.).

El espacio forestal del ámbito de estudio (fundamentalmente pinares y espacios adhesados) ha facilitado históricamente un mayor suministro de bienes complementarios a la población local que los proporcionados por el espacio agrícola. La madera para embalajes, la actividad cinegética, la recolección de piñas y la ganadería han constituido con frecuencia recursos valiosos del monte que mitigaban la insuficiente demanda de empleo y las bajas rentas de trabajo, que son características de un espacio tradicional agrícolamente marginal, como ha sido históricamente la comarca de Doñana.

La vocación forestal de estos suelos es evidente; una adecuada ordenación de los montes puede reportar gran riqueza, conjugando estos aprovechamientos diversos y la localización estratégica de que disponen de cara al área metropolitana.

En el municipio de Villamanrique, las amplias masas forestales de pino piñonero están próximas a su óptimo ecológico, constituyendo un relativo aprovechamiento maderable. Los aprovechamientos forestales tradicionalmente se han basado fundamentalmente en la extracción del corcho, la piña, la madera, el carbón vegetal, la ganadería extensiva (pasto y montanera) y la caza.

Por su parte, el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN) de Doñana, ordena los recursos naturales no sólo en aras de su conservación sino en base al logro de un aprovechamiento sostenible de los mismos, reconociendo el papel esencial que tienen los montes en el desarrollo económico y social del medio rural. De esta manera, se establece la sustitución progresiva de las masas de eucalipto del Parque Natural por pinar o especies autóctonas.

#### 2.1.4. Usos del suelo rústico

En los años setenta, recién creado el Parque Nacional de Doñana, la estimación de la existencia de un importante acuífero en la zona (informe FAO) dio lugar a la declaración de más de 45.000 has del centro de la comarca como Zona de Interés Nacional: Plan Almonte-Marismas (Decreto 1194/71), considerándose regables 30.000 has. No obstante, las obras de acondicionamiento agrícola fueron muy lentas y sólo a partir de 1980 se asentarán los primeros colonos.

En la evolución de los usos del suelo se refleja claramente la paulatina transformación que se ha ido produciendo en la agricultura del municipio con la llegada del Plan Almonte-Marismas, que ha supuesto una importante introducción del riego entre los agricultores, extendiéndose a tierras que antes eran de secano.

En el término municipal de Villamanrique, el suelo rústico está mayoritariamente dedicado a las tierras de cultivo de productos agrícolas tanto de regadío como de secano. Por su parte, la superficie dedicada a terreno forestal se ha mantenido inalterable durante los últimos años, con algo más de 1.000 has, todas ellas de monte maderable, que se ha convertido en uno de los más importantes aprovechamientos que se dan en el municipio.

	TIERRAS DE CULTIVO (%)	PRADOS Y PASTIZALES (%)	TERRENO FORESTAL (%)
Año 1.996	70,7	9,5	18,9
Año 2.002	72,9	6	18,9

Fuente: Oficina Comarcal Agraria, Delegación Provincial de Agricultura y Pesca. Elaboración propia.

Los principales cereales que se cultivan en el municipio son principalmente el trigo, la avena, cebada, así como otros cereales de primavera. En regadío, aunque también se siembran los cereales anteriormente mencionados, aparece de forma incipiente el maíz que sólo se cultiva en regadío.

El cultivo de los tubérculos es básicamente en regadío, sufriendo un significativo incremento desde el año 1.996, sobre todo con la siembra de la patata temprana. Los cultivos industriales se dan tanto en secano como en regadío. Entre los cultivos industriales el producto “estrella” es

el girasol, seguido del algodón. Respecto a los cultivos forrajeros, han sufrido un fuerte descenso. El principal cultivo que se da es el de los cereales de invierno para forraje.

Las hortalizas, al contrario, han incrementado enormemente su cultivo, tanto en secano como en regadío. Sin embargo, en los últimos años van adquiriendo gran protagonismo los cultivos del melón, sandía, pimiento, zanahoria, guisante, habas, etc. El cultivo de los cítricos sólo se da en regadío, aumentando desde el año 1.999 la superficie ocupada, con un protagonismo casi exclusivo del naranjo, aunque también destaca entre los frutales, el melocotonero.

A pesar de que el viñedo es uno de los cultivos históricos de la comarca de Doñana, y en algunos municipios vecinos es uno de los principales cultivos, en Villamanrique es muy poca su importancia, manteniéndose a lo largo de estos últimos años la misma superficie, dedicada fundamentalmente al viñedo de uva para vino.

Por último el olivar, uno de los cultivos históricos del municipio, tiene una gran importancia en número de hectáreas cultivadas, tanto en secano como en regadío. Este cultivo, tras un período de incertidumbre y retroceso, mantiene en la actualidad una elevada productividad acaparando en los últimos años algunas tierras de viñedos.

En su evolución, ha sufrido un descenso de la superficie ocupada en secano, incrementándose sin embargo la superficie cultivada en regadío. Esta transformación refleja la introducción del riego entre los agricultores.

CULTIVOS	CULTIVOS AÑO 2001			CULTIVOS AÑOS 2002			VARIACIÓN ANUAL 2002-2001		
	SECANO	REGADÍO	TOTAL	SECANO	REGADÍO	TOTAL	SECANO	REGADÍO	TOTAL
Total cultivos herbáceos	914	1.634	2.548	943	1.383	2.326	29	-251	-222
Barbechos y otras tierras vacías	141	77	218	148	70	218	7	-7	0
Total cultivos leñosos	652	822	1.474	736	922	1.658	84	100	184
Pastizales	350	0	350	350	0	350	0	0	0
Monte maderable	1.094	0	1.094	1.094	0	1.094	0	0	0
Terrenos improductivos	35	0	35	35	0	35	0	0	0
Superficie no agrícola	10	0	10	48	0	48	38	0	38
Ríos y lagos	40	0	40	40	0	40	0	0	0
<b>TOTALES.....</b>	<b>3.236</b>	<b>2.533</b>	<b>5.769</b>	<b>3.394</b>	<b>2.375</b>	<b>5.769</b>	<b>158</b>	<b>-158</b>	<b>0</b>

Fuente: Consejería de Agricultura y Pesca

### **2.1.5. Edificaciones e infraestructuras territoriales**

El término municipal de Villamanrique de la Condesa tiene una superficie de 57,7 km<sup>2</sup>, con dimensiones aproximadas de 10 km en dirección norte-sur y 7 km en dirección este-oeste. Su población, según el último Censo de Población de 2.001 asciende a 3.607 habitantes, de los cuales el 97,6% se localiza en el núcleo urbano de Villamanrique y el resto en edificaciones diseminadas por el territorio municipal, fundamentalmente cortijos. La presión demográfica sobre el territorio es de unos 62,5 hab/km<sup>2</sup>.

El núcleo urbano de Villamanrique se encuentra centrado en el territorio municipal pero muy desplazado hacia el norte y polariza la mayor parte de las infraestructuras territoriales, especialmente la red viaria, cuyas arterias por el norte constituyen las vías de entrada al municipio desde Sevilla y Huelva, y por el sur, articulan todo el territorio a través de una tupida malla de caminos rurales. De la edificación diseminada destacan algunos cortijos ligados a la explotación agrícola y viviendas aisladas de reciente construcción: cortijo de Chilla (edificación de interés comarcal según el POT del ámbito de Doñana), los Torrejones, la Juncosilla, las Manchas, la Capellanía, etc.

#### **Red viaria**

El único medio de comunicación lo constituye el transporte por carretera, ya que el municipio no tiene acceso a la red ferroviaria. Se trata de un término municipal con una articulación viaria insuficiente. Para enlazar con la red principal, autopista Sevilla-Huelva A-49, existen cuatro alternativas:

- Acceso a través del trayecto Villamanrique, Pilas, Aznalcázar, Benacazón, A-49.
- Acceso a través del trayecto Villamanrique, Pilas, Carrión, A-49.
- Acceso Villamanrique-Hinojos, Chucena, A-49.
- Villamanrique, Pilas, Aznalcázar, Bollullos, Bormujos, A-49.

El sistema de conexiones formado por el Corredor Sevilla-Huelva A-49 es el responsable de la articulación interna entre los núcleos urbanos del entorno, y de la totalidad de relaciones que se dan con el exterior, ejerciendo por tanto el papel de elemento estructurador de la mayor parte de las comunicaciones del ámbito.

Hasta prácticamente el año 1.992, en el municipio de Villamanrique la única vía de comunicación de cierta importancia era la carretera que conecta la localidad de Pilas con

Villamanrique, que además se encontraba en muy mal estado de conservación. Por tanto, ha habido tradicionalmente una carencia de comunicaciones que ha influido negativamente en el desarrollo económico del municipio.

Pueden diferenciarse tres niveles en la organización de la red viaria, dependiendo de la función que cumplan:

- *Primer Nivel:* Tiene como principal función proporcionar acceso al exterior y conectar con la red de carreteras nacional. Es el responsable de la organización y estructura de la red. Aparecen en este nivel:
  - La Autovía A-49, entre Sevilla y Huelva, perteneciente a la Red de Interés General del Estado.
  - La carretera nacional N-341 (A-472) de la red autonómica, que posee la clasificación de Red Intercomarcal, cuyo objetivo principal es estructurar las relaciones entre los núcleos urbanos del Condado Norte.
  - Los enlaces existentes entre el itinerario A-474 y la A-49 desde Bonares (H-621), Hinojos (H-631), Pilas (SE-637), Aznalcázar (SE-634), Rociana (HV-6131), Moguer (A-494) y Bollullos (A-477).
  - El paralizado proyecto de conexión Hinojos-Lebrija, que enlazaría los núcleos de Hinojos, Villamanrique e Isla Mayor con el de Lebrija.
- *Segundo Nivel:* está conformado por la red básica de articulación interna que relaciona los principales núcleos urbanos.
  - El itinerario A-474 entre Huelva y Sevilla por Almonte y que conecta los núcleos urbanos de San Juan del Puerto, Lucena del Puerto, Bonares, Rociana del Condado, Almonte, Hinojos, Pilas y Aznalcázar. La mayor parte de esta red está clasificada como red intercomarcal, salvo en el tramo Hinojos-Bonares, que se clasifica como red básica.
  - También dentro de este nivel aparece la conexión entre Villamanrique y Pilas (A-3123). La funcionalidad básica de esta red es la conexión entre los dos municipios,

siendo estos flujos los dominantes, aunque a partir de este viario se enlace con otras carreteras.

- *Tercer Nivel:* compuesto por el conjunto de carreteras que conectan los núcleos de menor orden, así como todos aquellos itinerarios alternativos de refuerzo y los colectores de tráfico disperso de generación agraria. Este tipo de itinerario o red viaria ha tenido tradicionalmente una utilización básicamente ligada a las actividades productivas que comunican las áreas de localización de dichas actividades, agrícolas principalmente. Entre los principales ejes que componen este nivel y que afectan al municipio de Villamanrique destacan:
  - El itinerario alternativo de Villamanrique-El Rocío, que tiene salida a la carretera A-483 de Almonte-El Rocío-Matalascañas.
  - El colector agrícola y forestal de Villamanrique al Cortijo de Hato Ratón, conocido como el camino del Bujeo.
  - La carretera de Villamanrique-Hinojos.

Respecto al **nivel de accesibilidad**, se puede afirmar que ésta aumenta en función de la proximidad de los diferentes municipios a la A-49 y a Sevilla, y disminuye al alejarse de dicho eje. Por tanto, teniendo en cuenta estos factores, el nivel de accesibilidad de Villamanrique se reduce debido a su mayor distancia al corredor, aunque debido a su proximidad física, en términos estrictamente temporales, su distancia a la capital es relativamente corta.

En la comarca, la estructura de conexiones del **transporte público** por carretera se basa fundamentalmente en la gran potencia conectora del corredor Sevilla-Huelva, reflejado en el significativo número de líneas y servicios, que atienden tanto a las relaciones de mayor recorrido, como a las conexiones entre los diferentes núcleos urbanos del corredor. En este aspecto, Villamanrique, dispone de una buena conexión interna con los municipios de Pilas y Aznalcázar, y como ya se ha comentado anteriormente, el mayor nivel de relación externa lo establece con Sevilla. De todas formas, también dispone de líneas de conexión con el resto del ámbito a través del eje Huelva-Sevilla por Almonte.

La compañía de autobuses que suministra el trayecto y la conexión entre los distintos municipios, así como con las principales aglomeraciones urbanas de Sevilla y Huelva, es Damas. Respecto a las infraestructuras para atender al transporte público, apuntar que en el municipio de Villamanrique no existe estación de autobuses, de tal manera que están

establecidas cuatro paradas a lo largo de la localidad, concretamente en las siguientes calles: Pascual Márquez, Plaza de España, cruce de la calle Juan López Sánchez con Hermanas de la Cruz y Hermanas de la Cruz.

#### 2.1.5.2. Caminos rurales y vías pecuarias

Además de las conexiones internas entre los municipios del ámbito, existen caminos y vías pecuarias cuya finalidad es y ha sido de tipo agrícola y forestal. Muchos de los caminos están asfaltados, y en algunos, como el camino del Bujeo, su estado de conservación es muy deficiente. Algunos de los caminos rurales más destacados son los siguientes:

- Camino de la Juncosilla
- Camino de la Mata
- Camino de Majadal de las Habas, que cruza transversalmente el término.
- Camino de Gloria
- Camino del Bujeo
- Camino de las Manchas
- Camino del Partido de Resina
- Camino del Puerto
- Camino Pino de Tres Puertos
- Camino de los Huesos

Por su parte, las vías pecuarias favorecen el mantenimiento de la biodiversidad, el intercambio genético de las especies de flora y fauna, la movilidad territorial de la vida silvestre, actuando como corredores ecológicos y la mejora y diversificación del paisaje rural.

La red de vías pecuarias en Villamanrique aún mantiene algunos de los usos tradicionales como zona de pastoreo, tránsito de ganado y un uso muy arraigado adaptado perfectamente a la finalidad de estas vías, la peregrinación al Rocío. Con carácter general, estas zonas públicas deben reservarse para los usos ganaderos, mantenimiento de la diversidad biológica y uso público dirigido al turismo rural y de naturaleza, así como uso educativo.

- **Cañada Real de los Isleños y Marisma Gallega.** Procede del norte, entra en el término de Villamanrique por el extremo noroccidental y se dirige a la marisma,

pasando próxima al Vado del Quema. Su recorrido dentro del término es de 3.500 metros y su anchura legal es de 75,22 m.

- **Cañada Real del Carrascal.** Procedente del norte, entra en el término por el extremo oriental, atraviesa la Cañada Real de Los Isleños y llega al casco urbano, lo cruza y sale ya con el nombre de Vereda del Camino de Sevilla y El Rocío. Su recorrido dentro del término es de 900 metros y su anchura legal es de 75,22 m.
- **Vereda de los Labrados y Torrejones.** Sale del casco urbano, discurre entre El Chaparral y Los Torrejones, buscando el antiguo cauce del río Guadiamar. Su recorrido dentro del término es de 2.300 metros y su anchura legal es de 20,89 m.
- **Vereda de Hinojos.** Saliendo del pueblo, deja al sur Gato y se dirige a Hinojos. Actualmente discurre por ella la carretera Villamanrique-Hinojos. Su recorrido dentro del término es de 5.700 metros y su anchura legal es de 20,89 m.
- **Vereda del camino de Sevilla a El Rocío.** Sale del casco urbano y discurre en dirección a la Raya Real. Su recorrido de 6.600 metros y anchura de 20,89 m.



Arroyo Gato aguas abajo en el Camino de La Algodonera



Carretera de Villamanrique a El Rocío 1

### 2.1.5.3. Otras infraestructuras territoriales

Además de una red de tendido eléctrico con una línea de 66 Kv que atraviesa el término de Villamanrique de norte a sur y un gaseoducto que afecta tangencialmente al extremo noroccidental del término (atraviesa la dehesa del Gato), existe una depuradora de aguas residuales en el camino del Partido de la Resina, gestionada por Aljarafesa.

Hasta hace relativamente poco tiempo, el vertido de aguas residuales, tanto de origen doméstico como industrial, se ha venido realizando en Villamanrique de manera directa a los cauces fluviales más próximos, sin un proceso previo de depuración. Sin embargo, se han acometido diversas actuaciones que han permitido superar en un corto plazo de tiempo, las principales carencias infraestructurales del municipio y restablecer así la calidad de las aguas de los cursos receptores.

La estación depuradora de aguas residuales que presta servicio a Villamanrique de la Condesa está ubicada en la Dehesa Boyal y en funcionamiento desde marzo de 2002. El proyecto y su ejecución fueron llevados a cabo por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir en el año 2001, y su gestión diaria es competencia de Aljarafesa. Aunque esta EDAR está actualmente funcionando, todavía existen algunos colectores no conectados a la misma, existiendo vertidos procedentes no sólo de Villamanrique sino también de Pilas, municipio al que esta depuradora presta igualmente sus servicios. En Villamanrique el punto de vertido existente actualmente se localiza en el arroyo Gato.

La EDAR tiene capacidad para una población equivalente de 41.300 habitantes y su capacidad de tratamiento alcanza los 10.500 m<sup>3</sup>/día. Los parámetros de funcionamiento, facilitados por Aljarafesa, son los que figuran a continuación:

- 
- Tipo de tratamiento: Aireación prolongada en baja carga
    - Pretratamiento
    - Cámaras mezcla-floculación
    - Decantación primaria-tanques de tormentas
    - Reactor biológico (tipo carrusel)
    - Cámara anóxica
    - Decantación secundaria
    - Desinfección
    - Espesadores de fangos
    - Deshidratación de fangos (centrífugas)
    - Funcionamiento automático-control remoto

- Poblaciones atendidas: Pilas y Villamanrique de la Condesa.
  - Población equivalente: 41.300
  - Capacidad de tratamiento: 10.500 m<sup>3</sup>/día
  - Destino del efluente: arroyo de la Cigüeña, entorno de Doñana
  - Año de construcción: 2.001
  - Puesta en funcionamiento: marzo de 2.002
  - Propiedad: ALJARAFESA
- 

### 2.1.6. El paisaje

En el término municipal de Villamanrique de la Condesa se distinguen dos tipos de paisajes bien diferenciados: paisajes naturales o escasamente transformados, en los que la intervención por parte del hombre es escasa o nula, y paisajes transformados, en los que tras un proceso más o menos intenso de actuación, uso o explotación humana, han perdido sus rasgos naturales.

Villamanrique de la Condesa queda conformado, desde el punto de vista paisajístico, por una unidad territorial de topografía ondulada o acolinada, con pequeños ríos y arroyos, donde se sitúa el núcleo de población, y alrededor del cual aparece el terrazgo, muy fragmentado e irregular, ocupado fundamentalmente por una agricultura tradicional, cerealista y de plantación, cuyo protagonista principal es el olivar.

Intercalados aparecen los grandes bosques de origen comunal o propiedad del Ayuntamiento, actualmente repoblados por pinos y eucaliptos, dehesas de alcornoques y encinas, y sistemas lacustres y fluviales.

Gran parte de los **bosques de pinares-eucaliptales** están afectados por diferentes normativas sectoriales que definen unos aprovechamientos compatibles con la conservación, de diversa índole (turísticos, deportivos...), dando lugar en ocasiones a numerosos conflictos.

Las principales plantaciones son el pinar y el eucaliptal, estando el segundo en fase de sustitución progresiva por el primero. En la década de los cuarenta se llevó a cabo un proyecto de repoblación de la zona consistente en la sustitución del pino piñonero por el eucalipto, de rápido crecimiento, para dar satisfacción a la gran demanda de madera que surgió con posterioridad a la guerra civil. La masiva plantación de eucaliptos ha supuesto la creación de

grandes desiertos biológicos para especies ligadas al pinar, a la vez que ha incidido fuertemente sobre las recargas hídricas potenciales del acuífero Almonte-Marismas. No obstante, su aprovechamiento sigue siendo el maderero y la construcción de invernaderos y obtención de esencias naturales.

Los pinares de Villamanrique, formados por amplias masas forestales, están próximos a su óptimo ecológico, constituyendo un relativo aprovechamiento maderable, y en menor medida, de piñones, carbón vegetal, esencias vegetales y derivados de la apicultura y de la caza. Su importancia como espacio recreativo se encuentra en destacable crecimiento.

Este sistema, aún teniendo un origen antrópico, tiene un gran interés natural por albergar un buen número de especies vegetales en el sotobosque, que sirve de refugio para la fauna salvaje.

Una gran parte del municipio posee vocación forestal. Sin embargo, en la actualidad el paisaje vegetal se muestra como un mosaico con formaciones arbóreas, arbustivas y herbáceas naturales, junto a cultivos agrícolas y repoblaciones forestales, repartiéndose desigualmente el dominio paisajístico del territorio.

Con menor extensión, pero indudable importancia ambiental y paisajística, surgen en el municipio **espacios adeshados** dispersos, constituidos por alcornoques con algunas encinas entremezcladas. La importancia ecológica de la dehesa radica en su configuración y permanencia como un ecosistema en auténtico equilibrio con el hombre, que ha llevado a cabo un uso adecuado de sus recursos.

El arbolado, además de contribuir notablemente a la regulación del sistema, proporciona una gran cantidad de recursos. Las raíces de los árboles se desarrollan fuertemente para penetrar en los suelos pobres, frecuentemente ácidos, y bombean a la superficie agua, nutrientes y bases del subsuelo, contribuyendo a la fertilización de los mismos.

El follaje, ramas y frutos caídos suponen un enriquecimiento en materia orgánica que es aprovechado por el estrato herbáceo. Los árboles facilitan además la percolación del agua en el subsuelo y la recarga de los acuíferos y, con su potente sistema reticular (a diferencia de otras especies), retienen el suelo evitando la erosión. Proporcionan sombra durante los largos meses estivales y resguardan al ganado y a la fauna salvaje de los vientos e inclemencias del tiempo.

Bajo la copa de los árboles se crea un microclima con temperaturas más reducidas y mayor humedad relativa, que hace que se retrase la desecación de la superficie del suelo y disminuyan los efectos de las heladas tardías o tempranas. Se contribuye así a la persistencia de especies exigentes en sombra, que posteriormente podrán dispersarse en años con buenas precipitaciones y temperaturas, entre el resto de las especies de pastizal.

En las dehesas el ganado asegura simultáneamente la productividad y el automantenimiento, porque se comporta no sólo como mero consumidor del estrato vegetal, sino como máquina de fertilización natural móvil, que favorece la acción de los organismos que descomponen el suelo, encargados de cerrar el ciclo material del ecosistema.

Finalmente, las dehesas también constituyen una excelente reserva de vida silvestre, tanto de fauna como de flora, debido a ese equilibrio ya mencionado en que el hombre participa como un elemento más del ecosistema, sin perturbarlo.

En cuanto a los **sistemas fluviales y lacustres**, tradicionalmente los cauces de los ríos de la zona iban acompañados en el pasado por un bosque de ribera en el que dominaban los fresnos frente a los chopos. Esta fresneda con chopos representaba la etapa madura del ecosistema ribereño. Sin embargo, debido a la presión humana ejercida sobre ellos, en la actualidad este tipo de vegetación se halla muy deteriorada.

Por encima de ella se encuentran las asociaciones de árboles esclerófilos, mientras que en el lecho de arroyos de aguas oligotróficas y que no padecen un estiaje total es sustituido por la saucedada de helechos palustres. En ésta, la única especie arbórea es el sauce (*Salix atrocinerea*), al que acompañan lianas, microfanerófitos sarmentosos y algunas hierbas vivaces, en con el helecho palustre (*Thelypteris palustris*).

La primera sustitución de la fresneda con chopos es el zarzal, formada por microfanerófitos como *Lonicera implexa*, *Vitis vinifera* subsp. *silvestris*, *Crataegus monogyna* e hierbas vivaces. Otra asociación que sustituye a la fresneda es la *Galio palustri* -*Juncetum maritimi*, que a su vez son reemplazados cuando se produce un intenso pastoreo, por un gramal denso y raso perteneciente a la asociación *Trifolio resupinati*-*Caricetum chaetophyllae* que, como la anterior, pertenecen a la Clase *Molinio-Arrhenatheretea*.

Otra asociación que aparece en los cauces del área de estudio es la *Scirpo lacustris*-*Phragmitetum* (Clase *Phragmitetea*), formada por juncos y carrizos, a los que acompañan

eneas, que viven la mayor parte del año con la base del tallo sumergida. Si el período de sequía del cauce es prolongado, suele darse la asociación *Poligono equisetiformis-Tamaricetum africanae* (Clase *Nerio-Tamaricetea*), formada esencialmente por tarajes (*Tamarix gaffica* y *T. afficana*).

Por último en las aguas remansadas con notoria eutrofización se presenta la asociación *Lenmetum gibbae* (Clase *Lenmeteae*), formada casi enteramente por la lenteja de agua (*Lenma gibba*).

En general, el bosque de ribera se encuentra bastante degradado salvo un pequeño tramo en el arroyo del Gato, en el extremo noroeste del término.

En cuanto a las **áreas cultivadas**, aparecen dos suelos: los "rojos mediterráneos" y las "arenas". Aunque no necesariamente aparecen en estado puro, frecuentemente se encuentran en transición de uno a otro.

Los primeros, de color pardo rojizo, son de textura arenosa fina o areno-limosa, estructura granular fácilmente desmoronable, con buena permeabilidad y penetrabilidad de las raíces. Con la profundidad el suelo se hace más compacto y más rojo, muestra concreciones de caliza procedentes del lavado y fragmentos de sedimento calizo que aumenta con la profundidad hasta llegar a la caliza. En los horizontes más superiores el suelo está muy lavado por lo que tiene un bajo contenido en caliza, que cuando aparece es por enriquecimiento secundario. Se trata de un suelo con escasa materia orgánica y pH alcalino.

Los suelos de "arenas" se corresponden a gravilla fina, con muy pocas sustancias coloides en las capas superficiales. Se caracteriza porque la vegetación natural es marginal y está formada por especies anuales, que son eliminadas por los arados. Queda algún que otro *Quercus* disperso y resto de matorral formando linderos de fincas.

Los cultivos predominantes son el girasol, los frutales, la sandía y el melón en verano, la patata, el maíz y el olivo. Por tanto, los usos agrícola y forestal, actualmente caracterizan la ocupación del suelo. La superficie forestal alcanza las 1.094 has y los cultivos 4.600 has, destacando también los cultivos herbáceos y los leñosos, ambos tanto en secano como en regadío.

### **2.1.7. Espacios naturales**

El Parque Natural de Doñana (Ley 2/1989) está formado por cuatro territorios no conectados entre sí, situados alrededor del Parque Nacional, y que con las modificaciones efectuadas por el Decreto 2/1997, alcanzan en conjunto 56.000 has, de las cuales 1.585 has pertenecen al municipio de Villamanrique de la Condesa.

El Parque constituye un extenso área que abarca gran multiplicidad de ecosistemas: marismas naturales y transformadas, masas forestales repobladas entremezcladas con vegetación natural (alcornocales, matorral...), complejos dunares en la franja litoral, y lagunares algo más al interior.

Dentro de los límites del Parque Natural, pertenecen al municipio de Villamanrique de la Condesa enclaves tan significativos como La Juncosilla, Hato Ratón, Los Pinares y Dehesa de Gato, así como el Arroyo que recibe el mismo nombre, entre otros.

Además, el Plan Especial de Protección del Medio Físico de Sevilla recoge algunas de estas zonas del término de Villamanrique, como el arroyo Gato, la dehesa Boyal o el Chaparral así como otros arroyos, cañadas y veredas que constituyen indudables pasillos y vías de comunicación en el heterogéneo paisaje del área de Doñana.

Existen también otros terrenos no incluidos dentro del Parque Natural de Doñana ni de los Planes Especiales, que merecen ser tenidos en cuenta tanto por su proximidad a los espacios protegidos como por sus características ecológicas, como el enclave de Los Torrejones.

#### **2.1.7.1. Parque Natural de Doñana**

La delimitación realizada por el Plan de Ordenación de Recursos Naturales (PORN) del Parque Natural de Doñana, de zonas homogéneas a través de la zonificación, detectando problemáticas concretas y necesidades compartidas en cuanto a la gestión de los recursos, afecta al término de Villamanrique que incluye dentro de sus límites las siguientes zonas:

- **Arroyo de Gato**

Ubicado entre las provincias de Huelva y Sevilla, tiene una longitud aproximada de 12 km y sus límites coinciden con los del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Sevilla. El primer tramo de este arroyo de régimen estacional, tributario del río Guadiamar y que discurre por el término municipal de Villamanrique, se conoce aún como Arroyo de Pilas. Constituye una Zona de Protección de Grado A del Parque Natural de Doñana, categoría reservada para espacios de gran singularidad y características naturales sobresalientes, de enorme singularidad geomorfológica e importancia para el mantenimiento de las poblaciones de fauna y flora.

Asimismo, el tramo que discurre por la dehesa de Gato es una Zona de Protección de Grado B mientras que el resto de su recorrido está protegido por conformar parte del Dominio Público Hidráulico. La zona catalogada como Zona de Protección de Grado B presenta restos de vegetación de ribera formada por álamos blancos (*Populus alba*), fresnos (*Fraxinus angustifolia*), y diversas especies de sauce (*Salix sp.*) principalmente. En la zona donde empieza a conocerse como Arroyo de la Cigüeña surgen tarajes (*Tamarix galica* y *Tamarix africana*). Este bosque de ribera, a su paso por el término de Villamanrique, está mejor conservado en su primera mitad del recorrido y presenta un tramo encauzado a la altura de la Dehesa Boyal. Es en esta primera mitad del bosque de ribera donde encuentran cobijo un buen número de passeriformes, mientras que en sus aguas habitan reptiles como las culebras de agua (género *Natrix*), el galápago europeo (*Emys orbicularis*) o el galápago leproso (*Mauremys caspica*).

Actualmente, los usos del Arroyo Gato y del bosque de ribera que lo acompaña consisten fundamentalmente en aprovechamientos ganaderos, cinegéticos y receptor de vertidos urbanos de Chucena, Hinojos y Villamanrique de la Condesa. No obstante, este área presenta una gran potencialidad para el uso recreativo y la realización de itinerarios turístico-educativos.

- **La Juncosilla y masa forestal de Hato Ratón. Coto II (Hato Daza)**

**La Juncosilla** constituye una zona de protección de grado B del Parque Natural de Doñana, atribuido a aquellas áreas de indudables valores ecológicos, científicos, culturales y paisajísticos que presentan un cierto grado de transformación antrópica, resultado de aprovechamientos primarios compatibles en su estado actual con la preservación de los valores que se pretende proteger.

Se trata de una zona de monte de 313 has propiedad de la Consejería de Medio Ambiente y constituye un lugar importante para rapaces y carnívoros, al ser la última masa de alcornocal y pinares antes de la marisma. Presenta una masa de alcornocales y pinares en muy buen estado de conservación y un matorral noble también en buen estado, con madroños y brezos, resaltando un madroñal excepcional en la zona conocida como Casa Vieja y El Pozo. Linda al este con la masa forestal de Coto del Rey, en el término municipal de Hinojos; al norte (Majadal de las Habas) y oeste existen importantes zonas de cultivo, algunos intensivos (frutales en regadío). Al sur se encuentra Hato Ratón.

Acoge una interesante población de vertebrados entre los que destacan el zorro (*Vulpes vulpes*), el meloncillo (*Herpestes ichneumon*), el tejón (*Meles meles*) y el lince (*Lynx pardinus*).

**Hato Ratón. Coto II** es una zona de protección de grado B del Parque Natural de Doñana que ocupa una superficie de 220 ha. Constituye una de las mejores masas de alcornocal de todo el área de Doñana. Presenta problemas por los intentos de transformación en zona de cultivos. El principal aprovechamiento de esta zona es el cinegético.

Es una zona de suelo muy arenoso, con matorral espeso y bien conservado de labiérnago (*Phyllyrea angustifolia*), lentisco (*Pistacia lentiscus*), romero (*Rosmarinus officinalis*), mirto (*Myrtus communis*) y distintas especies de jaras. Se pueden encontrar algunos rodales de piruétano o peral silvestre (*Pyrus bourgaeana*) en las zonas más húmedas. También aquí se hace visible el alcornoque (*Quercus suber*), principalmente en el pasillo que atraviesa desde la Juncosilla hasta Hato Ratón, dando cobijo a un buen número de especies animales, entre los que cabe destacar el lince.

#### ▪ Pinares y Dehesa del Gato

Ocupan una superficie de 1.136 has del Parque Natural de Doñana con la categoría de Zona de Protección de grado B, establecida por el PORN. Se trata de una masa forestal formada fundamentalmente por pinares de pino piñonero (*Pinus pinea*) y zonas con buen estrato arbustivo. También se observan en la zona rodales de encinas (*Quercus rotundifolia*) y alcornoques (*Quercus suber*), muy bien conservados.

Este espacio es drenado por el arroyo del Gato, y conserva en algunos tramos de su recorrido por esta finca restos de bosques de ribera con fresnos (*Fraxinus angustifolia*), álamos blancos (*Populus alba*) y sauces (*Salix sp.*), que dan cobijo a una gran variedad de animales, como el

águila calzada (*Hieraetus pennatus*), el águila culebrera (*Circaetus gallicus*) y el cárabo (*Strix aluco*) entre otros.

#### 2.1.7.2. Paisaje Protegido Corredor Verde del Guadiamar

Nueva figura incluida en el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía, el Paisaje Protegido del Corredor Verde del río Guadiamar está integrado en su totalidad por fincas de titularidad pública repartidas entre los municipios sevillanos de Aznalcázar, Benacazón, Huévar del Aljarafe, Olivares, Sanlúcar la Mayor y Villamanrique de la Condesa.

Constituye un pasillo ecológico de 2.706,8 has de superficie de conexión entre Doñana y Sierra Morena que supone un elemento de considerable interés naturalístico debido a las características de biodiversidad que alberga su cauce. La intensa acción humana lo ha ido deteriorando progresivamente a lo largo del tiempo, perdiendo valor natural. La presión agrícola, el uso del cauce como área de desagüe de poblaciones vecinas que a través de arroyos emisarios han contaminado el río y la presión urbanística, han provocado este deterioro.

Este espacio ha sido recuperado por la Junta de Andalucía tras el episodio de contaminación que sufrió en 1998 por el vertido de lodos tóxicos procedentes de la mina de Aznalcóllar, recreando los ecosistemas originarios de monte mediterráneo, ribera y marisma fluvial que en gran parte habían desaparecido ya antes del accidente minero, por los Planes de Transformación agraria que han variado considerablemente el aporte hídrico a Doñana.

El accidente minero de Aznalcóllar supuso la degradación y destrucción de la práctica totalidad del cauce del río Guadiamar, anegando las tierras colindantes del mismo en superficie diferente en cada punto, pero con una anchura media de 500 metros aproximadamente. Los municipios más afectados han sido el de Aznalcázar (2.789 has), seguido por Sanlúcar La Mayor (696 has) y Villamanrique de la Condesa (494 has).

La franja declarada hoy como paisaje protegido se prolonga linealmente a lo largo de 40 kilómetros en el entorno del curso medio del río Guadiamar.

Los usos preferentes son las actividades educativas medioambientales, actuaciones turísticas respetuosas con el medio y de conservación de la naturaleza, así como aprovechamientos tradicionales forestales y pecuarios.

El decreto de declaración (Decreto 112/2003, de 22 de abril) establece como objetivos prioritarios, garantizar la calidad de las aguas que abastecen a Doñana y facilitar el desplazamiento de la fauna silvestre entre esta zona y Sierra Morena. Asimismo, se incluyen medidas para hacer compatible la conservación del paisaje con su disfrute por parte de los ciudadanos, a través de programas de educación ambiental y de una amplia dotación de senderos, centros de visitantes, miradores, áreas recreativas y otras instalaciones de uso público.

Por último, y de acuerdo con el R.D.1997/1995 por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres, la Junta de Andalucía ha realizado una propuesta de Lugares de Interés Comunitario (LIC's) a incorporar a la Red Natura 2000 que recoge dentro del término de Villamanrique, los siguientes espacios:

- ES0000024 Doñana. En el noroeste y sur del término, los Pinares y Dehesa del Gato y la Juncosilla respectivamente.
- ES6150006 Doñana Norte y Oeste. La Dehesa Boyal y los Torrejones al sur y al este del casco urbano de Villamanrique.
- ES618005 Corredor Verde del Guadiamar. Afecta a una pequeña extensión dentro del término de Villamanrique al noreste, en el límite con el término de Aznalcázar.

<b>NOMBRE</b>	<b>TIPO DE PROTECCIÓN</b>
Doñana	Parque Natural y LIC
Corredor Verde del Guadiamar	Paisaje Protegido y LIC
Doñana Norte y Oeste	LIC
Dehesa del Gobierno	PEPMF
Dehesa Boyal	PEPMF

### 2.1.7.3. Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Sevilla

#### ▪ **Dehesa del Gobierno (CS-15)**

**El Chaparral**, con una superficie de 86 has de titularidad pública, forma parte de este Complejo Serrano de Interés Ambiental, incluido en el Plan Especial del Medio Físico de la provincia de Sevilla. Presenta un relieve suave surcado por la presencia de algunas lomas. El suelo está formado por arenas, areniscas, conglomerados y arcillas. Se trata de un bosque mixto de pino piñonero (*Pinus pinea*) y encina (*Quercus rotundifolia*) con algunas zonas bajas donde se pueden encontrar alcornoques (*Quercus suber*). También aparece un matorral mediterráneo bien conservado con labiérnago (*Phillyrea angustifolia*), lentisco (*Pistacia lentiscus*), mirto (*Myrtus communis*), aulagas (*Ulex parviflora* y *Genista hirsuta*), torvisco (*Daphne gnidium*), coscoja (*Quercus coccifera*), palmito (*Chamaerops humillis*), cantueso (*Lavandula stoechas*), escobón o retama (*Cytisus grandiflorus*) y distintas especies de jaras y jaguarzos, siendo especialmente característica la jara pringosa (*Cistus ladanifer*). Presenta zonas con vegetación autóctona en buen estado de conservación, con renovación de quercíneas (encinas y alcornoques).

Aun siendo una zona con gran abundancia de conejo (*Oryctolagus cuniculus*), no es abundante la población de depredadores, encontrándose principalmente rapaces, como el milano negro (*Milvus migrans*) y el ratonero común (*Buteo buteo*). Posee una gran biodiversidad ornítica.

Los usos más comunes se reducen al cinegético, forestal, ganadero y recreativo, ya que también tiene una gran potencialidad para el uso recreativo y la realización de itinerarios turístico-educativos.

En cuanto a los usos preferentes destacan las actividades educativas y turísticas medioambientales de bajo impacto sobre el medio, conservación de la vegetación natural, y aprovechamientos tradicionales forestales y pecuarios (piña, madera, carbón vegetal, ganadería extensiva, caza y apicultura).

**Los Torrejones** forma parte del complejo serrano de interés ambiental Dehesa del Gobierno; es una dehesa de encinas (*Quercus rotundifolia*) de 130 has, de titularidad privada ubicada al este del casco urbano de Villamanrique y al sur de El Chaparral. Limitada al sur por la carretera de La Algodonera, su espesa masa arbórea sirve como refugio a la fauna.

Los usos a los que está destinada esta dehesa son fundamentalmente el ganadero y cinegético. Presenta algunas naves y una zona de donde se han extraído áridos. No obstante, las actividades preferentes a realizar consisten en actividades respetuosas con el medio natural: ganadería, cultivos no intensivos y potenciación de usos turísticos.

- **Dehesa Boyal (CS-16)**

Cabe destacar, aunque con menor extensión pero indudable importancia ambiental y paisajística, los espacios adehesados dispersos, constituidos por pinos piñoneros y algunos alcornoques entreverados, como la Dehesa Boyal.

Con una superficie de 317 has, la Dehesa Boyal, de titularidad pública, viene recogida en el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Sevilla como Complejo Serrano de Interés Ambiental.

La Dehesa Boyal presenta un sustrato formado por arenas y areniscas en el que se encuentra un pinar de pino piñonero (*Pinus pinea*) alternado con pies de alcornoques dispersos (*Quercus suber*). Estos alcornoques, repoblados, cuyo aprovechamiento es la obtención del corcho, son especialmente abundantes en las proximidades del Arroyo de Gato y la casa forestal. Por su parte, el eucaliptal se encuentra en proceso de sustitución por pinares y alcornocales, al estar dentro de los programas de regeneración de la vegetación autóctona y de mejora medioambiental de la Consejería de Medio Ambiente.

La dehesa está constituida por matorral mediterráneo con mirto (*Myrtus communis*), aulaga (*Ulex parviflora* y *Genista hirsuta*), torvisco (*Daphne gnidium*), coscoja (*Quercus coccifera*), lentisco (*Pistacia lentiscus*), palmito (*Chamaerops humilllis*) y escobón o retama (*Cytisus grandiflorus*). Igualmente se puede encontrar una zona de eucaliptos blancos.

Próxima al casco urbano se localiza una zona destinada al uso recreativo, conocida como Zona Verde de Villamanrique. Ecológicamente, lo más destacable es la existencia de una gran comunidad de conejos que sirven como sustento a una variada población de depredadores, tanto en número como en especies.

Los aprovechamientos obtenidos son fundamentalmente los derivados de los usos cinegéticos, forestales (obtención de corcho, madera y pino piñonero), ganaderos y recreativos.

La **Laguna de San Lázaro**, de titularidad pública, forma parte de la Dehesa Boyal. De régimen estacional, con aporte exclusivamente pluviométrico y de escasa profundidad, la laguna debía haber tenido originariamente una mayor extensión pero debido a sus propios depósitos se ha ido colmatando hasta llegar a su actual tamaño (3 has).

Esta laguna temporal endorreica típica tiene en su base una lenteja limo-arcillosa con origen en los depósitos formados por un arroyo que ha desaparecido en la actualidad, y que le confiere impermeabilidad al terreno.

La vegetación de la zona corresponde a la clásica vegetación perimarismeña sobre arena, casi dunar, con presencia destacable de palmito (*Chamaerops humilis*). La comunidad original de la zona es el alcornocal, presentando además especies como el lentisco (*Pistacia lentiscus*) y sus etapas de sustitución como jaguarzo (*Cistus albidus*) y retama (*Cytisus scoparia*). Existen también entremezcladas algunas encinas y especies propias de esta comunidad como es la olivia (*Phyllirea angustifolia*). Toda esta comunidad ha sido variada por la acción antrópica mediante la sustitución de la vegetación original por pinares (*Pinus pinea*). Esta gran diversidad se ve aumentada por la presencia de la laguna que propicia la aparición de terófitos (en especial gramíneas) y una vegetación perilagunar a base de juncáceas, éstas últimas quizás fueron más numerosas, tanto en cantidad como en diversidad, quedando reducidas debido a la presión humana.

La zona muestra una fauna importante de aves y mamíferos porque constituye una frontera entre distintos ecosistemas (ecotono), con una fauna representativa de los pinares y sotobosque, y también de espacios abiertos perimarismeños de las áreas próximas.

Aparecen aves de la familia de la Ardeidas, pero nunca en gran número, como son la cigüeña blanca (*Ciconia ciconia*), la garza real (*Ardea cinerea*) y la garceta común (*Egretta garcetta*) y algunas limícolas como la cigüeñuela (*Himantopus himantopus*) y el andarrío chico (*Actitis hypoleucos*).

Presenta una comunidad de crustáceos muy llamativa cuya composición la hace diferente a las de otras lagunas existentes, no solo en la provincia de Sevilla, sino en toda Andalucía.



**Pinares y Dehesa del Gato. Parque Natural de Doñana**



**Masa de pinares en la Dehesa Boyal**

### 2.1.8. Población y actividad

El municipio de Villamanrique de la Condesa cuenta con 3.607 habitantes, según el Censo de Población del 2001. Al poner estos datos en relación con la superficie (57,7 km<sup>2</sup>), presenta una densidad de población de 62,51 hab/km<sup>2</sup>, muy inferior a las medias de la provincia y de la región (93,4 hab/km<sup>2</sup> y 86,8 hab/km<sup>2</sup> respectivamente).

La evolución demográfica de los últimos años refleja un crecimiento moderado de la población, justificado en parte por el crecimiento vegetativo, pero también por el saldo migratorio positivo que experimenta toda la comarca de Doñana, convertida en un foco de atracción económica y demográfica.

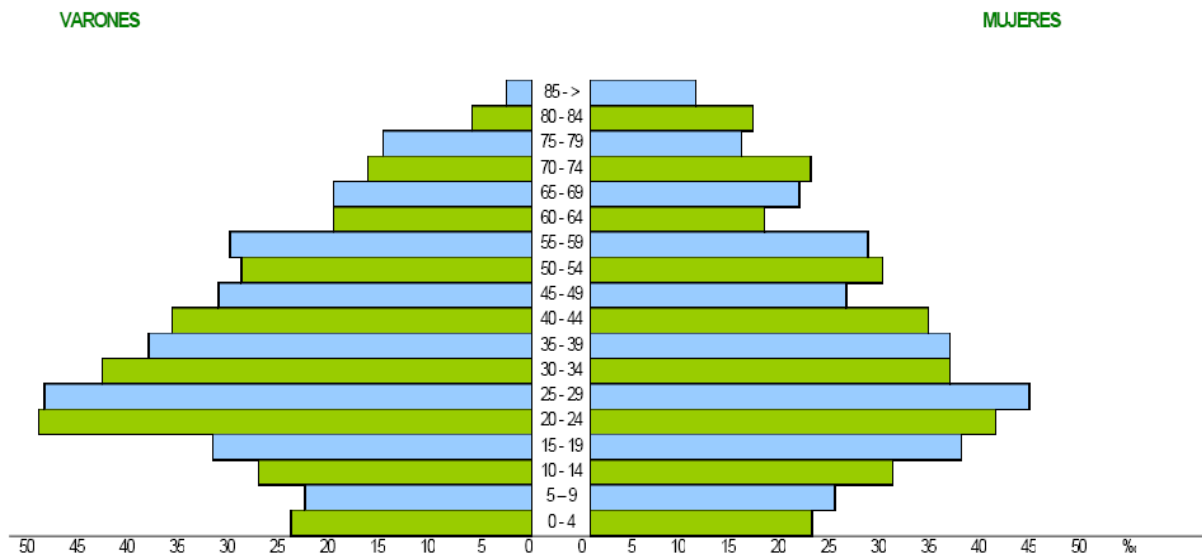
Entre 1991 y 2001, el número de residentes en Villamanrique de la Condesa ha aumentado en 112 personas, lo que significa un incremento del 7,5%, crecimiento inferior a los registrados en Sevilla y Andalucía (10,1% y 9,6% respectivamente).

	1991	2001	Evol 91-01 (%)
Aznalcázar	3196	3473	10,2
Pilas	10515	11186	8,8
Hinojos	3445	3601	4,5
<b>Villamanrique</b>	<b>3495</b>	<b>3607</b>	<b>7,5</b>

En consonancia con el crecimiento demográfico, la tasa de actividad también se ha incrementado sensiblemente, con una estructura económica muy desequilibrada a favor de la agricultura y en detrimento de los servicios y la industria. Se trata de una estructura totalmente anómala en comparación con la evolución regional, en claro proceso de terciarización.

## PIRÁMIDE DE POBLACIÓN. Villamanrique de la Condesa

### GRUPOS QUINQUENALES DE EDAD



Fuente: Ayuntamiento Villamanrique. Padrón Municipal de Habitantes.

En Villamanrique, con una agricultura tradicional en proceso de reconversión (olivo, vid y cereales), el empleo agrario supera el 40% del total, y en otros municipios del ámbito como Aznalcázar, alcanza el 60%.

Tradicionalmente ha existido una elevada tasa de actividad en el municipio de Villamanrique, puesto que al ser una población eminentemente agraria, los jóvenes abandonan tempranamente sus estudios para incorporarse inmediatamente al mercado de trabajo. Debido a que las actividades agrícolas son la fuente principal de renta de muchas familias, en muchos casos la edad de jubilación se ha retrasado.

El peso de los servicios en el empleo está directamente relacionado con el tamaño de la población de los municipios, con su posición en el territorio respecto a la capital y con su funcionalidad dentro del sistema de asentamientos. Pilas es el municipio que posee un sector servicios más desarrollado, ejerciendo cierto papel comarcal sobre los municipios próximos, entre los que se encuentra Villamanrique. Asimismo, el sector industrial tiene también un peso significativo en Pilas (29%), con una industria muy diversificada que entre 1991 y 2003 ha supuesto la creación de 204 empleos netos más.

En Villamanrique el paro no representa un problema relevante y la actividad económica refleja la importancia del sector primario en la economía del municipio, concentrándose el trabajo en las actividades agrícolas y ganaderas, seguida de la administración pública y la construcción. En conclusión, se puede afirmar que Villamanrique se caracteriza por ser una localidad en la que el trabajo se encuentra escasamente diversificado.

### **2.1.9. Actividades productivas**

#### **2.1.9.1. Sector Primario**

- **Agricultura**

En el ámbito de Doñana, la agricultura es la gran protagonista del empleo, la estructura económica de gran parte de este territorio se encuentra desequilibrada en favor de la agricultura y en detrimento de los servicios y la industria. Este esquema se ajusta perfectamente al municipio de Villamanrique, eminentemente agrícola (más del 40% de la ocupación de la población), que vive mayoritariamente de los productos que genera el campo: olivares, cereales, productos hortofrutícolas (sandía, melón, patata), pero también eucaliptos, pinos, encinas, alcornoques y dehesas de monte bajo.

Tradicionalmente la agricultura practicada en Villamanrique ha sido de secano (vid, cereal y olivo), que provocaba un paro estacional y como consecuencia un éxodo hacia Isla Mayor para las tareas vinculadas con el cultivo del arroz y posteriormente fuera de Andalucía. Actualmente, aunque se mantiene la agricultura de secano, se ha transformado una gran parte en regadío; no obstante, la desocupación temporal sigue creando una alta tasa de desempleo, subsanada en parte por el cobro del desempleo.

Las 5.769 hectáreas con las que cuenta su término municipal, se encuentran distribuidas en las siguientes superficies:

- Tierras de cultivo: regadío y secano.
- Prados y pastizales.
- Terrenos forestales: montes maderables y montes leñosos.
- Otras superficies.

CULTIVOS	CULTIVOS AÑO 2001			CULTIVOS AÑOS 2002			VARIACIÓN ANUAL 02-01		
	SECANO	REGADÍO	TOTAL	SECANO	REGADÍO	TOTAL	SECANO	REGADÍO	TOTAL
Total cultivos herbáceos	914	1.634	2.548	943	1.383	2.326	29	-251	-222
Barbechos y otras tierras vacías	141	77	218	148	70	218	7	-7	0
Total cultivos leñosos	652	822	1.474	736	922	1658	84	100	184
Pastizales	350	0	350	350	0	350	0	0	0
Monte maderable	1.094	0	1.094	1.094	0	1.094	0	0	0
Terrenos improductivos	35	0	35	35	0	35	0	0	0
Superficie no agrícola	10	0	10	48	0	48	38	0	38
Ríos y lagos	40	0	40	40	0	40	0	0	0
<b>TOTALES.....</b>	<b>3.236</b>	<b>2.533</b>	<b>5.769</b>	<b>3.394</b>	<b>2.375</b>	<b>5.769</b>	<b>158</b>	<b>-158</b>	<b>0</b>

Fuente: Delegación Provincial de Agricultura y Pesca

<b>CULTIVO</b>	<b>SECANO</b>	<b>REGADÍO</b>	<b>TOTAL CULTIVO</b>
Trigo	302	82	384
Cebada	18	30	48
Avena	46	13	59
Triticale	4	0	4
Maíz	0	35	35
Otros cereales de primavera	42	0	42
Habas secas	0	2	2
Guisante seco	0	74	74
Altramuz	0	9	9
Patata temprana	10	660	670
Patata tardía	0	2	2
Algodón	0	92	92
Girasol	157	102	259
Otros cultivos industriales	0	10	10
Colza	0	4	4
Cereales de invierno para forraje	300	4	304
Alfalfa	8	1	9
Cardo y otros forrajes varios	6	6	12
Espárrago	0	10	10
Lechuga	0	5	5
Sandía	0	25	25
Melón	0	30	30
Berenjena	0	3	3
Tomate	0	36	36
Pimiento	0	20	20
Fresa y fresón	0	50	50
Zanahoria	0	28	28
Guisante verde	0	10	10
Haba verde	0	10	10
Otras hortalizas	50	30	80
<b>TOTAL CULTIVOS HERBÁCEOS.....</b>	<b>943</b>	<b>1.383</b>	<b>2.326</b>

Fuente: Delegación Provincial de Agricultura y Pesca

<b>CULTIVO</b>	<b>SECANO</b>	<b>REGADÍO</b>	<b>TOTAL LEÑOSOS</b>
Naranja	0	100	100
Naranja amargo	0	4	4
Mandarino	0	5	5
Limonero	0	5	5
Cerezo y guindo	0	7	7
Melocotonero	0	100	100
Ciruelo	0	1	1
Viñedo de uva de mesa	4	0	4
Viñedo para vino	10	0	10
Aceituna de mesa	352	300	652
Aceituna de aceite	370	400	770
<b>TOTAL CULTIVOS LEÑOSOS.....</b>	<b>736</b>	<b>922</b>	<b>1.658</b>

Fuente: Delegación Provincial de Agricultura y Pesca

Según datos suministrados por la Delegación Provincial de Agricultura y Pesca, la superficie total dedicada a las explotaciones agrarias suponen más de la mitad del territorio municipal. Los cultivos predominantes son los cultivos herbáceos (trigo y otros cereales), leñosos (olivares fundamentalmente y frutales), girasol y productos hortofrutícolas como patatas, sandía, melón, espárragos y fresas entre otros.

En Villamanrique predomina el régimen de tenencia en propiedad. Asimismo, existen muchas fincas pertenecientes a otros municipios, pero que están ubicadas geográficamente más cercanas a Villamanrique que a sus propios cascos urbanos, lo que ha provocado que la mano de obra sea mayoritariamente manriqueña.

La implantación del Plan Almonte-Marismas, cuyo inicio se remonta a los años 1.970-1.975, aunque realmente no comenzó a funcionar hasta aproximadamente 1.984, ha supuesto un cambio radical en el municipio, trayendo consigo una importante concentración parcelaria en los términos de Hinojos, Aznalcázar, Villamanrique y Almonte.

El Decreto 1194/1971 declaró de interés nacional la colonización de las zonas regables con aguas subterráneas del acuífero Almonte-Marismas, en las provincias de Sevilla y Huelva, sobre una extensión aproximada de 45.960 has, de las que 30.000 eran regables, según la siguiente distribución:

Zona de Hinojos	4.720 has
Zona de Villamanrique	6.390 has
Zona de Almonte	17.370 has
Zona de Marismas	17.480 has
<b>TOTAL</b>	<b>45.960 has</b>

Fuente: POT Ámbito de Doñana

El Plan ha supuesto fundamentalmente la creación de una importante infraestructura de riego (anteriormente toda la agricultura de la zona era de secano), poniéndose en regadío aproximadamente unas 10.000 has (en estos términos municipales), de las que 1.600 has están ubicadas en el término de Villamanrique. De esta manera, un 25% de la extensión del término municipal se ha transformado en regadío. Además de éstas, unas 1.500 has. del municipio de Aznalcázar, son de propietarios o concesiones realizadas a parcelistas de Villamanrique. Por tanto, con la llegada del Plan Almonte-Marismas se produjo una importante introducción del riego entre los agricultores, extendiéndose a tierras que antes eran de secano, con la consiguiente mecanización y adelantos técnicos, que han mejorado enormemente las condiciones de trabajo de los agricultores. De todas formas, aún se sigue produciendo una desocupación temporal que aumenta las tasas de desempleo en determinados períodos del año.

Gran parte de las tierras de cultivo de Villamanrique, así como las de la mayor parte de los municipios de la comarca, han recibido ayudas de la Política Agraria Común (PAC), convirtiéndose en una localidad beneficiaria del Fondo Europeo de Orientación y Garantía Agraria (FEOGA).

Superficie declarada en Ayudas de la PAC (Has.)			
	REGADÍO	SECANO	TOTAL
1.997	1.178	797	1.975
1.998	1.058	1.291	2.349
1.999	952	969	1.921
2.000	837	876	1.713
2.001	664	798	1.462

Fuente: Instituto de Estadística de Andalucía.

De los datos de la tabla se deduce una clara disminución de las ayudas al regadío, frente al aumento de las ayudas a las tierras de secano. En proporción con las superficies de regadío,

ha sido mayor la extensión de tierras de secano declaradas en ayudas y por tanto han sido las más beneficiadas económicamente.

- **Ganadería**

La proximidad de las marismas como zona importante de pastos ha determinado la larga tradición ganadera del municipio. Durante siglos han sido ganaderos manriqueños, junto con otros de diversos municipios, los que han llevado sus rebaños, cabañas o yegudas en la época de bajada de las aguas, a pastar en la marisma. Villamanrique ha sido un municipio tradicionalmente exportador de mano de obra relacionada con la ganadería y dedicados a la creación de pequeñas ganaderías.

Sin embargo, se puede afirmar que en Villamanrique no existe un sector ganadero excesivamente desarrollado, puesto que gran número de las cabezas de ganado pertenece a particulares para los que la ganadería no supone su actividad principal. En las últimas décadas, y como consecuencia de muchas transformaciones sufridas en las marismas (la canalización para desaguar y desalar tierras para sembrarlas de arroz o de otros cultivos), el número de ganaderos ha descendido. Según parece existe un elevado número de cabezas de ganado que no tiene pastos propios, pudiendo ir tan sólo a pastar mediante concesiones en los montes públicos. Ello ha provocado una presión en estos espacios públicos, dando lugar a un exceso de erosión sobre un suelo pobre y frágil, así como a una importante regresión del matorral. Por tanto, es necesario una mayor planificación que adapte el número de cabezas existentes al espacio de pastoreo disponible, con una mayor práctica de la estabulación en la época del estiaje.

Entre las explotaciones ganaderas más relevantes destaca la de Su Alteza Real Doña Esperanza de Borbón y Orleans dedicada a la ganadería extensiva de vacuno y ganado caprino. Aparte del ganado vacuno manso, es también de gran importancia la cría de reses bravas, con famosas ganaderías como las de Partido de Resina, Algarra, Campos o la de D. Borja Domeq, entre otras. También existen algunas explotaciones ganaderas dedicadas a la producción láctea. Asimismo, el ganado ovino ocupa un lugar importante en el sector ganadero.

### EXPLORACIONES QUE POSEEN INSTALACIONES PARA ALBERGAR GANADO BOVINO

ESTRATO				N° PLAZAS DE VACA							
TIPO	TAMAÑO	EXPLORAC	%	ORDEÑO	%	CARNE	%	TERNEROS	%	TOTAL	%
1	1-2	1	3,03	0	0,00	1	0,00	0	0,00	1	0,11
2	3-9	15	45,45	5	2,94	63	0,10	14	26,42	82	9,34
3	10-19	6	18,18	0	0,00	78	0,12	0	0,00	78	8,88
4	20-29	5	15,15	0	0,00	114	0,17	4	7,55	118	13,44
5	30-49	3	9,09	39	22,94	35	0,05	35	66,04	109	12,41
7	100-199	3	9,09	126	74,12	364	0,56	0	0,00	490	55,81
<b>TOTALES</b>		<b>33</b>		<b>170</b>		<b>655</b>		<b>53</b>		<b>878</b>	

### EXPLORACIONES QUE POSEEN INSTALACIONES PARA ALBERGAR GANADO OVINO-CAPRINO

ESTRATO				N° PLAZAS DE:							
TIPO	TAMAÑO	EXPLORAC	%	OVEJAS	%	CABRAS	%	CORDEROS	%	TOTAL	%
2	20-49	6	16,67	128	1,67	60	0,03	0	0,00	188	1,89
3	50-99	1	2,78	50	0,65	0	0,00	0	0,00	50	0,50
4	100-199	4	11,11	487	6,35	61	0,03	0	0,00	548	5,52
5	200-499	20	55,56	4909	64,05	689	0,34	249	100,00	5847	58,90
6	500-999	4	11,11	1043	13,61	1156	0,57	0	0,00	2199	22,15
7	>1000	1	2,78	1047	13,66	48	0,02	0	0,00	1095	11,03
<b>TOTALES</b>		<b>36</b>		<b>7664</b>		<b>2014</b>		<b>249</b>		<b>9927</b>	

### GRANJAS DE GANADO PORCINO

ESTRATO	REPRODUCT.	CEBO	N° EXPLOR	%	REPRODUCT	%	CEBO	%
1	1-4	1-9	3	60,00	5	55,56	13	1,79
3	10-19	20-49	1	20,00	4	44,44	15	2,06
7	200-399	400-999	1	20,00	0	0,00	700	96,15
<b>TOTALES</b>			<b>5</b>		<b>9</b>		<b>728</b>	

### GRANJAS AVÍCOLAS

EXPLORACIONES	ESPECIE	TIPO PRODUCC
11	Gallus	Carne
1	Gallus	Huevos
3	S/D	S/D
<b>15</b>		

Fuente: Delegación Provincial de Agricultura y Pesca

El ganado avícola, con unas 15 explotaciones de granjas de pollos en Villamanrique es la ganadería que más ha crecido en los últimos años, provocado por el aumento de la demanda y porque se trata de un ganado que no se desplaza geográficamente sino que se cría dentro de las granjas.

Existe en Villamanrique una larga tradición ecuestre que se remonta a la época de los tartesos, que ya domaban caballos en estas tierras hace unos 4.000-5.000 años.

Dentro de la ganadería caballar una gran parte se dedica a la cría de caballos de competición de saltos, de los que algunos han llegado a competir en el equipo olímpico de España. Esta importante tradición ha supuesto para el municipio de Villamanrique la celebración en varias ocasiones de los Campeonatos de Andalucía y de Sevilla de Acoso y Derribo, Doma Vaquera (en 2003 se celebró el Campeonato Nacional), Campeonato de España de Enganches, y Campeonato Internacional de Yuntas y Carreteros, que se celebra todos los años.

#### 2.1.9.2. Sector Secundario

La debilidad del tejido industrial constituye una de las limitaciones socioeconómicas del municipio de Villamanrique y de toda la comarca en general. Esta industria ha sido prácticamente inexistente, imposibilitando la absorción de mano de obra procedente de la agricultura, lo que ha provocado el éxodo de parte de la población hacia zonas industrializadas del resto de España y del extranjero.

Industria, por tanto, escasamente relevante y en la que no se han dado significativas inversiones privadas, aunque poco a poco van surgiendo pequeñas y medianas empresas, ligadas fundamentalmente a los recursos que el medio les ofrece. Se trata básicamente de una agroindustria, en la que están tomando una gran fuerza las granjas avícolas para la producción de carne y huevos.

El mismo esquema que se produce en la comarca se repite en el municipio de Villamanrique, con pequeñas empresas, en general de carácter familiar, con escasa capitalización y bajo nivel tecnológico, dirigidas esencialmente al mercado local.

Por tanto aparece un sector secundario que presenta un importante carácter local, compuesto por pequeñas entidades y con un mercado bastante reducido, que muchas veces no suele superar el propio ámbito municipal y el de las localidades cercanas.

Existe en la localidad un pequeño polígono industrial, “Las Cañadas” de promoción municipal, compuesto por 22 naves, en las que se han ubicado pequeñas empresas y talleres. Asimismo, se ha concluido recientemente la construcción de otro polígono industrial, el Gato, donde están empezando a ubicarse distintas empresas.

La industria de Villamanrique se ha especializado en el sector de la agroalimentación y el tratamiento del agua, energía eléctrica y fibrocemento. Sin embargo, aunque existe un elevado número de industrias dedicadas a la agroalimentación, no están diversificadas, puesto que la gran mayoría son granjas avícolas dedicadas a la producción de carne. El otro tipo de producción alimentaria existente en el municipio, es el de la elaboración de pan y bollería.

Se refleja claramente en Villamanrique la falta de integración de la economía comarcal, con una incipiente industria agroalimentaria, productora de materias primas que salen en buena medida sin transformar de su territorio hacia los mercados internacionales. A ello hay que unirle la escasa implantación del asociacionismo en el municipio, que ha sido un impedimento para poder acometer empresas de mayor envergadura que fuesen el motor del desarrollo económico de Villamanrique, pudiendo de esta manera acometer una modernización en las estructuras, acercándolas al nivel europeo.

Existen almacenes al por mayor, destacando el comercio de frutas y verduras, lo que refleja la gran importancia que tiene la agricultura en la vida económica del municipio. Parte de estas producciones mayoristas se venden a intermediarios y a empresas de transformación, llegando estos productos a destinos y mercados nacionales (Valencia), pero fundamentalmente a diferentes países del mercado europeo (Portugal, Alemania y Francia). Sólo una pequeña parte de esta producción va destinada al abastecimiento de los comercios alimenticios del municipio, así como a los de los municipios cercanos. Por tanto, destaca la venta al por mayor de frutas y verduras, cereales y plantas así como carnes y bebidas. A este tipo de venta al por mayor hay que sumarle otro tipo de comercio, que ha popularizado enormemente el municipio y que forma parte de su tradición artesanal: la guarnicionería, el trabajo de los artículos de piel y el cuero, junto a los famosos bordados a mano de mantones y trajes de flamenca.

El sector de la construcción ha ido adquiriendo en los últimos años una mayor importancia en la vida económica del municipio, contabilizándose 27 empresas dedicadas a la construcción y la albañilería.



**Polígono Industrial Las Cañadas**



**Frutales en regadío 1**

### 2.1.9.3. Sector Terciario

Este sector se caracteriza en Villamanrique por servir al autoabastecimiento local, con pequeños establecimientos comerciales, a los que poco a poco se va uniendo un incipiente sector turístico, relacionado con determinadas tradiciones muy antiguas que se mantienen en la localidad, como las “Jornadas y Campeonato Internacional de Yuntas y Carreteros”, o de “Doma a la Vaquera”, así como con la artesanía de bordados a mano de mantones, guarnicionería, trajes de flamenca, y por último con las enormes posibilidades que ofrecen los parajes naturales que existen en Villamanrique (la Juncosilla, Dehesa Boyal, laguna San Lázaro, el Chaparral).

El subsector del comercio está constituido fundamentalmente por pequeños comercios, de tipo local, cuyo objetivo principal consiste en abastecer las necesidades del municipio, con un predominio de los comercios de alimentación, de artículos de primera necesidad y de bares con escasa especialización. En general las actividades terciarias y comerciales se han visto influenciadas por la atonía económica de Villamanrique, lo que unido a la cercanía de Pilas, centro funcional del ámbito del Bajo Guadalquivir, ha provocado que gran parte de los sectores industriales, comerciales y de servicios hayan estado abastecidos por esta localidad, siendo muy difícil competir con ella.

Por otra parte, destacan los denominados servicios agrícolas y ganaderos, claro reflejo de la importancia que tienen en la economía del municipio las actividades ligadas a la agricultura y la ganadería. Le siguen los corredores de seguros y agentes comerciales. Además de estas actividades, hay que mencionar el conjunto de servicios administrativos como son los ejercidos desde el Ayuntamiento, así como por el resto de las entidades públicas.

Como conclusión, la población ocupada en Villamanrique se distribuye entre los diferentes sectores económicos aproximadamente de la siguiente manera:

DISTRIBUCION PORCENTUAL SECTORES ECONÓMICOS EN VILLAMANRIQUE	
AGRICULTURA	50%
CONSTRUCCIÓN	20%
COMERCIO, BARES	20%
SERVICIOS PROFESIONALES	10%

Fuente: Ayuntamiento de Villamanrique de la Condesa

#### 2.1.9.4. Turismo rural

A través del Plan de Desarrollo Sostenible de Doñana, y siguiendo los objetivos establecidos por el dictamen de expertos de 1992, se han venido desarrollando y promoviendo diversas actuaciones para ordenar y diversificar la oferta turística. Naturalmente, la demanda de turismo rural en Villamanrique viene determinada por los espacios de interés natural y paisajístico que existen. Así pues, la visita del Parque Natural de Doñana, sus lagunas y pinares, constituyen un recurso turístico de primer orden, por la magnífica biodiversidad que encierran estos espacios.

Poco a poco, el turismo rural y de la naturaleza en Villamanrique va ofreciendo mejores condiciones para las actividades científicas, recreativas y didácticas, constituyendo una actividad cada vez más competitiva con el modelo turístico sol-playa. Los paisajes del entorno, constituidos por áreas forestales de pinar y alcornoque, lagunas, arroyos... constituyen un magnífico recurso turístico, si bien su aprovechamiento requiere de fórmulas apropiadas para hacerlo atractivo a la demanda, sin agotarlo. Parajes como El Chaparral, la Dehesa Boyal, la laguna de San Lázaro, etc son un verdadero foco de interés para los visitantes de

Villamanrique. Su patrimonio histórico, monumental y arquitectónico junto con su riqueza gastronómica y paisajística, suponen un atractivo que, gestionado adecuadamente, puede dar lugar al sostenimiento y desarrollo de actividades turísticas muy significativas en la configuración y dinámica de este núcleo. Los numerosos restaurantes situados en este entorno, permiten además disfrutar de la gastronomía de la localidad.

Por ello, es preciso mejorar la calidad en la oferta de los alojamientos y equipamientos, las rutas y actividades a realizar, subsanando los déficits de infraestructuras, pero con el compromiso de evitar los impactos ambientales que puedan derivarse de un crecimiento desordenado de la actividad turística.

Una carencia patente en Villamanrique se deriva de la práctica inexistencia de alojamientos de turismo rural, ya que cuenta únicamente con una pensión y la posibilidad de alojamiento en casas particulares.

El Centro de Visitantes situado a las afueras del pueblo, en la Dehesa Boyal, junto al Polideportivo municipal, constituye un buen punto de partida para conocer mejor el espacio natural en Villamanrique. Este proyecto, promovido por la Consejería de Medio Ambiente, se establece como un equipamiento de apoyo a la promoción del municipio y como centro complementario que añade valor y alternativas al conjunto del Parque de Doñana. Su contenido atiende las necesidades interpretativas del Corredor Verde y desarrolla aquellas actividades medioambientales que demandan los municipios del entorno más próximo. En este centro se integran de forma prioritaria actividades económicas relacionadas con el disfrute de la naturaleza.

Los sectores potenciales que pueden producir un mayor beneficio son aquellos relacionados con el mundo del caballo y las actividades deportivas de naturaleza como el cicloturismo, o la creación de empresas dedicadas a la realización de rutas motorizadas. Las visitas proceden fundamentalmente de las poblaciones de las grandes áreas metropolitanas más cercanas, Sevilla y Huelva, ubicadas a no más de 45 minutos. Los visitantes se concentran mayoritariamente en torno a los sectores colindantes de las carreteras y caminos con fácil acceso al tráfico rodado, siendo así el aprovechamiento de los demás espacios casi nulo.

La oferta turística en Villamanrique se gestiona por empresas privadas, aunque también se aprecia una carencia en este sentido, al existir sólo dos empresas que desarrollen este tipo de actividades: La Encina de Mawra y Doñana Bird Tours.

En general se puede afirmar que, salvo excepciones, las áreas usadas con fines recreativos carecen de unos servicios mínimos acordes con la intensidad del uso que soportan (señalización, áreas de aparcamiento, puntos de agua, contenedores de basura, cortafuegos), por lo que el aprovechamiento turístico de estos espacios tan emblemáticos puede acarrear su progresiva degradación ambiental.

## **2.2. Planificación territorial, planeamiento urbanístico y legislación sectorial con incidencia en el territorio**

### **2.2.1. Planificación territorial**

#### **2.2.1.1. Planes Especiales de Protección del Medio Físico**

La primera normativa de planificación urbanística y territorial de carácter supramunicipal de la región se dirige a la elaboración, para cada una de las provincias, de Planes Especiales de Protección del Medio Físico y los Catálogos de Espacios y Bienes Protegidos (aprobados entre 1986 y 1987), con el objeto de proteger el medio físico desde la normativa urbanística, ante la ausencia de una legislación ambiental específica y por las carencias del planeamiento municipal en relación al suelo no urbanizable.

Estos planes desarrollan dos tipos de normativa: una con carácter general y otra específica de regulación de usos y actividades.

El PEPMF de la provincia de Sevilla es, en consecuencia, la primera norma de protección ambiental que afecta a terrenos del término municipal de Villamanrique de la Condesa. En su Catálogo, aparecen dos espacios que afectan a terrenos incluidos dentro del término de Villamanrique:

- Dehesa del Gobierno (CS-15). Complejo Serrano de Interés Ambiental.
- Dehesa Boyal de Villamanrique (CS-16). Complejo Serrano de Interés Ambiental.

Además de las Normas Generales del Título II del Plan Especial de Protección del Medio Físico, a estos espacios le son de aplicación específicamente las Normas Particulares números 35 y 37, relativas al nivel de protección especial compatible y a la calificación de Complejos Serranos de Interés Ambiental.

La normativa de protección en estos espacios pretende restringir en la medida de lo posible las actividades constructivas o transformadoras del medio, señalando una gama de usos incompatibles entre los que destacan las instalaciones industriales, hoteleras, turísticas de

nueva planta y residencial secundaria, así como determinadas infraestructuras de gran impacto.

En general se permiten usos ligados a las actividades productivas de la zona que resulten compatibles con la conservación del medio. Se presta especial atención a la regulación de actividades recreativas en estos espacios y usos diversos en construcciones existentes, dentro del objetivo de recuperar el patrimonio edificado en el medio rural.

### Plan de Ordenación de Recursos Naturales y Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural de Doñana

La ley 2/89 andaluza declara el Parque Natural del Entorno de Doñana (actualmente denominado Parque Natural de Doñana), que comprende una franja discontinua que rodea el Parque Nacional de Doñana. La gran importancia de esta figura estriba en que su Plan de Ordenación de Recursos Naturales (PORN) prevalece como norma en su ámbito, por lo que se convierte en uno de los pilares a tener en cuenta en cualquier planificación sectorial o territorial posterior.

El Parque Natural de Doñana (Ley 2/89) está formado por cuatro territorios no conectados entre sí, situados alrededor del Parque Nacional, con las modificaciones efectuadas por el Decreto 2/1997, que alcanzan en conjunto 56.000 has. El Plan de Ordenación de Recursos Naturales y el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural de Doñana (aprobados por Decreto 2/1997) regulan la utilización que se realiza del espacio natural. El PORN establece, asimismo, unos ámbitos que por sus características intrínsecas deben ser objeto de unos criterios de regulación más específicos.

Con carácter general, las formulaciones del planeamiento urbanístico que se lleven a cabo tendrán como límite lo dispuesto en este instrumento ambiental y como cauce las directrices que éste establezca. Es clara, por tanto, la prevalencia de este instrumento en relación con los planes territoriales y urbanísticos.

Para la justificación de la ordenación, se delimitan zonas homogéneas en las que se detectan problemáticas concretas y necesidades compartidas en cuanto a la gestión de los recursos. En

Villamanrique de la Condesa existen varios espacios resultantes de la aplicación de los objetivos y criterios tenidos en cuenta en esta zonificación:

- **Zonas de Grado A.** Se han incluido aquellos espacios de mayor singularidad y características naturales sobresaliente, de enorme importancia en algunos casos, para el sostenimiento de las poblaciones de fauna y flora, así como por su singularidad geomorfológica. Están orientadas preferentemente a la conservación, investigación, regeneración ecológica y a la educación.
  - Arroyo de Pilas, entre las provincias de Sevilla y Huelva. Tiene una longitud aproximada de 12 km, aunque en el término de Villamanrique sólo afectan unos mil metros en el límite con el término municipal de Pilas.
  
- **Zonas de Grado B.** Son aquellas áreas de indudables valores ecológicos, científicos, culturales y paisajísticos que presentan un cierto grado de transformación antrópica, resultado de aprovechamientos primarios compatibles en su estado actual con la preservación de los valores que se pretende proteger.
  - Pinares y Dehesa de Gato en Villamanrique.
  - La Juncosilla y Hato Ratón, corresponde a una masa de pinar y alcornocal, situada en los términos municipales de Villamanrique y Aznalcázar.
  
- **Zonas de Grado C.** Son aquellos espacios de marisma transformada que mantienen una estrecha unión entre la actividad productiva y la creación de hábitats para la ornitofauna. No existen espacios con esta categoría dentro del término de Villamanrique.
  
- **Zonas de Grado D.** Corresponden a aquellos espacios donde se muestra con mayor intensidad la intervención humana, presentando diversos grados de transformación de sus valores naturales, estando destinados en su mayor parte al aprovechamiento agrícola o ganadero.
  - En Villamanrique se encuentra el Sector III del Plan Almonte-Marismas y regadíos privados.

Con carácter general, son de aplicación varios artículos de la normativa del Plan General de Ordenación de los Recursos Naturales que corresponden básicamente a las Disposiciones Generales relativas a la clasificación y régimen del suelo, a la ordenación de los recursos naturales, a los planes y actuaciones sectoriales, y al PRUG.

Con carácter particular, el Título VI de Disposiciones Particulares incluye entre sus determinaciones aquellas limitaciones generales y específicas que respecto de los usos y actividades hayan de establecerse en función de la conservación de los espacios y especies a proteger, con especificación de las distintas zonas en su caso (A, B y D en el caso de Villamanrique).

- Zonas de Grado A: Arroyo de Pilas. Arts 167-168
- Zonas de Grado B: Pinares y Dehesa de Gato y La Juncosilla y Hato Ratón. Arts 169-170
- Zonas de Grado D: Sector III del Plan Almonte-Marismas y regadíos privados. Arts 173-174

### 2.2.1.3. Red Natura 2.000

De acuerdo con el R.D. 1997/1995 por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres, la Junta de Andalucía ha realizado una propuesta de Lugares de Interés Comunitario (LIC) a incorporar a la Red Natura 2000, que recoge diversos espacios dentro del ámbito de Doñana, y concretamente en Villamanrique afecta a tres de estos LIC's:

- *ES0000024 Doñana*. En el noroeste y sur del término, los Pinares y Dehesa del Gato y la Juncosilla respectivamente.
- *ES6150006 Doñana Norte y Oeste*. La Dehesa Boyal y los Torrejones al sur y al este del casco urbano de Villamanrique.
- *ES618005 Corredor Ecológico del Guadiamar*. Afecta a una pequeña extensión dentro del término de Villamanrique al noreste, en el límite con el término de Aznalcázar.

#### 2.2.1.4. Plan de Ordenación del Territorio del ámbito de Doñana

Por Decreto 87/1993 del Consejo de Gobierno, se acuerda la revisión del *Plan Director Territorial de Coordinación de Doñana y su Entorno (PDTC)*, que había sido aprobado por Decreto 181/88 con el objetivo de estructurar y organizar el territorio y servir de marco de referencia para el desarrollo y coordinación de las políticas y proyectos de las distintas administraciones y los particulares. Esta revisión obedece tanto a razones de índole jurídica como a las notables transformaciones territoriales operadas en el ámbito.

Por otra parte, se aprobó el *Plan de Desarrollo Sostenible para el Entorno de Doñana (1993-2000)*, cuyas actuaciones han modificado sustancialmente la situación del Entorno de Doñana, principalmente en cuanto a la superación de gran parte de los déficits infraestructurales detectados en el momento de la aprobación del PDTC. Además, también ha sido aprobado el proyecto *Doñana 2005*, de regeneración hídrica de las cuencas y cauces vertientes a las marismas del Parque Nacional, el cual incorpora un conjunto de actuaciones y directrices con objeto de recuperar la naturalidad del sistema marismeño.

Asimismo, estando en redacción la revisión del PDTC, se aprueba por el Parlamento de Andalucía la *Ley 1/94, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de Andalucía*, que crea una nueva figura para la planificación de los ámbitos subregionales a cuya regulación debe someterse la revisión del PDTC.

En el proceso de redacción de esta revisión, el Plan de Ordenación del Territorio del ámbito de Doñana, se puso de manifiesto la necesidad de modificar su ámbito (Decreto 472/1996, de 22 de octubre), y su adaptación a la nueva ley; en consecuencia, el ámbito del Plan está formado por los siguientes términos municipales completos: Almonte, Bollullos Par del Condado, Bonares, Hinojos, Lucena del Puerto, Moguer, Palos de la Frontera y Rociana del Condado, de la provincia de Huelva; y Aznalcázar, Pilas, la Puebla del Río, *Villamanrique de la Condesa* e Isla Mayor, de la provincia de Sevilla.

En la ordenación territorial del ámbito de Doñana se identifican tres zonas básicas para la determinación de usos: Zonas A, B y C. En el término de Villamanrique aparecen espacios incluidos en estas tres categorías. A estos espacios le son de aplicación, además de muchas de las normas generales y disposiciones relativas a infraestructuras y transportes, áreas

recreativas, recursos naturales, culturales y paisajísticos y servicios supramunicipales básicos, el Título II de las determinaciones para la ordenación y compatibilización de usos según la zonificación establecida en el Plan.

- La **Zona A** incluye los Espacios Naturales Protegidos y zonas forestales colindantes, cuyos usos están regidos por los valores naturales que contienen o por la función de contribución directa a la conservación de los mismos.
- La **Zona B** recoge territorios agrícolas cuya posición en relación con los espacios naturales de alto valor les coloca en posición de riesgo, y por ello los usos actuales o potenciales se ven condicionados de forma especial.
- La **Zona C** corresponde al espacio del corredor Sevilla-Huelva que no contiene especiales valores naturales; en esta zona se regulan los usos productivos y las transformaciones de usos en función de un modelo ordenado de integración en el espacio de mayor entidad formado por las aglomeraciones urbanas y el conjunto del corredor.

### **2.2.1. Áreas sujetas a legislaciones sectoriales**

De interés para la ordenación urbanística municipal, en cuanto suponen generalmente limitaciones de uso en el territorio, ya sean referidas a la ocupación y protección del mismo como a la regulación de actividades, aparece las determinaciones de diferentes legislaciones sectoriales que por sus referencias espaciales son objeto de análisis.

Para el término municipal de Villamanrique de la Condesa, las determinaciones con mayor relevancia territorial son las referidas a la siguiente legislación y normativa:

#### Espacios Forestales

La Ley 2/1992, de 15 de Junio, Forestal de Andalucía y el Decreto 208/1997, de 9 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía, establecen que los montes o terrenos forestales son elementos integrantes para la ordenación del territorio y, por los recursos naturales que sustentan así como por los valores sociales y ecológicos que

contienen, están sujetos a una especial protección, vigilancia y actuación de los poderes públicos.

Existe una amplia superficie de montes en el término municipal de Villamanrique de la Condesa, lo que hace muy significativa la afección de esta ley. Se trata de algo más de 800 has repartidas en tres zonas:

- *La Juncosilla*, que forma parte del Parque Natural de Doñana, y cuya titularidad la ostenta la Junta de Andalucía.
- *El Corredor Verde de Villamanrique*, también de titularidad de la Junta de Andalucía.
- *Dehesa Boyal y El Chaparral*, ambas de titularidad del Ayuntamiento de Villamanrique.

#### 2.2.2.2. Vías pecuarias

La Ley 3/1995 de Vías Pecuarias y el Decreto 155/1998 por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, establecen para las vías pecuarias el carácter de bienes de dominio público de las Comunidades Autónomas, que deberán conservarlas y protegerlas en su integridad, así como garantizar su uso público.

Se entienden por vías pecuarias las rutas o itinerarios por donde discurre o ha venido discurrendo tradicionalmente el tránsito ganadero. Respecto a la naturaleza jurídica de estas vías, “son bienes de dominio público de las Comunidades Autónomas y, en consecuencia, inalienables, imprescriptibles e inembargables”.

En relación con la modificación del trazado de las vías pecuarias como consecuencia de una nueva ordenación territorial o por la realización de obras públicas, se deberá contemplar un trazado alternativo de la vía pecuaria alterada, así como su forma de ejecución.

Las vías pecuarias del término municipal de Villamanrique fueron clasificadas por Orden Ministerial de fecha 8 de Junio de 1.961.

## ANCHURA DE LAS VÍAS PECUARIAS

DENOMINACIONES	Legal
Cañada Real de los Isleños y Marisma Gallega	75,22
Cañada Real del Carrascal	75,22
Vereda de los Labrados y Torrejones	20,89
Vereda de Hinojos	20,89
Vereda del camino de Sevilla y Rocío	20,89

Además, se encuentran deslindados algunos tramos de estas vías pecuarias, debiendo estos deslindes, como actos administrativos definitorios de los límites de cada vía pecuaria, ajustarse a lo establecido en dicho acto de Clasificación.

- Tramo único de la **Cañada Real del Carrascal**, que va desde el término municipal de Aznalcázar hasta su entronque con la Cañada Real de los Isleños y Marisma Gallega, en el término municipal de Villamanrique de la Condesa. Se trata de una finca rústica, de forma alargada, en el término municipal de Villamanrique, con una longitud de 794,12 m y una anchura variable entre 17 y 13 m, y con una superficie deslindada total de 11.857,44 m<sup>2</sup>. Arranca esta vía pecuaria en la divisoria de los términos municipales de Aznalcázar y Villamanrique de la Condesa, entre parcelas de olivar hasta llegar al cruce con la Cañada Real de los Isleños y Marisma Gallega, que es donde finaliza el deslinde.
- Deslinde parcial de la **Vereda de los Labrados y Torrejones**, desde el casco urbano, hasta el entronque con la Vereda de Hinojos, en el término municipal de Villamanrique. Se trata de una finca rústica de forma alargada, con una anchura legal de 20,89 m, una longitud deslindada de 514,57 m y una superficie de 10.363,26 m<sup>2</sup>.
- Deslinde parcial de la **Vereda de los Labrados y Torrejones**, en su tramo 2º que va desde la Vereda de Hinojos hasta el término municipal de Aznalcázar, con una longitud y una anchura respectivamente de 1.512 y 20 m, y una superficie total deslindada de 3,15 has.
- Deslinde parcial de la **Vereda de Hinojos**, en su tramo 1º que va desde la Vereda del Camino de Sevilla y Rocío hasta la Vereda de los Labrados y Torrejones, en una longitud de 831 m y anchura legal de 20 m. La superficie deslindada es de 1,58 has.
- Deslinde parcial de la **Vereda del Camino de Sevilla y Rocío**, en su tramo 3º que va desde la Vereda de Hinojos hasta el término municipal de Hinojos, con una longitud y

una anchura respectivamente de 4.192 y 20 m, y una superficie total deslindada de 8,38 has.

### 2.2.2.3. Intervenciones Agrarias

En todo el ámbito de Doñana se ha producido un fenómeno intenso de reconversión de cultivos tradicionales y de introducción de cultivos sustentados en la incorporación de nuevas tecnologías de riego y fertilización, que permiten el desarrollo agrícola en espacios hasta hace bien poco considerados de escasa aptitud agrológica. Este desarrollo ha sido consecuencia del proceso transformador impulsado desde la iniciativa pública.

Así, el Decreto de declaración de Grandes Zonas de Interés Nacional se inscribe dentro de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario, promovida por el Ministerio de Agricultura y aprobada en 1973. Tiene por objeto la transformación de las condiciones económicas y sociales de grandes zonas, cuando ello requiera la realización de obras o trabajos complejos que, por superar la capacidad privada, hacen necesario el apoyo técnico, financiero y jurídico del Estado.

El término de Villamanrique se encuentra afectado ampliamente por la Zona de Interés Nacional denominada Plan Almonte-Marismas. Prácticamente se incluye en el Plan todo el término, salvo las zonas de La Juncosilla y los Pinares y Dehesa del Gato, que forman parte del Parque Natural, y un pequeña zona en el extremo noreste del término, en la margen izquierda de la Cañada Real de Los Isleños.

El Plan Almonte-Marismas es el más significativo y a la vez controvertido de los procesos de puesta en regadío del área de Doñana. Nace en 1.971 como consecuencia del “Proyecto Guadalquivir” promovido por la FAO. Por Decreto 1194/1971 se declaró de Interés Nacional (45.960 has) la colonización de las zonas regables con aguas subterráneas en el acuífero Almonte-Marismas, en las provincias de Sevilla y Huelva, sobre una extensión aproximada de 45.960 has, de las que 30.000 eran regables, según la siguiente distribución:

Zona de Hinojos	4.720 has
Zona de Villamanrique	6.390 has
Zona de Almonte	17.370 has
Zona de Marismas	17.480 has
<b>TOTAL</b>	<b>45.960 has</b>

Fuente: POT Doñana

En 1.972 (Decreto 2148/1972) se aprobó la primera parte del Plan General de Transformación afectando a 28.532 has, y en 1.974 la segunda parte del Plan quedando desafectadas 10.861 has. Diez años después el Plan General de Transformación fue modificado para hacerlo compatible con la conservación del Parque Nacional, reduciéndose la superficie regable a 21.973 has. En 1.986, tras nuevas investigaciones sobre las disponibilidades de agua, el IARA consideró viable a largo plazo unas 15.000 has de superficie regable.

	<b>Sup.Total transformada</b>	<b>Sup. regable</b>
<b>SECTOR I (Villamanrique)</b>	6.682 has	5.094 has
<b>SECTOR II (Almonte-Hinojos)</b>		
Almonte	18.022 has	10.597 has
Hinojos	1.775 has	1.775 has
TOTAL	19.797 has	12.372 has
<b>SECTOR III (Marismas)</b>		
Hinojos	2.637 has	1.876 has
Aznalcázar	5.973 has	4.256 has
TOTAL	8.610 has	6.132 has
<b>TOTAL</b>	<b>35.089 has</b>	<b>23.598 has</b>

Fuente: POT Doñana

Tras los resultados de la experiencia de colonización agraria, se ponen en marcha nuevas políticas al respecto, orientadas por las conclusiones del Dictamen de la Comisión Internacional de Expertos sobre el Desarrollo del Entorno de Doñana, proponiéndose las siguientes medidas:

- La paralización de las adjudicaciones de parcelas pendientes de resolución.
- La reubicación de las parcelas de cultivo dentro del Sector II, a menos que se negocie con los colonos su traslado a otro sector.
- Que las tierras que reviertan a la Administración, no sean distribuidas de nuevo como tierras de cultivo, recomendándose su destino hacia usos más extensivos.

#### 2.2.2.4. Dominio público hidráulico

La Ley 29/1985 de Aguas y R.D. 849/1986 por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico establecen como dominio público hidráulico del Estado:

- Las aguas continentales, tanto las superficiales como las subterráneas renovables con independencia del tiempo de renovación.
- Los cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas.
- Los acuíferos subterráneos, a los efectos de los actos de disposición o de afección de los recursos hidráulicos.

Son de dominio privado los cauces por los que ocasionalmente discurren aguas pluviales en tanto atraviesan, desde su origen, únicamente fincas de dominio particular. El dominio privado de estos cauces no autoriza para hacer en ellos labores ni construir obras que puedan hacer variar el curso natural de las aguas en perjuicio del interés público o de terceros, cuya destrucción por la fuerza de las avenidas pueda ocasionar daños a personas o cosas.

El interés de las determinaciones que establece esta legislación radica fundamentalmente en la protección de dicho dominio público para el mantenimiento de la calidad ambiental de sus aguas y para la prevención de riesgos.

#### **De los cauces, riberas y márgenes:**

Se entiende por cauce natural de una corriente continua o discontinua el terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias; por riberas, las fajas laterales de los cauces públicos situadas por encima del nivel de las aguas bajas; y por márgenes los terrenos que lindan con los cauces. Se establecen las siguientes afecciones para las márgenes en toda su extensión longitudinal:

- Zona de servidumbre de 5 metros de anchura, para uso público. Los propietarios de estas zonas no podrán edificar sobre ella sin obtener la autorización pertinente, que se otorgará en casos muy limitados.
- Zona de policía de 100 metros de anchura, medidos horizontalmente a partir del cauce, en la que quedan regulados actividades y usos. La modificación de los límites de la zona de policía, cuando concurra alguna de las causas señaladas en el art. 6 de la Ley de aguas, sólo podrá ser promovida por la Administración del Estado, Autonómica o Local.

## **De los acuíferos subterráneos.**

El dominio público de los acuíferos o formaciones geológicas por las que circulan aguas subterráneas, se entiende sin perjuicio de que el propietario pueda realizar cualquier obra que no tenga por finalidad la extracción o aprovechamiento del agua, ni perturbe su régimen ni deteriore su calidad.

### 2.2.2.5. Planificación hidrológica

Los Planes Hidrológicos de Cuenca (aprobados por R.D. 1664/1998, de 24 de julio), concretamente, el Plan Hidrológico del Guadalquivir, establecen las siguientes determinaciones en el ámbito de estudio:

- Se propone la U.H. 51 Almonte-Marismas como susceptible de declaración como acuífero sobreexplotado o en riesgo de estarlo.
- Se establece como objetivo de calidad en la unidad hidrogeológica Almonte-Marismas la mejora de la situación actual con un perímetro de protección para prevención de la intrusión salina en el sector suroccidental, al sur de Villamanrique.
- Se establece una división territorial del acuífero Almonte-Marismas en dos zonas:
  - Zona no autorizada en la que se prohíben nuevas captaciones a excepción de aquéllas destinadas a abastecimiento urbano, o que fueran consideradas de interés científico o ambiental. Queda definido por la poligonal de vértices 12 a 33, costa y río Guadalquivir.
  - Zonas sin restricciones específicas. Comprende el resto de la unidad hidrogeológica y queda sometida a las normas de carácter general (volumen máximo anual de extracciones de 124 hm<sup>3</sup>/año, y distancia entre captaciones de 250 m con carácter general y 100 m para las de escasa importancia).

Por su parte, el Plan de Ordenación del Territorio del ámbito de Doñana establece, a efectos de limitar la repercusión en el acuífero Almonte-Marismas de los regadíos con aguas subterráneas, la delimitación de dos zonas:

- Zona I de prohibición a la extracción de nuevos recursos hídricos subterráneos (art. 86).
- Zona II de limitación a la extracción de recursos hídricos subterráneos (art. 87).

Además, y a efectos de reducir el peligro de sobreexplotación y pérdida de calidad de las aguas del acuífero Almonte-Marismas, también se recomienda a la Administración Hidráulica la declaración de sobreexplotación del acuífero en su totalidad o en zonas con riesgo para la sostenibilidad de uso del recurso.

#### 2.2.2.6. Carreteras

La ley 8/2001 de Carreteras de Andalucía establece y delimita cuatro zonas de protección de las carreteras: la de dominio público adyacente, la de servidumbre legal, la de afección y la de no edificación, clasificación que coincide con la establecida en la ley estatal 25/1988.

- **Zona de dominio público adyacente**, formada por dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, de ocho metros de anchura en las vías de gran capacidad, y de tres metros de anchura en las vías convencionales.
- **Zona de servidumbre legal**, consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público adyacente y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación y a una distancia de veinticinco metros en vías de gran capacidad y de ocho metros en las vías convencionales, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas. La Administración podrá utilizar la zona de servidumbre legal para cuantas actuaciones requiera el interés general, la integración paisajística de la carretera y el mejor servicio del dominio público viario. En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial y previa autorización del órgano competente de la Administración titular de la carretera, sin perjuicio de otras competencias concurrentes.
- **Zona de afección**, consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre legal y exteriormente

por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación y a una distancia de cien metros en vías de gran capacidad, de cincuenta metros en las vías convencionales de la red principal y de veinticinco metros en el resto de las carreteras, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas.

- **Zona de no edificación** de las carreteras consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas interiormente por las aristas exteriores de la calzada y exteriormente por dos líneas paralelas a las citadas aristas y a una distancia de cien metros en las vías de gran capacidad, de cincuenta metros en las vías convencionales de la red principal y de veinticinco metros en el resto de las carreteras, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas.

#### 2.2.2.7. Patrimonio

Se regula por la Ley 16/1985 sobre Patrimonio Histórico Español, el R.D. 111/1986 por el que se aprueba el Reglamento para su desarrollo parcial, la Ley 1/1991 del Patrimonio Histórico de Andalucía, y el R.D. 19/1995 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico Andaluz.

Las determinaciones establecidas en esta legislación tienen menor incidencia territorial, puesto que principalmente van referidas a la conservación, mantenimiento y custodia de los bienes declarados y/o catalogados; no obstante, presentan la obligatoriedad de delimitar un espacio que conforme el entorno del bien, más o menos extenso según su tipología e importancia, y de incluir por parte del planeamiento urbanístico y territorial medidas específicas de protección de los valores culturales que han dado lugar a la declaración o inscripción de una zona como de servidumbre arqueológica.

La ley andaluza, recogiendo y completando la estatal, clasifica los bienes con la siguiente tipología:

- Comunes con la ley estatal: Monumentos, Conjuntos Históricos, Jardines Históricos, Sitios Históricos, y Zonas Arqueológicas
- Incorporadas por la ley autonómica: Lugares de Interés Etnológico, y Zonas de Servidumbre Arqueológica.

El Palacio de Villamanrique de la Condesa de París y su Jardín se declararon Bien de Interés Cultural con la categoría de Monumento (Decreto 98/1998). Además se localizan en el término municipal un total de 26 yacimientos arqueológicos del Inventario de Yacimientos Arqueológicos de la Consejería de Cultura, la mayor parte de ellos de época medieval.

Por su parte, en el POT de Doñana se recomienda incluir como edificaciones y bienes de interés rural en Villamanrique, el Molino y Cortijo de Chillas (art.110). Asimismo, se recomienda su inscripción en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz con la tipología de protección que proceda (art. 113).

Por su parte este planeamiento general, ahora en fase de Avance, señala además como patrimonio edificado de interés histórico-artístico a efectos urbanísticos los siguientes inmuebles:

Iglesia de Sta. M<sup>a</sup>. Magdalena y torre.

Casa de las Hermanas de Sor Angela de la Cruz.

Mesón, antiguo Molino y torre contrapeso.

Casa n<sup>os</sup>. 3 y 5-7 de la calle Pilas.

Elementos arquitectónicos del antiguo Convento en Casa de la cultura.

El régimen urbanístico de los inmuebles (en cuanto a normas de edificación y a normas estéticas) y de los espacios públicos (en cuanto a normas de urbanización) incluidas dentro del entorno del Palacio de la Condesa de París como bien de interés cultural, se definen en el planeamiento general.

Asimismo se definen aquellos espacios urbanos en los cuales es de especial interés regular las condiciones de volumen y estéticas del caserío respecto al paisaje urbano de contemplación de la torre de la iglesia.

El futuro catálogo del patrimonio edificado y elementos urbanos y rurales quedará configurado en el documento reglamentario de este planeamiento general en su fase para aprobación inicial.



Vía Pecuaria Vereda de Hinojos



Cortijo de Chillas

### Inventario de Yacimientos Arqueológicos

Codigo	Nombre	Tipología	Grado de conservación	Descripción
41/097/0001	Contino	Cortijos	Parcialmente destruido	Material cerámico y constructivo. Restos de un cortijo
41/097/0002	Pozo de los Infantes		Medio	Pozo con paredes de ladrillo
41/097/0003	La Caida	Villae/Alquerías	Parcialmente destruido	Material cerámico y constructivo. Restos de una villa o alquería romana y/o medieval
41/097/0004	El Villar I		Parcialmente destruido	Escaso material cerámico y constructivo.
41/097/0005	El Villar II		Parcialmente destruido	Escaso material cerámico y constructivo.
41/097/0006	El Villar III	Cortijos/Alquerías	Parcialmente destruido	Variado material cerámico medieval y/o moderno y abundancia de materiales constructivos.
41/097/0007	Pozo de Villamanrique		Bajo	Pozo con paredes de ladrillo
41/097/0008	Cerca		Parcialmente destruido	Material cerámico muy fragmentado
41/097/0009	Chilla I	Asentamientos/Estelas	Parcialmente destruido	Estela de tipo tartésico
41/097/0010	Chilla II	Alquerías/Túmulos funerarios	Parcialmente destruido	Escaso y disperso material cerámico
41/097/0011	Chilla III	Pozos de agua	Parcialmente destruido	Dispersión de material cerámico en torno a un pozo.

41/097/0012	Chilla IV	Alquerías	Parcialmente destruido	Gran cantidad de material constructivo y cerámicas comunes
41/097/0013	Chilla V	Alquerías/edificios agropecuarios	Parcialmente destruido	Escaso material cerámico y constructivo
41/097/0014	Las Manchas I	Alfares	Parcialmente destruido	Horno romano de ánforas
41/097/0015	Las Manchas II	Alfares/Villae	Bajo	Alfar u horno de ladrillos
41/097/0016	Las Manchas III	Alquerías/edificios agropecuarios	Parcialmente destruido	Escaso y disperso material cerámico y ánforas
41/097/0017	Dehesa Boyal I		Bajo	Escaso y disperso material cerámico contemporáneo
41/097/0018	Dehesa Boyal II		Parcialmente destruido	Escaso y disperso material cerámico de época contemporánea
41/097/0019	Dehesa Boyal III		Parcialmente destruido	Escaso y disperso material cerámico de época contemporánea
41/097/0020	Dehesa Boyal IV		Parcialmente destruido	Escaso y disperso material cerámico de época contemporánea
41/097/0021	La Vega I		Parcialmente destruido	Escaso y disperso material cerámico y ausencia de material cerámico
41/097/0022	La Vega II		Parcialmente destruido	Escaso y disperso material cerámico y ausencia de material cerámico
41/097/0023	La Vega III		Bajo	
41/097/0024	La Mata		Parcialmente destruido	Escaso y disperso material cerámico y ausencia de material cerámico
41/097/0025	La Zapatera			Escaso y disperso material cerámico y ausencia de material constructivo. Gran cantidad de malacofauna
41/097/0026	Cortijo de Chillas	Alquerías	Parcialmente destruido	Alquería medieval

### **2.2.3. Otras figuras de planificación territorial**

#### **2.2.3.1. Plan Forestal Andaluz**

Tras la aprobación por el Pleno del Parlamento en noviembre de 1989, el Plan Forestal Andaluz se pone en marcha como instrumento para la ordenación de los recursos renovables de la Comunidad Autónoma, en aras de conseguir una óptima utilización de los mismos que permita la consecución de los valores de protección y restauración del medio natural con el desarrollo socioeconómico.

El desarrollo del Plan se realizará mediante Planes de Ordenación de Recursos Naturales, aprobados por Consejo de Gobierno y elaborados por la Administración Forestal, cuyos cometidos serán definir y clasificar los terrenos de vocación forestal, determinando el uso a dar a los mismos.

#### **2.2.3.2. Dictamen de la Comisión de Expertos**

La Comisión Internacional de Expertos sobre el desarrollo de Doñana fue nombrada por el presidente de la Junta de Andalucía para dictaminar sobre el desarrollo socioeconómico sostenible de Doñana.

El principal objetivo del dictamen es el de tratar de hacer compatibles las legítimas aspiraciones de los habitantes de los municipios de Doñana a una vida mejor, con la conservación integral de los ecosistemas de Doñana, a partir de una perspectiva de desarrollo sostenible.

Para alcanzar este objetivo se establecen propuestas en las que subyace una estrategia general consistente en el incremento de valor añadido de la producción local mediante la elevación de la calidad de los productos, tanto en el turismo como en la agricultura, y mediante la comercialización y la transformación industrial de los productos agrícolas, forestales, ganaderos y piscícolas de la zona.

El marco territorial que la Comisión adopta para el desarrollo de las diferentes propuestas, es el del conjunto de municipios incluidos en el Plan Director Territorial de Coordinación de Doñana y

su Entorno, para mantener una continuidad con las anteriores experiencias de planificación socioeconómica de la zona.

### 2.2.3.3. Plan de Desarrollo Sostenible de Doñana.

El Plan de Desarrollo Sostenible de Doñana (PDS) se formula por acuerdo de la Comisión de la Unión Europea y el Estado Español, a través de la Administración Central y la Junta de Andalucía y tiene en su elaboración dos fundamentos básicos, la estrategia planteada por el Dictamen de la Comisión Internacional de Expertos y las propuestas del V Programa Comunitario de política y actuación en materia de medio ambiente y desarrollo sostenible.

Este plan fue respaldado financieramente por los Programas FEDER, FEOGA, FSE y Fondos de Cohesión.

Los objetivos generales del Plan son la conservación del medio ambiente y el desarrollo socioeconómico de Doñana, abordándose los siguientes objetivos específicos: gestión integral de recursos hídricos, adecuación de estructuras agrarias, superación de déficits medioambientales, diversificación y complementación de la oferta turística, mejora de equipamientos públicos y red viaria, fomento de iniciativas económicas, mejora de la calidad y comercialización de la producción agroalimentaria, impulso de la formación y cualificación profesional, conservación del patrimonio cultural, planificación y gestión integral.

La actuación del Plan se ha realizado en el ámbito de los siguientes municipios: Almonte, Hinojos, Moguer, Lucena del Puerto, Bonares, Palos de la Frontera, Rociana del Condado y Bollullos Par del Condado en Huelva; Villamanrique de la Condesa, Pilas, La Puebla del Río e Isla Mayor en la Provincia de Sevilla y Sanlúcar de Barrameda en Cádiz.

## **2.2.4. Planeamiento urbanístico municipal**

### 2.2.4.1. Las Normas Subsidiarias vigentes: fines y objetivos

Se recoge en el presente apartado la situación actual de la ordenación urbanística municipal de Villamanrique de la Condesa, unas Normas Subsidiarias de planeamiento, aprobadas

definitivamente el 30 de noviembre de 1995 por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Los fines y objetivos de dicho documento se describen en la memoria descriptiva:

- En el suelo urbano se pretendía mejorar la calidad de vida de la población, ordenar la estructura urbana y ordenar racionalmente la expansión de dicho suelo.
- En el suelo urbanizable, la ordenación racional de la expansión, controlando dicho proceso, adecuando la oferta de suelo y vivienda a la demanda y realizando una dotación equilibrada de equipamientos y servicios.
- Para el suelo no urbanizable se plantearon varios objetivos: protección de ecosistemas frágiles, ordenación global del territorio y creación de riqueza (aumento de la producción agrícola y fomento de la industrialización conectada con dicha producción).

#### 2.2.4.2. Estructura general

En cuanto a la estructura general a nivel del territorio se señalaban los usos de carácter general y ámbito municipal ya existentes, localizando aquellas actuaciones cuyo cambio o introducción estaba prevista. A nivel del núcleo urbano la estructura general prevista para los distintos sistemas y zonas es la siguiente:

##### **Sistema de Espacios Libres**

- En suelo urbano, de las 18,74 has previstas, 11,5 Has correspondían a uso privado, en concreto los correspondientes a los jardines del Palacio de la Condesa, continuando actualmente con el mismo régimen de propiedad y sin ejecutar. Del resto, prácticamente todo está sin ejecutar, incluyendo los suelos de propiedad municipal.
- En suelo urbanizable las reservas se centraban en la cesión del 10% de la superficie ordenada por cada plan parcial, con un total previsto de 14,84 Has. No se ha ejecutado la urbanización de ninguna de las zonas verdes previstas.

### **Sistema de Comunicaciones**

- Se recogen las reservas necesarias para la ejecución de la variante de la nueva carretera de enlace con la A-49 por la N-631 con la N-IV, que no se ha ejecutado.

**Sistema de Equipamientos:** Centros Docentes (Preescolar y EGB) y Servicios de Interés Público y Social (Equipos Deportivos, Comercial y Social).

- No existen déficits de centros escolares, asignando en el Plan Parcial Residencial 1 suelos para un centro de EGB de 8 uds, a partir de la aportación de todos los planes parciales, que no se ha ejecutado.
- S.I.P.S. de *Equipamiento deportivo*: en el momento de redacción de las Normas ya se consideraban suficientes los 23625 m<sup>2</sup> de suelo donde se ubica el polideportivo, para cubrir las necesidades futuras de la población, no programándose más suelo para ese fin.
- S.I.P.S. de *Equipamiento comercial*: con carácter general no se estima ningún déficit, estableciéndose previsiones para los sistemas locales.
- S.I.P.S. de *Equipamiento social*: en el documento se estimaba que los planes parciales encontrarían en sus cesiones de sistemas locales la respuesta a sus necesidades.

### **Sistema de Infraestructuras Básicas**

- Con relación al saneamiento, se plantea la necesidad de construir una depuradora que en la actualidad ya está en funcionamiento, gestionada por Aljarafesa y ubicada al sur del núcleo urbano.
- La evacuación de residuos sólidos se gestiona de forma mancomunada por la Mancomunidad de municipios del Bajo Guadalquivir.

- Para la red eléctrica se establece el desvío de ciertas líneas de 25 KV, así como la construcción o ampliación de nuevos transformadores, tanto en suelo urbano como urbanizable.

#### 2.2.4.3. Clasificación del suelo

En la Memoria Descriptiva (apartado 3.2) así como en el desarrollo de las Normas Urbanísticas (capítulo 3º), se fijan los criterios para los distintos tipos de suelo:

- **Suelo urbano:** se incluyen todos los suelos clasificados como tal en el documento en vigor, en el momento de redactar las NNSS que se están analizando, así como:
  - Los terrenos en proceso de consolidación o consolidados mediante actuaciones unitarias ejecutadas sin licencia municipal, pero que tienen un alto grado de consolidación.
  - Los terrenos colindantes a unidades de equipamiento cuya ampliación se había previsto.

Se establecían 10 Unidades de Ejecución, ocho de ellas de carácter residencial y dos agroindustrial.

- **Suelo urbanizable:** se incluían dos suelos, uno localizado al norte del casco urbano, definido como PPR-1 de carácter residencial, y otro situado al oeste denominado PPI-1 de uso industrial.

#### 2.2.4.4. Calificación del suelo.

En el plano nº 2 de Ordenación “Estructura General y Orgánica, Clasificación y Calificación del Suelo”, se establecen distintos tipos de suelo.

- **Suelo urbano:** además del destinado a equipamiento y áreas libres, se califica con dos categorías: residencial y agroindustrial.

- El suelo residencial permite la tipología tradicional de vivienda unifamiliar adosada y la plurifamiliar adosada.
  - En el suelo agroindustrial se establece el uso agrícola, aunque en el Art. 109 de las Ordenanzas se permite al Ayuntamiento la regulación del carácter residencial del mismo.
- **Suelo apto para urbanizar:** se establecen dos categorías: residencial e industrial.
- En el suelo de uso residencial se permite la tipología de vivienda unifamiliar adosada con patio trasero.
  - Las naves industriales adosadas es la tipología indicada en el suelo industrial.

### 2.2.4.5. Normativa y ordenanzas

<b><u>SUELO URBANO</u></b>						
Zona	Tipología	Usos	Condiciones de Uso	Parcela	Altura	Condiciones de edificación
Residencial en tipología tradicional de vivienda unifamiliar adosada	Tradicional de vivienda unifamiliar adosada	Residencial	Se autoriza el uso agrícola, comercial, pequeños talleres artesanales y oficinas y despachos	Superficie mínima 80 m <sup>2</sup> , 6 m. de fachada y 8 m. de fondo mínimos	2 plantas 7 m.	Alineaciones: las existentes Ocupación: Libre Patios: superficie mínima 7,06 m <sup>2</sup> , círculo de luces inscribible mínimo $\varnothing = 3\text{m}$ .
Residencial en tipología de vivienda plurifamiliar adosada	Vivienda pluri familiar adosada	Residencial	Idem. anterior. Se autorizan viviendas interiores	Superficie mínima 250 m <sup>2</sup> , 12 m. de fachada y 15 m. de fondo mínimos	2 plantas 7 m.	Edificabilidad neta: 1,6 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> . Ocupación máxima: Planta baja 100% Planta alta: 75 % Patios: superficie mínima 7,06 m <sup>2</sup> , círculo de luces inscribible mínimo $\varnothing = 3\text{m}$ .
Agro-industrial	No se fija	Eminentemente agrícola	Puede el Ayuntamiento regular el carácter residencial	No se fija	No se fija	
<b><u>SUELO APTO PARA URBANIZAR</u></b>						
Residencial	Vivienda unifamiliar adosada con patio trasero	Residencial	Se permite el uso comercial en planta baja y los talleres artesanales	6 m. de fachada 15 m. de fondo mínimos	2 plantas	Alineaciones: según Plan Parcial Ocupación máxima: 70% de parcela
Industrial	Naves industriales adosadas	Industrial	No se limita el tipo de industria. Se autoriza la construcción de un edificio de oficinas contiguo a la nave	8 m. de fachada 15 m. de fondo mínimos	7 metros	Alineaciones: según Plan Parcial

2.2.4.6. Determinaciones de desarrollo y gestión

**UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO (Delimitados en las NN.SS.)**

NºVivienda		CALIFICACIÓN		RESERVAS PARA DOTACIONES				VIARIO	SUPERFICIE DELIMITADA Viv/Ha		FIGURA DE PLANEAMIENTO	SISTEMA DE ACTUACIÓN	ESTADO
		Residencial	Agro-Industrial	Espacios Libres de Dominio y uso público	Escolar	Deportivo	Otros						
UE-1	70	11.960		1.195				4.060	40'66	17.215	ED/PU	COMPENSACIÓN	EJECUTADO
UE-2	63	11.900		1.190				2.570	40'23	15.660	ED/PU	COOPERACIÓN	EJECUTADO PARCIALMENTE
UE-3	59	10.980		525			573	2.642	40'00	14.720	ED/PU	COOPERACIÓN	EJECUTADO
UE-4	---		8.990					1.235		10.225	PU	COMPENSACIÓN	CONSOLIDADO
UE-5	Área Concolidada	16.670		716				4.180		21.566		COMPENSACIÓN	EJECUTADO
UE-6	209	36.995		3.000			700	11.780	39'8	52.475	PERI/PU	COMPENSACIÓN	
UE-7	21	3.002		300				1.950	39'98	5.252	ED/PU	COMPENSACIÓN	EJECUTADO PARCIALMENTE
UE-8	142	24.193					2.420	8.875	40'00	35.488	ED/PU	COMPENSACIÓN	PARCIALMENTE CONSOLIDADO
UE-9	---		20.598				2.060	4.160		26.818	ED/PU	COMPENSACIÓN	PARCIALMENTE CONSOLIDADO
UE-10	20	5.373		681				6.816	15'5	12.870	ED/PU	COMPENSACIÓN	APROBADO E.D.
TOTALES		121.073	30.269	6.926			5.753	48.268		212.289			

**OTRAS UNIDADES DE ACTUACIÓN ENSUELO URBANO (No delimitado en las NN.SS.)**

Ud. m <sup>2</sup>	Nº. VIVIEN DAS	CALIFICACIÓN		RESERVAS PARA DOTACIONES				SUPERFICIE DELIMITADA	SISTEMA ACTUACIÓN	DE	ESTADO
		Residencial	Industrial	Espacios Libres de uso público	Escolar	Deportivo	Otros				
E.D. C/FLOR Y MANUEL MACIAS	29	8.429,56		578,91				6.178,64			EJECUTADO

### ACTUACIONES URBANÍSTICAS EN SUELO URBANIZABLE (Suelo apto para urbanizar)

Ud. m <sup>2</sup>	Nº. VIVIEN DAS Máx.	CALIFICACIÓN		RESERVAS PARA DOTACIONES				SUPERFICIE DELIMITADA	SISTEMA ACTUACIÓN	DE ESTADO
		Residencial	Industrial	Espacios Libres de uso público	Escolar	Deportivo	Otros			
PPR-1	265	42.152		6.915,92	5.000	1.656	1.104	69.159,31	COMPENSACIÓN	EJECUTADO PARCIALMENTE
PPR-2	89	12.964		2.226	1.350		160	22.266	COMPENSACIÓN	EN EJECUCIÓN
PPR-3	154	92.900		12.859	1.542		616	128.590	COMPENSACIÓN	EN EJECUCIÓN
PPR-4	50	9.732,24		4.123,94	501,21		217,92	25.672,57	COMPENSACIÓN	A.I. 6/11/2004
PPR-5	210	73.339		11.166 (S.G.) 3.158	2.132		1.615	114.132	COMPENSACIÓN	EN EJECUCIÓN
PPI-1			39.666	4.540		1.200	2.500	55.800	COMPENSACIÓN	EJECUTADO PARCIALMENTE

#### 2.2.4.7. Modificaciones del planeamiento original

Desde la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias se han producido diferentes modificaciones, que por orden de fecha de aprobación, son las siguientes:

- Determinación de ámbito, reserva para dotaciones y cálculo del aprovechamiento tipo del PPR-1. Aprobación definitiva 23-04-1998 por la C.P.O.T.U..
- Modificación del artículo 86 del Capítulo 2 de las NNSS para permitir que los solares resultantes de las reparcelaciones de las UE en Suelo Urbano, donde se mantenga la estructura de la propiedad inicial, sean considerados edificables en determinadas condiciones, A.D. por Pleno del Ayuntamiento 23-10-1999.
- Inclusión como suelo urbanizable de finca Las Carpinteras, al norte del núcleo urbano, PPR-3. A.D. 22-01-2000 P.A. y 31-03-2000 C.P.O.T.U..
- Inclusión como suelo urbanizable de PPR-2, al sur del núcleo urbano. A.D. P.A. de 20-07-2002 y C.P.O.T.U. de 04-10-2002.
- Inclusión como suelo urbanizable de PPR-4, en la entrada al núcleo urbano por el norte de la carretera SE-631. P.A. 23-07-2004.
- Modificación de PPR-1. P.A. 23-07-2004.
- Inclusión como suelo urbanizable del sector PPR-5 (Sendero del Quema) Modificación ámbito, Aprobación definitiva CPU 14-3-06 (Plan Parcial aprobación inicial, pleno, 17-8-06).
- Nueva delimitación UE8 pleno, 5-4-06 (Unidades A y B) Est. Detalle UE 8-A aprobación inicial (13-7-06) y Est. Detalle UE 8-B aprobación inicial (17-8-06)

## **2.3. La estructura urbana y la edificación.**

### **2.3.1. Proceso histórico de formación del emplazamiento**

Históricamente, los asentamientos urbanos en la zona del Bajo Guadalquivir se han ido localizando en las proximidades de la franja de contacto entre el territorio cultivado y el espacio productivo, configurando un corredor entre Sevilla y Huelva constituido por una red de núcleos en doble alineación y por las infraestructuras de transporte que enlazan ambas ciudades. La ruptura territorial provocada por las marismas de Doñana y la barrera del Guadalquivir tienen también su reflejo en la organización de la red viaria, puesto que ha otorgado al corredor Sevilla-Huelva el papel de eje estructurador de todas las comunicaciones del ámbito.

El núcleo urbano de Villamanrique de la Condesa está situado a 37 km de Sevilla en dirección suroeste, en la frontera entre el Aljarafe y las Marismas, emplazamiento que determina la antigüedad y la dilatada historia de este municipio. Población ribereña del *Lacus Ligustinus*, Villamanrique fue siempre considerada frontera natural de las Marismas del Guadalquivir.

Antiguamente se conoció al municipio de Villamanrique como *Mures*, conservando esa denominación durante la dominación de los pueblos tartesos, fenicios, turdetanos, romanos y árabes, de todos los cuales quedan vestigios arquitectónicos en las tierras manriqueñas.

En una aproximación a la historia de Villamanrique a través de sus yacimientos arqueológicos, y aunque se conocen datos de pobladores en esta zona desde muy antiguo (aparecen restos que datan del Calcolítico), los yacimientos más importantes corresponden a las épocas medieval y moderna.

Junto a la antigua desembocadura del *Maenoba* (Guadiamar) se señala una cota geográfica, conocida como *Regatero*, quizá como rememoranza lingüística del nombre del rey tartesio *Theron* o *Geryon*.



Del s. VI a.C. se descubrió en 1978 en esta villa (en el sitio denominado Chillas) la única inscripción en piedra hasta ahora conservada: la Estela tartésica de Villamanrique, de enorme importancia documental y arqueológica, al representar uno de los testimonios de la más primitiva lengua indígena hispana conocida. La escritura tartésica hallada en la Estela de Villamanrique confirma que ésta fue el origen de la ibérica.

Durante la época fenicia, Mures fue un poblado con factoría dedicada a la extracción de la tintura púrpura. De ello quedan abundantes cerros de fósiles marinos, enormes concheros y gran cantidad de cerámica industrial. Bajo este poblado existió otro del III milenio a.C., en el que se han encontrado abundantes restos del período calcolítico y del bronce inicial.

Posteriormente, durante la cultura ibero-turdetana se relaciona la villa de Mures con el lugar de *Gatus*. De la Mures romana se conoce una villa cercada y amurallada con puertas de oro. Son romanos unos emplazamientos sagrados, los *Regi-Lares*, posiblemente dedicados a una divinidad protectora de la ganadería por los exvotos de terracota que aparecen en la zona.

Durante la dominación árabe el territorio de Villamanrique estuvo muy poblado, contando con sitios como *Al-Hamit* y *Xohapat Hocen* y barrios en la propia Mures como los de *Harat-Algema* y *Beni-Moslema*.

Fue conquistada por Alfonso X el Sabio, pero fue Felipe II quien creó el marquesado de Villamanrique para D. Alvaro Manríquez de Zúñiga y D<sup>a</sup> Blanca Enríquez, que construyeron en la villa un palacio adquirido posteriormente por los duques de Montpensier y reconstruido en el s XIX. Asimismo se edificó el convento de franciscanos, título de Santa María de Gracia, cuya iglesia conventual fue realizada por Juan de Oviedo, conservándose sólo como reliquias la arcada del claustro y una cripta para enterramiento de los frailes.

Posteriormente, el palacio y las posesiones de los Zúñiga pasaron a manos del conde de Altamira y más tarde a los condes de París. Actualmente son propiedad de S.A.R. D<sup>a</sup> Esperanza de Borbón, princesa de Orleáns-Braganza.

En la actualidad, las construcciones más importantes de Villamanrique son la iglesia parroquial de Santa María Magdalena, el Palacio de los Infantes, la casa del Cabildo y el convento de las Hermanas de la Cruz, fundado por Santa Ángela de la Cruz en 1928.

### **2.3.2. El solar del núcleo urbano**

El núcleo urbano de Villamanrique propiamente dicho aparece en este contexto territorial como hábitat concentrado de la población agricultora. El desarrollo urbano del municipio se centra básicamente en su núcleo, sin que existan entidades urbanas agregadas o núcleos de población dispersos en otros puntos del término municipal. El suelo urbano consolidado, donde se concentra la mayor parte de la población, se ubica en el eje que une con Pilas, prolongándose en dirección al Polideportivo, con una dirección preferente hacia las zonas sur y oeste. De hecho, aunque en la actualidad se están construyendo viviendas por todo el núcleo urbano, el área donde más está creciendo el casco urbano es el sector norte en dirección a Pilas.

El núcleo o centro histórico del municipio se encuentra junto al Palacio de los Infantes de Orleáns y Borbón, del siglo XVI, así como la Iglesia parroquial de Santa María Magdalena, construida en el siglo XIX sobre una anterior iglesia del XVI.

A este centro urbano hay que unirle las plazas del Convento, de trazado cuadrangular y ajardinada, y la de San Roque, que posee una antigua fuente donde tradicionalmente acudían los habitantes a por agua para las casas.

Por Decreto del Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía 98/1.998 de 12 de mayo, se declaró Bien de Interés Cultural, con la categoría de Monumento, al Palacio de los Infantes, junto con sus jardines, las construcciones auxiliares y todo el espacio abierto circundante. En el citado Decreto también se delimitó un entorno que quedaba igualmente afectado, tanto de zonas públicas como privadas, y que se encuentra acotado por las calles: Sor María del Coro, Sta. M<sup>a</sup> Magdalena, Párroco Fernández Santiago, Cristobalina Béjar, Canónigo Bernal Zurita, Francisco Cabello, Concejo y Francisco Bedoya. Además también se incluyen las plazas del Convento y de España.

### **2.3.3. Estructura urbana actual. Tipomorfología urbana. Producción del espacio urbano.**

En Villamanrique se reconoce una estructura urbana básicamente lineal desde el acceso a Pilas, que alcanza cierta complejidad a la hora de construir su propia estructura respecto a la forma del solar y su articulación con los caminos rurales de su territorio más inmediato.

Esta primera forma lineal está terminada hacia el Sur donde Villamanrique extiende su mayor variedad territorial, en un amplio abanico de Este a Oeste.

Así el eje, c/Pilas que parte de Plaza de España conforma junto con Plaza de San Roque y calle Santiago hasta la desaparecida Ermita de la Hermandad de Ntra. Sra. de El Rocío, hoy Casa Museo, el elemento básico de la estructura urbana de Villamanrique.

A un mismo nivel inicial para estudiar la estructura urbana que ha de considerar la implantación de la Iglesia de Sta. M<sup>a</sup>. Magdalena (reedificación de obra anterior), el Palacio de la Condesa de París (o Palacio de Orleans) y jardines, y el desaparecido Convento de Los Franciscanos y su plaza (donde ahora se ubica la Casa de la Cultura). Asociado a este conjunto hay que reseñar el conjunto urbano de las cuatro manzanas, de corte bastante regular, que conforman las calles Párroco Fernández Santiago, Canónigo Benal Zurita, Concejo, Francisco Cabelo y Cristobalina Bejar.

Del análisis de la forma urbana se ha de concluir que los distintos caminos que parten o salen del núcleo han ido variando en cuanto a su capacidad de soportar o ir construyendo la trama urbana, en competencia con otras trazas y/o caminos.

En este sentido, se debe reconocer que las vías pecuarias que llegan a la actual Plaza de España han mantenido su papel vertebrador; se trata de la vereda del camino de Sevilla a El Rocío, no en vano soporte prioritario del recorrer de buena parte de las Hermandades en su peregrinar hacia la aldea de El Rocío. Se trata de las calles de Sor María del Coro (hacia Sevilla), y de Alférez Carlos de Borbón (hacia el Rocío, salida para aquellas hermandades que no “setean”).

No obstante, es quizás la confluencia, al sur del núcleo urbano, en el lugar del actual campo de feria y la Dehesa Boyal, de los caminos de la Gloria, del Bujeo, del partido de Resina, incluso del Puerto, los que han contribuido definitivamente a configurar como eje vertebrador de Villamanrique Norte-Sur, al itinerario conformado por las calles y plazas: c/Pascual Márquez, c/Pilas, Plaza de España, Plaza San Roque, c/Santiago, c/Hermanas de la Cruz y salida a camino de El Bujeo, lugar actual del campo de Feria y el Polideportivo.

Otros elementos radiales aún mantienen su potencialidad dado que aún mantienen su registro o traza en el territorio a veces reforzada por la aparición de actividad diversas. Se trata de la prolongación de c/Hinojos, que si bien tiene una articulación difusa en la trama urbana a través de la calle Gregorio Medina, pero que queda reforzada por el itinerario Avda. de la Constitución hacia el nudo de la gasolinera y el Polígono Industrial Gato, y por supuesto carretera de Hinojos (vereda de Hinojos) y carretera a El Rocío (vereda del camino de Sevilla a El Rocío).

También la vereda de los Labrados y su tramo de acceso a c/Mantillo, junto al Instituto, pone en contacto con el núcleo importante volumen de actividades que espontáneamente ha ido apareciendo a lo largo de dicha vereda.

Luego otros trazos urbanos nacidos de otros tantos caminos rurales que dejaban englobados suelos agrícolas, se han ido conformando como viario de menor trascendencia externa al núcleo, quedando como viarios secundarios que ayudan a entender y a diferenciar los distintos tipos de crecimientos. Serían calle como Espinaderas, Manuela Macías-Obispo María Márquez, o Arriba, o Doctor Mena. De forma más local el acceso al Cementerio e itinerarios alternativos a ambos lados del mismo ayudan a entender la trama sur, donde se presentan fachadas principales y traseras de forma alterna.

Completando estos elementos más o menos radiales se han ido configurando su sistema transversal de arcos que enlazarían aquellos tres grandes elementos rurales y/o piezas como el jardín del Palacio. Estos caminos finalmente que adaptado fielmente en su geometría a un sistema

de circunvalación del núcleo, completado artificialmente con el tramo de Dehesa Nueva. Su tratamiento actual es puramente carretero, no obstante adolece de algunas discontinuidades al sur y cierta complejidad de solución en el nudo norte de accesos.

Este sistema transversal se ha impuesto ya por su rotundidad, rompiendo la lógica del tejido urbano y de su relación en el territorio próximo, el medio rural y natural colindante, y el remoto hacia Pilas y eje Sevilla-Huelva.

No obstante este planeamiento general asume esta realidad pero ha de recuperar el mayor protagonismo de la trama más “autóctona” del núcleo urbano, recuperando valores propios de cara a los posibles nuevos desarrollos.

Las formas de producción del tejido urbano en Villamanrique, obedecen a las dos grandes corrientes, una la no planificada y otro lo planificado.

Respecto a la primera se consideran que pertenecen al mismo, todo aquel caserío que han ido conformando los ejes vertebradores del núcleo, a la razón de su mayor o menor importancia, presentando fachada principal a los primeros, y se han ido incorporando pieza a pieza sobre el elementos primitivo del viario y/o camino. En unos primeros asentamientos del núcleo existen indicios morfológicos de forma planificada en las manzanas próximas al Palacio y el antiguo Convento, si bien no se ha podido constatar documentalmente; probablemente puede que su origen esté en el caserío al servicio del primitivo Palacio (S. XV) dado que geométricamente es conforma a la traza del Convento de frailes Franciscanos y actual plaza, que datan de aquellas fechas.

Luego han ido colmatándose los vicios entre distintos caminos de salida del primitivo núcleo urbano; nótese que Madoz, en su “Diccionario...” año.... señala que Villamanrique *“Tiene más de 350 casas cubiertas de teja y sobre 450 de paja, todas ellas estrechas por lo general y de mala construcción; un palacio propio de los marques de la V., Condes de Altamira, con todas las oficinas de labor, 2 molinos de aceite...; casa ayuntamiento, y cárcel....; pósito....; 2 escuelas de educación primaria de niños,...., así como una de niñas,....; varios pozos de agua potable....; iglesia parroquial (Sta. María Magdalena), establecida en el exconvento de Franciscanos descalzos, fundado en 1.616 a expensas de Doña Blanca Enrique, viuda de D. Alvaro Manrique de Zúñiga...., cuyos sucesores conservan la propiedad y patronato hasta la esclautración de regulares en 1.835: el edificio del convento está agregado al Crédito Público como bienes nacionales....Ha además un edificio que se halla en Alberca desde 1.809 y era destruido para parroquia; una pequeña Ermita (Ntra. Sra. de la Soledad)..., y el cementerio fuera de la población al S.”*

De forma irregular y sucesiva se han ido conformando parte del tejido urbano en calles, entre otras, Laberinto, Marquesa, Morrión, Rocío, Rosa-Hornos, y flor-Eduardo Dato.

Otros crecimientos suponen el registro de parcelas agrícolas de cierta dimensión, bien incorporándola a la trama urbana, a veces con motivo de simple apertura de un viario y otros con mayor complejidad de trazado, e incluso con aparición de espacios públicos, plazas y equipamientos. Este modelo de producción llega hasta los recientes desarrollos planificados en las anteriores Normas Subsidiarias, que ahora se revisan. A esta forma de producción pertenecen los suelos de calles, Avda. de Andalucía, Clara Campoamor-Los Santos Marías del Mar, Barriada de Alvaro y Blanca, Laguna Parra, Avda. de la Constitución, Bda. La Francesa, Doñana, Fernández Viagas, Blas Infantes, Los Monteros, al que hay de sumar los últimos crecimientos nacidos de las unidades de ejecución UE1 y PPR-2.

Algunos crecimientos obedecen a proyectos urbanos, cuyo componente primordial es el diseño conjunto de arquitectura y el espacio urbano; a estas pertenecen: Barriada Juan XXIII, Barriada de Mures, Rampa, 10 viv. C/Candelaria, y manzana en Progreso-Solidaridad (Bda. Del Olivo)

#### **2.3.4. El Patrimonio edificado.**

En el núcleo urbano es indiscutible por su valor histórico-artístico reseñar el Palacio de la Condesa de París y jardines y la Iglesia de Santa M<sup>a</sup>. Magdalena y su torre. El primero, declarado bien de interés cultural y la segunda de estimable valor artístico también, especialmente la torre de la iglesia de notable presencia en la escena urbana. También son digno de mencionar la casa de las Hermanas de Sor Angela de la Cruz, casa parroquial (c/Sor María del Coro, nº. 7), mesón en Plaza de San Roque nº. 12, casas nºs. 3 y 5-7 en calle Pilas, elementos arquitectónicos del antiguo Convento, en Casa de la Cultura, así como otras edificaciones que aportan valor ambiental en el conjunto urbano. En cuanto a los espacios urbanos, cobran interés urbanístico las plazas de España, del Convento y San Roque, así como los espacios de plaza y jardín de barriada de Juan XXIII y en el entorno del Cementerio. Finalmente algunos elementos urbanos, monumentos y cruces, con especial mención al dedicado a Pascual Márquez en la calle del mismo nombre.

En el medio rural, destacar el cortijo de Chillas

– **Palacio de Villamanrique de la Condesa de París y Jardín.**

La consideración de su valía se extiende no sólo al palacio, propiamente sino también a los jardines y edificaciones existentes tanto en el apeadero como los extensos jardines al fondo.

En un principio se construyó un palacio el siglo XVI por D. Alvarez Manrique de Zúñiga y D<sup>a</sup>. Blanca Enríquez. Posteriormente lo compra, ya con jardines y huertas, el Duque de Monpensier (1.850) y fue el Conde de París quien entre 1.879 y 1.882 reedifica un edificio palaciego. El edificio principal tiene dos alturas y planta rectangular organizada alrededor de patio central con galería porticada con arcada de medio punto sobre columnas de mármol que conservan los capiteles con el escudo del marquesado de Zúñiga (elementos del primer palacio) y balcones en planta alta; la decoración de las dependencias es de estilo rococó, la composición de las fachadas es sobria con muros encalados y zócalo color añil; la puerta principal al patio delantero está enmarcado por balcón con barandilla de forja, las escaleras están decoradas con motivos heráldicos en el techo; del antiguo palacio quedan las cámaras bajo las dos crujías laterales que están abovedados y con azulejería del S. XVII; es de destacar las obras de arte pictórico y el archivo-biblioteca. En el espacio delantero a modo de apeadero, destaca la isla central ajardinada con palmeras y la fachada del palacio, el edificio lateral de cuadras, y la cancela de forja con pórtico con trazado y con decoración gusto francés. Los jardines se mezclan con especies ornamentales, especial mención al palmeral con zonas de frutales entre setos, con estanques y albercas; dentro del jardín destaca un edificio porticado de planta cuadrada en el que se conservan tres arcos de medio punto, en cada lado, perteneciente al convento de franciscano con fachada a la plaza del Convento, derribado a mediados del siglo XX, hoy en su lugar está la Casa de Cultura que recoge el muro de la nave del Evangelio de la iglesia del convento; también destacar el edificio de central eléctrica (primera privada construida en España) y chimenea, construida en las postimerías del siglo XIX.

Desde el punto de vista de la botánica, cabe destacar el conjunto de las palmeras; en el patio de entrada, varias palmeras, entre ellas destaca el tronco esbelto de una *Livistona australis*; en el patio central, cuatro palmeras *Trachycarpus fortunei* (palmera de molino), una alta *Washingtonia robusta*, una *Phoenix dactylifera*, una *Phoenix reclinata* y una *Phoenix canariensis*; en jardines del fondo, destacar al menos, la doble hilera de palmeras *Jubaea spectabilis* (chilenas), un centenario palmito soportado por un rodrigón, un árbol de los escudos (Japón) o un gigantesco ombú (Argentina), llamado bellasombra de raíces aéreas.

Este conjunto es declarado Bien de Interés Cultural con la categoría de Monumento, por el Consejo de Gobierno, a propuesta de la Consejería de Cultura, el 12 de mayo de 1.998 (BOJA nº. 64 de 9 de

junio de 1.998), Decreto 98/1998, con la denominación de “Palacio de Villamanrique de la Condesa de París y su Jardín”.

– **Iglesia de Santa María Magdalena.**

(fuente: Guía Artística sobre Sevilla y su Provincia. Diputación Provincial de Sevilla).

Edificio de planta rectangular distribuida en tres naves, con crucero que no se aprecia al exterior y torre adosada a los pies de la nave derecha. La nave central, los brazos del crucero y la capilla mayor se cubren con bóveda de cañón, apareciendo bóvedas de aristas en las naves laterales. El crucero va cubierto con una media naranja sobre pechinas. Las portadas son muy sencillas, destacando la situada en la fachada de los pies, con un vano adintelado entre pilastras, que se rematan con jarrones y un ático con frontón triangular. El templo es una obra de los primeros años del siglo XIX y por consiguiente de estilo neoclásico.

El retablo mayor, al igual que otros del templo, proceden del desaparecido convento franciscano de Santa María de Gracias, que existió en la localidad. Se trata de una valiosa muestra del arte sevillano, en la que intervinieron Juan de Oviedo y de la Bandera, Diego López Bueno y Francisco Pacheco. El primero dio las trazas y condiciones, el segundo realizó la arquitectura, ensamblaje y talla, corriendo por cuenta del tercero los lienzos de San Francisco de Asís, y San Antonio de Padua, de las calles laterales, la Anunciación del segundo cuerpo y el Dios Padre del ático. Las pinturas están muy retocadas. El retablo se inició en 1.612, concluyéndose en 1.619. Documentalmente se cita a Juan Martínez Montañés como autor de varios relieves y esculturas destinadas a este retablo pero al parecer nunca se llegaron a realizar.

Los retablos dedicados a la Inmaculada y San José parecen ser obra de colaboración de los artistas citados anteriormente. El diseño, por tanto, sería obra de Oviedo y la ejecución material de López Bueno. El esquema de ambos es similar y se componen de un solo cuerpo entre columnas corintias que soportan un frontón curvo y roto y se rematan en un ático. El dedicado a la Virgen presenta en la puerta del sagrario una pintura sobre tabla del Niño Jesús y en el ático un lienzo de Santo Domingo de Guzmán, del estilo de Francisco Pacheco. En el retablo de San José, en los mismos lugares, aparecen las pinturas del Ecce Homo y San Francisco de Asís, también atribuibles a Pacheco, siendo contemporánea la escultura del santo titular.

El retablo colateral derecho puede fecharse en la segunda mitad del siglo XVII y cuenta con esculturas de San Felipe Neri, San Antonio de Padua, San Alberto y con relieves de la Dolorosa y del Nacimiento de la Virgen, en el ático. Diversos retablos neoclásicos se distribuyen por la iglesia

en los que aparecen la Virgen del Carmen, Cristo yacente y San Roque. En la capilla sacramental se guarda una custodia procesional de madera dorada, de hacia 1.600, copia de la custodia chica de la catedral sevillana. También se sitúan en esta capilla las esculturas de San Francisco de Asís, San Pascual Bailón, ambas de la segunda mitad del XVIII, y la Magdalena, que sigue los modelos del escultor granadino Pedro de Mena.

En la sacristía se conserva un lienzo de San Juan Bautista, del siglo XVII, otro con una escena bíblica, fechable en el siglo XVIII, y una buena colección de piezas de orfebrería. Destacan varios cálices de plata de finales del siglo XVIII y principios del XIX, con los punzones Flores, González, García y Juan Ruiz; un copón de plata sobredorada con la copa poligonal, decorado con grutescos y escenas, de hacia 1.570; una cruz parroquial del segundo tercio del XVII; una cruz relicario con una esfera de cristal de roca en la peana, de primeros del XVIII; dos ostensorios decorados con cabujones de esmaltes del primer tercio del XVII; un ostensorio de la segunda mitad del XVIII, con un pelícano en el astil y un relicario con botones de esmaltes, del primer tercio del XVII.



**Palacio de Villamanrique**



**Iglesia de Sta.Mª. Magdalena**

### **2.3.5. Los usos del suelo y la edificación.**

El desarrollo urbano de Villamanrique se centra en su núcleo, sin que existan posibilidades inmediatas de configuración de entidades urbanas agregadas en otros puntos del término municipal. Este desarrollo urbano se vuelca hacia el eje que lo une con el vecino municipio de Pilas al norte, y se prolonga en dirección sur hacia el Polideportivo municipal.

El principal uso que se hace del suelo urbano es el residencial, que se extiende a lo largo de toda la superficie urbana, mezclado con el uso terciario en muchas de las plantas bajas. Dentro de la trama

urbana, además del citado uso residencial, también existen equipamientos integrados básicamente por:

- Servicios técnicos: cementerio ubicado a las afueras del núcleo urbano, cercano a la calle Candelaria y José Vélez.
- Equipamiento institucional: conformado por el Ayuntamiento, Policía Local, las diversas oficinas municipales, el cuartel de la Guardia Civil, el Juzgado de paz, nave y almacén municipales y la oficina de correos.
- Equipamiento religioso, compuesto por la Iglesia de Santa María Magdalena, casa parroquial Beata Ángela de la Cruz, casa hermandad Montemayor.
- Equipamiento educativo: conformado por la Guardería Municipal, el Colegio Público San Pedro de Zúñiga y el Instituto de Enseñanza Secundaria Virgen del Rocío.
- Equipamiento deportivo compuesto por las instalaciones del Polideportivo Municipal.
- Equipamiento sanitario: compuesto por el consultorio médico, en la C/ Barriada la Francesa.
- Equipamiento cultural: Biblioteca, Casa de la Cultura, Escuela de Formación, centro de visitantes y Casa Museo.
- Equipamiento asistencial: Centro de Día y Casa del Agricultor y Ganadero.
- Equipamiento áreas libres y zonas verdes: Campo de Feria y todos los espacios abiertos de carácter público.

Respecto al suelo industrial, el polígono industrial “Las Cañadas” es de construcción bastante reciente, y se encuentra en funcionamiento desde el año 2.001. Está compuesto por 22 naves, en las que se han ubicado fundamentalmente pequeñas empresas y talleres. Es de promoción privada, desde que el Ayuntamiento a través de su sociedad de desarrollo municipal, SODEMAN, S.L., vendió el terreno a la promotora.

Un hecho característico de muchos de los municipios de esta zona es que el suelo urbanizado para actividades productivas corresponde, en su mayor parte, a promociones unitarias de pequeño y mediano tamaño, con los ayuntamientos como principales agentes promotores de estas urbanizaciones.

En la actualidad está en construcción un nuevo polígono industrial, “Veredilla de Gato”, compuesto aproximadamente por unas 150 parcelas, por lo que se prevé que en un futuro cercano haya una importante instalación de empresas. Sin embargo, a diferencia del anterior, este polígono industrial es de promoción privada, iniciativa que va a suponer un importante impulso industrial en el municipio.

En este aspecto un hecho que se debe tener en cuenta es la existencia en el municipio de urbanizaciones ilegales, bien porque no cumplen urbanísticamente los requisitos básicos, o bien por la construcción en suelo no urbanizable de almacenes, explotaciones agrícolas o ganaderas. Este tipo de construcción ilegal aparece frecuentemente en dirección al Camino El Jigarrillo.

### **2.3.6. Característica general de la vivienda.**

El elemento característico del núcleo urbano es la vivienda unifamiliar entremedianera, bien en hilera o en manzana cerrada. En las nuevas construcciones no se percibe variación respecto a la morfología del casco, tendiéndose a un máximo aprovechamiento del uso residencial del suelo.

La arquitectura tradicional de las viviendas del municipio se caracteriza por ser generalmente edificios de una o dos plantas. La altura máxima que se permite es de dos plantas más un ático.

La planta baja era el lugar donde vivía la familia y por tanto donde se ubicaban las diferentes dependencias: habitaciones, comedor y cocina. Las casas de mayor tamaño también solían tener un salón y un recibidor. Asimismo la mayoría de las casas disponían de un patio, que en muchos casos tenían un pozo, y más al fondo, en la zona más alejada de la vivienda, se encontraba el corral, donde estaban las cuadras y el gallinero.

En algunas viviendas la planta superior es el “soberao”, una sola estancia con suelo de madera que servía de granero o almacén de los productos agrícolas. En la actualidad los “soberaos” tienden a su desaparición, pasando muchos a ser dormitorios y zonas habitables por las familias, aunque aún se conservan muchos de ellos.

La cubierta tradicional es de tejas curvas y a dos aguas, una parte en dirección hacia la calle y la otra hacia el interior de la parcela, prolongadas en el patio o corral. La fachada y los muros generalmente suelen ser lisos, blancos y encalados. Este es el tipo de construcción que más resalta en el municipio, a pesar de la transformación inevitable que en los últimos tiempos ha sufrido parte del núcleo urbano.

Los edificios más modernos han variado ligeramente la forma tradicional de construcción, con estructuras de hormigón armado y muros de carga de ladrillo. No obstante, la cubierta se suele

seguir realizando en teja, aunque algunas edificaciones tienen cubiertas de fibrocemento y otras las rematan con azotea plana.

En general, el estado de conservación de las edificaciones del municipio, salvo casos aislados, es bueno. Algunas de las viviendas del casco urbano han solicitado y recibido las subvenciones que la Junta de Andalucía posibilita para la rehabilitación de las viviendas en mal estado. De esta forma, desde que el programa de ayudas está funcionando, un importante número de viviendas (más de 100 viviendas) han sido rehabilitadas tanto en su fachada y en su estructura como en el interior.

### 2.3.7. Análisis sobre la vivienda en relación a la capacidad actual y la demanda

La capacidad residencial actual del casco, junto con la de sus vacíos edificables y la de las distintas zonas en desarrollo del planeamiento general, resulta suficiente para absorber el ritmo de crecimiento poblacional del municipio, aunque la oferta de suelo urbanizable está generando una serie de tensiones inmobiliarias que el nuevo Plan deberá resolver.

Según datos suministrados por el Instituto de Estadística de Andalucía, el número de viviendas familiares en Villamanrique es de 1.433 unidades, distribuidas de la siguiente manera:

VIVIENDAS FAMILIARES		
Principales	Secundarias	Descuapadas
994	157	182

Fuente: Instituto de Estadística de Andalucía

Según la superficie útil (m<sup>2</sup>):

Menos de 60 m <sup>2</sup>	239
60-150 m <sup>2</sup>	1.059
Más de 150 m <sup>2</sup>	105
No clasificadas	4

Fuente: Instituto de Estadística de Andalucía

Según el número de habitaciones:

De 1 y 2	588
3 a 5	739
6 y más	89
No clasificadas	4

Fuente: Instituto de Estadística de Andalucía

La mayor parte de las viviendas existentes en la localidad se utilizan como residencias principales, ocupando la gran mayoría una superficie comprendida entre los 60 y 150 m<sup>2</sup>. A este tipo de vivienda le siguen aquellas con un tamaño inferior a los 60 m<sup>2</sup>.

También en Villamanrique se ha dejado sentir el importante incremento en la construcción que desde hace unos años se viene desarrollando en todo el territorio andaluz . De esta manera, en el último período se ha acrecentado el suelo urbano en un 50% aproximadamente. Sin embargo, a diferencia de otros lugares, el precio del suelo se ha estabilizado y no ha aumentado tanto.

Las tensiones edificatorias de tipo residencial son escasas, respondiendo las variaciones a la dinámica vegetativa del municipio; es decir, se produce un crecimiento continuado pero lento y sin fuertes tensiones, y las pocas que se producen son causadas más por el coste del suelo que por su disponibilidad.

Aunque las tensiones son escasas en la demanda de edificaciones residenciales, no ocurre igual desde hace varios años en cuanto a las edificaciones de carácter agroindustrial, existiendo demandas de este tipo de suelo dentro del perímetro de suelo urbano, que han originado la aparición de numerosas construcciones ilegales.

Respecto a las viviendas de protección oficial, el municipio se encuentra abastecido por la existencia de dos grandes unidades:

- Barriada Mures: complejo de unas 60 viviendas, cuya construcción se remonta a los años 70 aproximadamente.
- Los Olivillos: urbanización más reciente, se terminó de construir en el año 1.998. Está compuesta por 20 viviendas, y actualmente se está gestionando el establecimiento de una nueva fase, también compuesta por 20 viviendas, que se espera esté finalizada en breves años.

### **2.3.8. Características de la red viaria existente.**

El trazado de la red viaria se caracteriza porque en la zona más antigua, las calles suelen ser algo más estrechas y de trazado irregular, mientras que en las nuevas áreas, suelen estar organizadas

en calles más amplias, rectilíneas y de trama más ortogonal. Las vías o calles asfaltadas se localizan principalmente en las zonas de construcción no muy antigua, como por ejemplo en la avda de la Constitución, así como en las calles de mayor tráfico.

En muchas de las calles que se están rehabilitando y no presentan un gran tránsito, se está usando el pavimento de hormigón. Por último, el pavimento de adoquín se emplea en las arterias principales del municipio, en las calles con una mayor importancia comercial y patrimonial:

- Plaza de España
- Plaza de Santiago
- Plaza de San Roque
- Plaza del Convento
- Calle canónigo Bernal Zurita
- Calle Sor María del Coro
- Calle Santiago
- Calle párroco Fernández Santiago
- Calle Juan López Sánchez
- Calle Concejo
- Calle Cristobalina Béjar

Las zonas de mayor tránsito dentro del área urbana son básicamente:

- Calle Pilas
- Plaza de San Roque
- Calle de Santiago

### **2.3.9. Infraestructuras y servicios urbanos**

#### **2.3.9.1. Abastecimiento y red de alcantarillado público**

La **red de abastecimiento** está constituida por redes lineales de conducciones y por otros elementos complementarios como depósitos de regulación, estación de bombeo, válvulas, etc.

El abastecimiento de agua potable constituye un servicio que tradicionalmente se ha venido prestando a la comunidad local, realizándose a lo largo del tiempo constantes actuaciones y especialmente en los últimos años, dirigidas a mejorar los elementos básicos del sistema, hasta el momento de titularidad municipal, y a garantizar un suministro de agua con un nivel y calidad cada

vez más aceptable. En aproximadamente ocho años se han realizado mejoras en casi el 80% del sistema existente en el núcleo.

El suministro de agua está subcontratado desde hace varios años a una empresa externa, Meridional de Aguas S.A., cuyas oficinas están ubicadas en la calle Gregorio Medina, y que se encarga tanto del abastecimiento del agua como del cobro de los recibos, la lectura de contadores, así como el mantenimiento de los pozos.

La primera fase es la captación del agua de las distintas fuentes de suministro; en el caso de Villamanrique la principal fuente de abastecimiento urbano de agua se realiza mediante captaciones de aguas subterráneas del acuífero Almonte-Marismas o acuífero 27. El Ayuntamiento cuenta con autorización de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir para la captación de aguas. Esta captación de aguas se realiza desde dos pozos, uno en el paraje denominado Las Manchas y otro en la Dehesa Boyal, el “pozo Juanito”. Existe una estación de bombeo ubicada en el viario de circunvalación, desde la que llega el agua hasta los tres depósitos que existen. Dos de ellos se ubican en la calle Gato y el otro en la Finca los Montes, los dos primeros con capacidad de 300.000 y 150.000 l, y el último con 1.000.000 l.

Villamanrique no dispone de estaciones de tratamiento de agua potable o centros de potabilización, aunque en la actualidad, y habida cuenta de la calidad y potabilidad del agua extraída del acuífero, no se hace necesaria la construcción de un centro de potabilización en este municipio.

Con posterioridad a la extracción del agua, se distribuye el agua potable a los distintos hogares, empresas e industrias del núcleo urbano para su consumo, para en último lugar proceder a la evacuación de las aguas ya utilizadas por medio del alcantarillado y su posterior tratamiento en estaciones de aguas residuales.

La red de saneamiento o alcantarillado está destinada a evacuar las aguas residuales de las diversas actividades urbanas y las aguas pluviales de los espacios públicos y calles. Además de las conducciones, existen otras instalaciones como sifones, pozos de registros y finalmente la estación depuradora.

El sistema de alcantarillado público fue construido en los años 50-60 y desde entonces no se han detectado fugas ni pérdidas importantes. El material de construcción de la **red de saneamiento** es fundamentalmente hormigón, aunque también hay tramos de fibrocemento y una cantidad mínima de PVC, sometiéndose a un mantenimiento periódico por Meridional de Aguas S.A. La tubería

general de llegada al depósito es reciente, pero la de fibrocemento tiene al menos 30 años y la de polietileno 10. La limpieza de los depósitos se realiza por Meridional cada dos años. El único problema destacable respecto del sistema de alcantarillado público son los frecuentes atascos que se producen en épocas de lluvias, que provocan la inundación de algunas calles.

Por último existe un colector de aguas residuales que procede de Pilas y atraviesa el término municipal de Villamanrique, en su recorrido a la estación depuradora. A este colector se le añade una estación de bombeo situada en el Cortijo de Chilla, ambos propiedad de Aljarafesa.

### 2.3.9.2. Residuos

La recogida de residuos sólidos urbanos, tal y como se establece en la Ley Básica de Régimen Local 4/1985, de 2 de Abril, es competencia municipal, habiendo concertado el Ayuntamiento de Villamanrique de la Condesa el desempeño de esta actividad con un gestor externo, la Mancomunidad de Residuos del Guadalquivir, que realiza la recogida de residuos de forma mancomunada entre 27 municipios.

La recogida es diaria, generándose unos 2.447.000 Kg al año de RSU, que son trasladados en primer lugar a una de las dos plantas de transferencia con que cuenta la Mancomunidad de Residuos del Guadalquivir, Espartinas y Bollullos de la Mitación, donde no podrán permanecer más de 48 horas. Posteriormente se les da traslado a la planta de clasificación y compostaje de Cónica Montemarta, en Alcalá de Guadaíra. En dicha planta de selección-clasificación, los residuos aptos para su reutilización se recuperan, la materia orgánica se utiliza para producir compost y destinarlo al mercado para su venta; los productos recuperables como el papel, vidrio y plástico también son destinados al mercado mientras que el rechazo se destina a vertedero controlado.

La composición media de los RSU generados en Villamanrique de la Condesa se incluye en la siguiente tabla:

MATERIALES	% MEDIO
Papel-Cartón	16.33
Plásticos, PVC, gomas	13.31
Vidrios	3.45
Férricos	3.02
Otros metales	0.46
Madera, cuero, telas	4.08
Materia orgánica	52.59
Tierra, ceniza, otros	6.76
Humedad	34.45

En cuanto a los restos de escombros, en el municipio no existe ningún vertedero controlado al que destinarlo. Generalmente, son depositados en las pequeñas escombreras dispersas por el municipio, carentes de cualquier tipo de control administrativo. Es muy frecuente el vertido incontrolado de estos residuos en zonas cercanas al Chaparral y a la laguna San Lázaro, lo que supone una fuerte agresión al paisaje al mismo tiempo que implica el aumento de las posibilidades de contaminación del suelo y el agua.

No obstante, en el interior de las estaciones de transferencia de la Mancomunidad de Residuos del Guadalquivir ubicadas en Bollullos de la Mitación y Espartinas, existen puntos limpios para el depósito voluntario de este tipo de residuos siempre y cuando no sean de origen industrial; así como el actual, en construcción de punto limpio, al sur del núcleo urbano.

En relación a los plásticos agrícolas, es la Empresa Pública de Gestión Medioambiental, EGMASA, la que se encarga de su recogida y gestión.

### 2.3.9.3. Energía

El municipio de Villamanrique cuenta con red eléctrica de alta tensión suministrada por la empresa San José, S.A. que lleva ejerciendo esta función desde hace muchos años. De hecho, el emplazamiento donde está ubicada en la actualidad la oficina de la empresa fue el lugar donde se colocó la primera caseta para suministrar corriente eléctrica al Palacio de los Infantes.

El suministro de energía se realiza a través de dos grandes centros o equipos de transformación: Centro de Vereda perteneciente a la empresa Medina Garvey (Pilas) y Equipo de Chilla. A través de

estos dos centros se produce la entrada de energía al municipio: llegan unos 20.000 voltios y se transforman en 400 W y 220 W.

Un total de 16 centros de transformación pertenecientes a la empresa San José distribuyen este suministro de energía al municipio. De ellos, 12 están situados en edificaciones o casetas construidas expresamente para alojarlos, mientras que los 4 restantes son aéreos. Los centros de transformación que a continuación se mencionan abastecen a las siguientes direcciones:

- C.T-1 (Oficina): suministra a las calles Sor M<sup>a</sup> del Coro, Doctor Mena, Pilas, Obispo José M<sup>a</sup> Márquez, Párroco Fernández Santiago, Canónigo Bernal Zurita, Cristobalina Béjar, Granero, Encomienda, Plaza de España, Plaza del Convento y Plaza Virgen del Rocío.
- C.T-2 (Regaladilla): calles Sta M<sup>a</sup> del Mar, Huerta Elena, avda. de Andalucía y Clara Campoamor.
- C.T-3 (Pinichi): calles Pascual Márquez, Flor, Eduardo Dato, bda. el Progreso y bda. de la Solidaridad .
- C.T-4 (Laguna Parra): calles Gatos, Laguna Parra, bda. Álvaro y Blanca y Manuela Macías.
- C.T-5 (Mesón el Gato): Polígono Industrial El Gato.
- C.T-6 (Barriada Blas Infante): calles Santiago, La Cañada, Hermanas de la Cruz y bda. Blas Infante, Clavel y Betis.
- C.T-7 (Carlos de Borbón): calles Alférez Carlos de Borbón, Gregorio Medina, Laberinto, Rocío, Rosa, avda. de la Constitución, Plaza San Roque, Morrión y bda. la Francesa.
- C.T-8 (Campo de Feria): Polideportivo, Campo de Feria y bda. Mures.
- C.T-9 (Coavi): Naves de Coavi.
- C.T-10 (Colón): calles Colón, Francisco Bedoya, Francisco Cabello, José Vélez, El Mantillo, Candelaria, Concejo, Conde de París, Marquesa, Juan López Sánchez, Duque de Orleans, Los Monteros y Rampa.
- C.T-11 (Carpintera): Urbanización Carpintera.
- C.T-12 (San Roque): calles Espinadera, Gregorio Medina, Hornos y Arriba.
- Centros de Transformación Aéreos:
- C.T-13 (Hinojales): a la finca Hinojales.
- C.T-14 (Marisma): calles Marisma y Sánchez Viagas.
- C.T 15 ( Guijarrillo): a la finca Guijarrillo.
- C.T-16 (Vizcaíno): a la finca Vizcaíno y la Urb. Dehesa Nueva.

Existen unos tres o cuatro transformadores más, pero no pertenecientes a la empresa sino a particulares.

La red que distribuye la energía eléctrica desde los dos grandes centros de transformación al núcleo urbano es aérea, y el tendido eléctrico una vez llegado al municipio, lo rodea en su práctica totalidad, surgiendo líneas hacia los transformadores aéreos. En el interior del casco urbano, la red eléctrica se transforma en cableado grapeado por fachada, mientras que a las urbanizaciones y fincas más alejadas del núcleo urbano, la red de distribución les llega de forma subterránea.

Las líneas de distribución actuales están adecuadas a la normativa ambiental, de tal manera que la empresa suministradora está obligada a solicitar la correspondiente autorización a la Consejería de Medio Ambiente en las líneas de nueva construcción superiores a 1 km, así como cumplir una serie de requisitos técnicos, como los aisladores de siliconas para la protección de las aves.

El cableado es muy diverso, con distintos tipos de diámetros, encontrándose en general, en buen estado. La conservación y el mantenimiento de las líneas eléctricas corresponde a la empresa San José, que realiza constantes reformas. No existe ningún problema por la proximidad de líneas de alta tensión a zonas habitadas.

Por último, existe una línea de gas natural en dirección a Pilas, en la zona que se denomina “Gato”.

Por otra parte, el Ayuntamiento se han llevado a cabo campañas de difusión de Ayudas a las Instalaciones de Energía Solar (PROSOL), por lo que muchas de las viviendas que tienen en la actualidad instalados paneles solares se han visto beneficiadas por estas campañas.

### **2.3.10 El sistema de dotaciones urbanas: Equipamientos y Espacios Libres**

El sistema de dotaciones urbanas podría definirse como el conjunto de los espacios (libres o construidos) que constituyen el soporte físico destinado a proveer a los ciudadanos de prestaciones sociales o servicios colectivos. La definición de tales dotaciones y los estándares mínimos de satisfacción que deben alcanzar constituyen el contenido básico del presente apartado.

La normativa elaborada por los diferentes organismos sectoriales que afectan a los equipamientos es muy heterogénea. Así se puede decir que los sectores salud y educativo cuentan con una regulación estatal bien definida, y con una normativa específica que la detalla; mientras que, por el

contrario, los equipamientos de bienestar social están regulados únicamente en reglamentaciones de rango autonómico, y, finalmente, los deportivos y culturales para los que apenas existen parámetros normativos.

A efectos metodológicos, y condicionados tanto por la legislación urbanística como por la organización administrativa, el sistema dotacional se estructura en:

- Docente
- Deportivo
- Sanitario
- Asistencial
- Socio-cultural
- Administrativo
- Sistema de espacios libres
- 

#### 2.3.10.1. Equipamiento docente (D)

El sistema propuesto en la Ley 1/1990 de 3 de Octubre de Ordenación General del Sistema Educativo (LOGSE), contempla en Villamanrique los siguientes tipos de Centros dentro de la enseñanza de régimen general destinados a impartir la educación primaria y la secundaria que constituyen la enseñanza básica obligatoria y gratuita, y comprenderá diez años de escolaridad (desde los 6 hasta los 16):

- **Escuelas Infantiles:** equipamientos destinados a la atención y educación de los más pequeños y comprende dos ciclos educativos. El primero se extiende hasta los tres años y el segundo entre los tres y los seis.
- **Centros de Educación Primaria:** equipamientos destinados a escolares de seis a doce años, que cursan estudios de primaria, constituidos por tres ciclos de dos cursos académicos cada uno.
- **Centros de Educación Secundaria:** comprende la enseñanza secundaria obligatoria y un segundo ciclo, constituido bien por el bachillerato, o por la formación profesional de grado medio.

La educación secundaria obligatoria engloba las dotaciones educativas destinadas a jóvenes de edades comprendidas entre los doce y dieciséis años y están constituidas por dos ciclos de dos años académicos cada uno.

Los centros de educación secundaria no obligatoria imparten los estudios que, una vez finalizada la enseñanza básica (primaria más secundaria obligatoria), completa la secundaria con los dos cursos académicos del bachillerato o la formación profesional específica de grado medio.

### Centros de enseñanzas de régimen general

TIPO CENTRO LOGSE	CICLOS O CURSOS		Nº PLAZAS CAPAC.
Educación Infantil		3-4-5 años	25 alumnos
Educación Primaria	1º Ciclo 2º Ciclo 3º Ciclo	6-7 años 8-9 años 10-11 años	25 alumnos
Educación Secundaria Obligatoria	1º Ciclo 2º Ciclo	12-13 años 14-15 años	30 alumnos
Bachillerato			35 alumnos
Centros de Formación Profesional de Grado Medio y Superior			
Centros de Educación Universitaria			
Centros de Educación Especial			
Centros de Educación de las personas adultas			

Paralelamente a la aprobación del Mapa de Enseñanzas y Red de Centros de Andalucía, donde se recoge la tipología de Centros de esta Comunidad Autónoma, en Villamanrique de la Condesa existen dos centros educacionales.

**Colegio Público San Pedro de Zúñiga (D-2).** Centro de Educación Infantil y Primaria del tipo C-2 (2 líneas de Educación Infantil y 2 líneas de Educación Primaria). El número de unidades es de 6 para Infantil, 12 para Primaria y 1 aula de Pedagogía Terapéutica.

- Educación Infantil (3-4-5 años): 6 unidades con 109 alumnos y 150 plazas de capacidad.
- Educación Primaria (6-7-8-9-10-11 años) de 1º Ciclo (1º y 2º de Primaria), 2º Ciclo (3º y 4º de Primaria) y 3º Ciclo (5º y 6º de Primaria): 12 unidades con 226 alumnos y 300 plazas de capacidad.

El colegio, ubicado en la calle Pascual Márquez, es un edificio contemporáneo construido en el año 1968, de implantación semiaislada y dos plantas de altura que ha ido sufriendo una serie de

remodelaciones y ampliaciones para irse adaptando a las necesidades que han ido surgiendo (la última remodelación se produjo en el año 2000 y la última ampliación en el 2003).

Las plazas ofertadas por el Centro establecidas por la legislación vigente (25 alumnos por aula tanto para Educación Infantil como para Primaria), no se ven superadas por la demanda, con una media de 18 alumnos por aula en Infantil y 19 en Primaria para el curso escolar 2004-2005 (el número total de alumnos es de 335, muy por debajo de las 450 plazas de capacidad ofertadas por el Centro).

El déficit más importante que presenta el Centro es la carencia de infraestructuras, sobre todo en lo relativo a aulas específicas (música, laboratorio), de tal forma que el colegio, que se ubica en una parcela de 4.700 m<sup>2</sup>, necesitaría, según los estándares establecidos por la Consejería de Educación para un centro de tipo C-2, una parcela de 10.000 m<sup>2</sup>. Por eso, el Ayuntamiento está gestionando la cesión a la Consejería de una parcela de estas características, que se ubicaría justo al lado del IES Virgen del Rocío, para la próxima construcción de un nuevo Centro de Educación Infantil y Primaria.

**Instituto de Enseñanza Secundaria Virgen del Rocío (D-1).** Es un Centro de tipo D-2 que oferta 2 líneas de Educación Secundaria Obligatoria de 12 a 16 años de 1º Ciclo (1º y 2º de ESO) y 2º Ciclo (3º y 4º de ESO). Además el centro oferta 1 grupo de Diversificación Curricular y 1 de Educación Especial. El número de unidades es de 8.

Las plazas ofertadas según los estándares vigentes es de 30 alumnos por aula, y para el curso escolar 2004-2005 sólo 1º de ESO supera en 3 alumnos esta proporción, mientras que en 2º, 3º y 4º, el número de alumnos se encuentra por debajo de las plazas ofertadas, con una media de 19 alumnos por aula. El número total de alumnos es de 178, también por debajo de las 240 plazas ofertadas por el Centro.

El Instituto, ubicado en la calle Francisco Bedoya, consta de dos edificios contemporáneos, uno más grande, de 1991, de implantación aislada y dos plantas de altura, y otro más pequeño, del año 2004, también de implantación aislada, de una sola planta, donde se han ubicado un salón de actos y 4 aulas. La superficie de la parcela es de aproximadamente 6000 m<sup>2</sup>.

Este Centro presenta mejores infraestructuras que el Colegio, y además de las aulas dedicadas a la docencia, tiene otras aulas específicas para actividades como música, tecnología, dibujo, laboratorio, informática o biblioteca. Las pistas deportivas tienen una superficie de unos 1.250 m<sup>2</sup> y como necesidad más importante está la construcción de un gimnasio en el Centro.

Anteriormente las instalaciones del Centro formaban parte de un colegio de Educación General Básica, pero a partir del año 1.996 se convierte en Instituto de Enseñanza Secundaria, con el nombre de I.E.S. Virgen del Rocío. Durante el primer año, es decir durante el curso escolar 1.996-1.997, fue una sección que dependía del I.E.S. de Pilas. Será en el curso siguiente, cuando aparece como instituto independiente, por lo que su presencia en el municipio es bastante reciente. En el centro se imparten los cuatro cursos que conforman la Educación Secundaria Obligatoria (E.S.O.), por lo que los alumnos que deseen proseguir con los estudios de Bachillerato o de Ciclos Formativos suelen ir a Pilas, municipio que ejerce la función de centro de referencia, fundamentalmente por razones de cercanía.

- **Centro municipal de educación de adultos.** Este centro se encuentra en funcionamiento desde el año 1.986 aproximadamente y ejerce una importante labor en la educación de adultos del municipio. Está ubicado dentro del Instituto de Enseñanza Secundaria, con un despacho reservado para las labores puramente administrativas. Puesto que las clases del centro de educación de adultos se imparten en horario de tarde, pueden utilizar todas las infraestructuras del instituto. Además el Ayuntamiento tiene contratado a un conserje para que atienda a las necesidades del centro de adultos.

Tipo Centro LOGSE		Nombre	Superficie	Unidades	Nº Alumnos	Nº plazas capacidad
Educación Infantil y Primaria (C-2)		C.P. San Pedro de Zúñiga	4718 m <sup>2</sup>	18	335	450
Enseñanza Obligatoria	Secundaria	I.E.S. Virgen del Rocío	5913 m <sup>2</sup>	8	178	240

### 2.3.10.2. Equipamiento deportivo (DP)

Una concepción amplia del deporte pone de manifiesto la enorme complejidad del sistema deportivo, debido a la gran diversidad de actividades deportivas y al gran número de modalidades de prácticas (competición, educación física escolar, deporte recreativo, deporte espectáculo, etc.), así como la heterogeneidad de espacios en que se practican. También es importante subrayar la variedad de agentes promotores de actividades deportivas (públicos, privados no lucrativos como clubs o entidades culturales, escuelas, privados lucrativos, etc.) que constituyen una oferta de servicios deportivos al ciudadano también diversa en sus contenidos y a menudo muy desigual según los ámbitos territoriales y el tipo de población que en ellos reside.

Teniendo presentes estas cuestiones, el equipamiento deportivo de Villamanrique es un polideportivo municipal que integra instalaciones deportivas de diverso tipo capaces de albergar prácticas deportivas más minoritarias junto con otras destinadas a usos mayoritarios.

- **Polideportivo municipal (DP-1).** Se trata de un conjunto de instalaciones de construcción contemporánea con varias pistas al aire libre, piscina y edificio de servicios. El equipamiento está ubicado a la salida del casco urbano, en el camino del Bujeo en una zona relativamente periférica que dificulta el uso del mismo por una parte de la población. Las instalaciones que componen el polideportivo municipal tienen su origen a finales de los años 70 y principios de los 80. El equipamiento cuenta con diferentes etapas en su construcción. De la primera etapa forman parte:
  - Dos piscinas, una para adultos y otra para niños.
  - Campo de fútbol.
  - Pista de baloncesto.
  - Pista para atletismo, compuesta por seis calles para carreras de 100 metros lisos.

Posteriormente se han ido construyendo el resto de las pistas que hoy componen el actual polideportivo municipal: pistas de tenis, futbito, voley-ball y balonmano.

La última modificación realizada ha consistido en la construcción de una nave cubierta para gimnasio. Está en proyecto la remodelación de los vestuarios del campo de fútbol, así como los del polideportivo.

La gestión de las instalaciones deportivas se lleva a cabo por el ayuntamiento, que tiene contratado un monitor deportivo. Son muchas las actividades deportivas que se realizan en sus instalaciones, que han visto surgir en el municipio importantes atletas, que han llegado a ser campeones nacionales de pesas y jabalina por dos veces.

Además se incluyen las instalaciones existentes dentro del Colegio Público San Pedro de Zúñiga y el Instituto Virgen del Rocío.

### 2.3.10.3. Equipamiento sanitario (S)

Incluye las dotaciones destinadas a la prestación de servicios médicos o quirúrgicos en régimen ambulatorio o con hospitalización, que se dividen, según la Ley General de Sanidad, en centros de salud extrahospitalarios y centros hospitalarios.

En Villamanrique existe un Centro de salud; estos centros constituyen la pieza central del sistema sanitario, la estructura física y fundamental que posibilita el desarrollo de la atención primaria de salud, coordinada globalmente, integral, permanente y continuada. Los antiguos consultorios estarían en este escalón; en ellos se presta atención de medicina general y pediatría, si bien, en concordancia con las políticas sanitarias actuales, existe una tendencia generalizada a llevar a cabo adaptaciones o remodelaciones que permitan la integración, en estos equipamientos, de equipos de atención primaria

- **Centro de salud (S-1)** ubicado en la barriada la Francesa. Es un edificio contemporáneo con implantación entre medianeras y dos plantas de altura. El Consultorio desarrolla su servicio desde principios de los años 70, aunque el edificio actual funciona desde 1998. El horario del consultorio es de 8:00 de la mañana hasta las 15:00 horas. A partir de las tres de la tarde, las urgencias se atienden en la localidad de Pilas. Tanto sanitaria como administrativamente el centro de salud depende de Sevilla, concretamente del distrito sanitario del Aljarafe, de tal manera que para todas aquellas asistencias sanitarias de una mayor envergadura así como para las operaciones, los pacientes son trasladados a los hospitales de la capital provincial.

### 2.3.10.4. Equipamiento asistencial (AS)

Engloba las dotaciones destinadas a promover y posibilitar el desarrollo del bienestar social de todos los ciudadanos, mediante actividades entre las que se incluyen la información, orientación y prestación de servicios o ayudas a colectivos específicos como familia e infancia, tercera edad, minusválidos, minorías étnicas y otros grupos marginales.

- **Guardería municipal (AS-1)**. Edificio contemporáneo de implantación entre medianeras y dos plantas de altura. Ubicada en la barriada la Francesa, se encuentra en funcionamiento desde el año 1.975. Fue creada a iniciativa del Ayuntamiento de Villamanrique que tiene cedido el local en el que se encuentra, además de aportar la mayor parte de la ayuda económica para el mantenimiento del equipamiento y para los

materiales. Algunos años parte de esta ayuda también es concedida mediante subvenciones de la Junta de Andalucía. Aunque es una guardería pública, los padres pagan una pequeña aportación económica mensual, que sirve básicamente para ayudar a la manutención y el funcionamiento del centro. Sin embargo es gratuita para aquellas familias que son asistidas por servicios sociales y que no poseen una renta suficiente para poder costearla.

- **Centro de día (AS-2).** Equipamiento especializado, de contenido socio-rehabilitador y estancia diurna para ancianos de autonomía reducida. Está situado en la C/ Doctor Mena, es un edificio de implantación entre medianeras de una planta.

#### 2.3.10.5. Equipamiento socio-cultural

Agrupar las dotaciones soporte de actividades culturales tradicionales, destinadas a custodia, transmisión y conservación del conocimiento, fomento y difusión de la cultura, así como las actividades de relación social, tendentes al fomento de la vida asociativa, y está integrado en Villamanrique por los siguientes centros:

##### **Equipamiento social (SC)**

- Escuela de Formación (SC-1) en C/ Gatos, edificio de esquina y con dos plantas de altura. En este centro se imparten cursos de FPO.
- Casa del Agricultor y el Ganadero (SC-2), situada junto al polígono industrial La Cañada. Edificio aislado de dos plantas.

##### **Equipamiento cultural (C)**

- Biblioteca pública y Casa de la Cultura (C-1), se encuentran ambas en el mismo edificio en la Plaza del Convento. Se trata de una construcción moderna propiedad del ayuntamiento, que comparte el muro de la nave del Evangelio de la Iglesia hasta la altura de la ventana superior, de una de las edificaciones de que consta el Palacio de Orleáns: los restos de un edificio porticado, de planta cuadrada, con tres arcos de medio punto en cada lado, que debió ser un convento de franciscanos.

- Casa Parroquial Beata Ángela de la Cruz (C-2), en C/ Sor M<sup>a</sup> del Coro. Edificio de implantación entre medianeras de dos plantas de altura.
- Casa Hermandad Montemayor (C-3), situada en C/ Santiago. Edificio entre medianeras de una planta.
- Centro de Visitantes y Aula de la Naturaleza (C-4), “ Dehesa Boyal ”, situado en el Camino del Bujeo. Edificio de implantación aislada de una planta de altura.
- Iglesia de Santa María Magdalena (C-5). Lo primero que destaca de la iglesia es su torre, una de las más altas de toda la comarca. Comenzó a construirse en 1800 sobre un templo del siglo XIV por fases que fueron interrumpidas por primera vez por la invasión napoleónica y después por falta de dinero. El coste de las obras fue de 200.000 reales que fueron sufragados con aportaciones de los Reyes de España, los Condes de París y los vecinos. Dentro del templo destaca el altar de la Virgen del Rocío, de 1955, con estilo barroco. Luce el simpecado de terciopelo rojo y plata repujada del siglo XVIII donado por D. Bernardo Lasso de la Vega.
- Casa Museo (C-6), en construcción. Se edifica sobre la antigua Ermita de la Hermandad de Nuestra Señora del Rocío, en la C/ Santiago.

#### 2.3.10.6. Equipamiento administrativo (AD)

Corresponde a aquellos servicios destinados a la atención a los ciudadanos en relación con las actividades de carácter administrativo y para desarrollo de las tareas de gestión de los asuntos del Estado en toda su extensión.

- Cuartel de la Guardia Civil (AD-1), en calle Pascual Márquez, edificio contemporáneo de implantación entre medianeras, con dos plantas de altura.
- Ayuntamiento (AD-2), en Plaza de España. Edificio contemporáneo de implantación entre medianeras y dos plantas de altura.
- Oficinas municipales (AD-3), situadas en C/ Obispo José M<sup>a</sup> Márquez.
- Juzgado de Paz, localizado en las oficinas municipales.
- Jefatura de la Policía Local, localizada en el Ayuntamiento.
- Instalaciones de Correos y Telégrafos (AD-4), en C/ Barriada la Francesa.

- Nave municipal (AD-5), situada a la salida del núcleo urbano, cerca del Polígono Industrial La Cañada. Edificio aislado de una planta.
- Almacén municipal (AD-6), en la C/ Gatos, junto a los depósitos de agua municipales.

#### 2.3.10.7. Espacios libres y zonas verdes (EL)

Se define como la sucesión de espacios que, junto al viario, conforman el sistema de espacios de dominio y uso público. Tienen como fin garantizar el bienestar ambiental, reposo y esparcimiento, acentuar la variedad urbana, reducir la densidad y optimizar las condiciones del medio ambiente y estéticas de la ciudad.

Los espacios libres constituyen espacios abiertos de carácter público básicos en la necesidad de los ciudadanos como áreas de ocio y esparcimiento, y además de mejorar la calidad ambiental, sirven de instrumento de ordenación de la ciudad.

El conjunto de espacios libres y zonas verdes de Villamanrique está formado por 13 elementos distribuidos en el conjunto urbano. Por sus características predomina el tipo plaza con superficie aproximada de 1.000 m<sup>2</sup>, con excepción del área libre frente al cementerio, el recinto ferial y el parque periurbano de la Dehesa Boyal.

Estos espacios públicos se pueden dividir en dos tipos, según su integración como elemento urbano:

- **Espacios libres consolidados:** El parque periurbano de la Dehesa Boyal (EL-10) y el Recinto ferial (EL-1). La primera es la mayor área de este tipo, compuesta por árboles y arbustos propios de la zona en buen estado con caminos de albero. El recinto ferial sólo tiene esta consideración por entrar dentro de la planificación urbanística como área de este tipo. Por lo demás, no presenta las características propias de esta zona. También se incluye dentro de esta tipología al jardín que rodea al cementerio, compuesto por árboles en alineación y con pavimento de tierra. Sus infraestructuras y mobiliario urbano son insuficientes.
- **Espacios públicos ligados a la trama urbana.** Generalmente son del tipo plaza o plazoleta, aunque también se encuentra arbolado urbano, parque infantil, isleta o vegetación en mediana. Son espacios abiertos en la trama urbana y enclaves donde se

desarrolla la vida social del pueblo. Se trata de áreas de escasa superficie y dotaciones simples. Dentro de esta tipología destacan:

- Plaza de España (EL-3)
- Plaza del Convento (EL-2)
- Plaza de San Roque (EL-4)
- Plaza Virgen del Rocío (EL-13)
- Parque infantil en avda. Andalucía (EL-5)
- Parque Infantil en Barriada Blas Infante (EL-7)
- Alameda Juan XXIII (EL-6)
- Jardines del Olivo (EL-12)
- Plazoleta en C/ Hinojos (EL-11)
- Plazoleta en C/ Fernández Viagas (EL-9)
- Plazoleta de las 10 viviendas (EL-8)

Para adoptar el parámetro comparativo de espacios libres que permita conocer los déficits existentes, se ha contemplado la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, que en el caso de espacios libres públicos marca un estándar de 5 a 10 m<sup>2</sup>/hab. Tomando como referencia este parámetro, se aprecia que la media de la ciudad está muy por encima del estándar.



**IES. Virgen del Rocío**



**Parque Periurbano Dehesa del Boyal**

<b>INVENTARIO DE EQUIPAMIENTOS</b>				
<b>Nº.</b>	<b>DENOMINACIÓN</b>	<b>SITUACIÓN</b>	<b>USO</b>	<b>SUP. (m²)</b>
D-1	Sistema General. Instituto de Enseñanza Secundaria Virgen del Rocío. Y Centro de Enseñanza para Adultos.	C/Francisco Bedoya nº. 68	Docente	5913,06
D-2	Sistema General. Colegio Municipal San Pedro de Zúñiga	C/Pascual Márquez nº. 38	Docente	4718,44
<b>TOTAL EQUIPAMIENTO DOCENTE</b>				<b>10.361,51</b>
DP-1	Sistema General. Polideportivo Municipal	Camino del Bujeo "Dehesa Boyal"	Deportivo	18980,07
<b>TOTAL EQUIPAMIENTO DEPORTIVO</b>				<b>18.980,07</b>
S-1	Sistema General. Consultorio	C/Barriada de la Francesa nº. 60	Sanitario	309,83
<b>TOTAL EQUIPAMIENTO SANITARIO</b>				<b>309,83</b>
AS-1	Sistema General. Guardería Infantil	C/Barriada la Francesa Nº. 26	Asistencial	503,83
AS-2	Sistema General. Centro de día	C/Doctor Mena nºs. 26-28	Asistencial	185,16
AS-3	Sistema General. Residencia de Ancianos	C/Pascual Márquez. A la entrada de Villamanrique por Pilas	Asistencial	2804,14
<b>TOTAL EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL</b>				<b>3493,15</b>
C-1	Sistema General. Casa de la Cultura y Biblioteca	Plaza del Convento nº.2	Cultural	448,66
C-2	Sistema General. Casa Parroquial Beata Angela de la Cruz	C/Sor M <sup>a</sup> . Del Coro nº. 7	Cultural	394,00
C-3	Sistema General. Casa Hermandad Montemayor	C/Santiago	Cultural	87,21
C-4	Sistema General. Centro de visitantes y Aula de la Naturaleza, "Dehesa Boyal"	Camino del Bujeo "Dehesa Boyal"	Cultural	4485,42
C-5	Sistema General. Iglesia de Santa María Magdalena	Plaza de España	Cultural	771,65
C-6	Sistema General. Casa Museo	C/Santiago	Cultural	61,70
<b>TOTAL EQUIPAMIENTO CULTURAL</b>				<b>6248,66</b>

SC-1	Sistema General. Escuela de Formación	C/Gatos nº. 2	Social	114,33
SC-2	Sistema General. Casa del Agricultor y Ganadero	Dentro del Polígono Industrial "La Cañada"	Social	152,38
<b>TOTAL EQUIPAMIENTO SOCIAL</b>				<b>266,72</b>
AD-1	Sistema General. Cuartel de la Guardia Civil	C/Pascual Márquez nº. 47	Administrativo	1960,02
AD-2	Sistema General. Ayuntamiento	Plaza de España	Administrativo	494,93
AD-3	Sistema General. Oficinas Municipales	C/Obispo José María Márquez nº. 11	Administrativo	137,48
AD-4	Sistema Local. Oficina de Correos	C/Barriada la Francesa Nº. 31	Administrativo	68,27
AD-5	Sistema General. Nave Municipal	Junto al Polígono Industrial "La Cañada"	Administrativo	243,73
AD-6	Sistema General. Almacén Municipal	C/Gatos, detrás de la Escuela de Formación	Administrativo	333,20
<b>TOTAL EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO</b>				<b>3237,65</b>
EL-1	Sistema General. Campo de Feria	Camino del Partido de la Resina	Espacios Libres y Zonas Verdes	15101,60
EL-2	Sistema General. Local Plaza del Convento	Al final de la C/Canónigo Bernal Zurita y C/Párroco Fernández Santiago	Espacios Libres y Zonas Verdes	738,66
EL-3	Sistema Local. Plaza de España	Entre las calles Sor María del Coro y C/Párroco Fernández Santiago	Espacios Libres y Zonas Verdes	1157,93
EL-4	Sistema Local. Plaza San Roque	Al final de la C/Santiago y la C/Alférez Carlos de Borbón	Espacios Libres y Zonas Verdes	593,80
EL-5	Sistema Local. Parque Infantil de la Avenida de Andalucía	Localizado en la Avenida de Andalucía	Espacios Libres y Zonas Verdes	321,04
EL-6	Sistema Local. Alameda Juan XXIII	C/Barriada Juan XXIII	Espacios Libres y Zonas Verdes	1715,99
EL-7	Sistema Local. Parque Infantil de la calle bda Blas Infante	C/Barriada	Espacios Libres y Zonas Verdes	517,96
EL-8	Sistema Local. Plazoleta de las diez viviendas	C/Candelaria	Espacios Libres y Zonas Verdes	398,11

EL-9	Sistema Local. Plazoleta de la C/Fernández Viagas	C/Fernández Viagas	Espacios Libres y Zonas Verdes	153,40
EL-10	Sistema Local. Zona Verde de la "Dehesa Boyal"	"Dehesa Boyal" Camino del Bujeo	Espacios Libres y Zonas Verdes	53662,49
EL-11	Sistema Local. Plazoleta de la C/Hinojos	Al final de la C/Hinojos	Espacios Libres y Zonas Verdes	298,60
EL-12	Sistema Local. Jardines del Olivo	Entre las calles Progreso y C/Eduardo Dato	Espacios Libres y Zonas Verdes	1526,60
EL-13	Sistema Local. Plaza Virgen del Rocío	Situada entre la Plaza de España y la Plaza de San Roque	Espacios Libres y Zonas Verdes	143,81
EL-14	Sistema Local. Jardines del Cementerio	C/Rampa	Espacios Libres y Zonas Verdes	7494,34
<b>TOTAL EQUIPAMIENTO ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES</b>				<b>83824,41</b>
<b>TOTAL DE EQUIPAMIENTOS</b>				<b>126.722</b>

## 2.4. PLANOS DE INFORMACIÓN

	<u>escala</u>
1. Viario territorial	400.000
2. Suelos y capacidad geológica	20.000
3. Geología e hidrología	20.000
4. Usos del suelo rústico	20.000
5. Infraestructuras territoriales y edificación	20.000
6. Unidades paisajísticas	20.000
7. Espacios Naturales protegidos	100.000
8.1 Áreas sujetas a Planificación territorial (1)	20.000
8.2 Áreas sujetas a Planificación territorial (2)	20.000
9. Áreas sujetas a legalización sectorial	25.000
10.1. Clasificación y usos	4.000
10.2. Desarrollo del Planeamiento	4.000
11.1. Elementos estructurantes del territorio	20.000
11.2. Evolución histórica	4.000
11.3. Tipo-morfologías urbanas (Producción del tejido urbano)	2.000
11.4. La Periferia urbana	4.000
11.5. El Patrimonio edificatorio	2.000
12. Usos del suelo urbano	4.000
13. Tipología edificatoria	4.000
14. Red de abastecimiento agua	4.000
15. Red de saneamiento	4.000
16. Equipamientos, infraestructuras y servicios públicos	4.000

### **III MEMORIA DE ORDENACIÓN**

## **3 MEMORIA DE ORDENACIÓN**

### **3.1. ANÁLISIS DE PROBLEMAS Y OPORTUNIDADES.**

#### **3.1.1. El Modelo territorial y urbano.**

##### 3.1.1.1. Origen del modelo de asentamiento territorial y urbano.

A gran escala habría que situar el núcleo de Villamanrique, o mejor decir, Mures, en sus orígenes bordeando el Lacus Ligustinus, junto con otros núcleos conocidos hoy como Coria, El Rocío, Los Palacios, Las Cabezas, Lebrija, Trebujena, Sanlúcar de Barrameda; para entender mejor como se sitúa Villamanrique en su territorio, piénsese que de ser una población ligada al estuario y al mar, se le reconoce la industrialización del molusco “murex” para la fabricación de púrpura. Nos situamos en la cultura tartésica, no en vano, es su referente, el hallazgo de la Estela Tartésica de Villamanrique (22-nov-1.978), primer testimonio de la lengua indígena más antigua conocida en hispania.

Villamanrique pasa de ser un núcleo relacionado por el mar, en el estuario, a convertirse en un núcleo frontera de grandes espacios de marismas, ya desligado de los tráficos marítimos, sólo canalizados a través del río Guadalquivir. Este efecto transformado del territorio, lleva a entender la situación actual; efectivamente es como si el territorio se hubiera invertido, ahora los canales económicos recorren los corredores Sevilla-Huelva, y es como hay que entender a Villamanrique, relacionado con el mismo en fondo de saco a través de Pilas.

A nivel urbano, esta transformación no ha tenido trascendencia ya que su menor entidad no ha dejado huellas reconocibles. Solo es digno mencionar, al analizar detenidamente la topografía, como la estructura primaria se asienta sobre cotas levemente más elevadas respecto a su entorno más próximo, no en vano discurre entre dos arroyadas del A<sup>o</sup>. Gato, una al Oeste del núcleo y otra al Este del cementerio, precisamente en este lugar, se puede reconocer como una cierta avanzadilla de las curvas de nivel.

La posición de Villamanrique en la frontera entre un medio transformado y un espacio natural, ya se le reconoce históricamente, lindando con cotos de caza. Hoy se hace más patente al irse transformando aún más el medio rural, caso más general es el de la marisma transformada en el cual, incluso, han ido desapareciendo espacios lacustres.

Este carácter de frontera debe reconocerse como un valor, que diferencie este término municipal de otros de la comarca, y consecuentemente tome el protagonismo de “entrada” a espacios naturales de interés, es el caso ya del Aula de la Naturaleza situada frente al Polideportivo



Hdad. Marbella, c/ Sor M.Coro hacia la Iglesia



.. Hdad.Valencia,casco urbano, hacia Polideportivo

Villamanrique como una puerta a Doñana (indiscutible respecto a la romería de El Rocío), encierra un potencialidad y una serie de oportunidades para ordenar el modelo urbano.

### 3.1.1.2. Posición en el territorio, y significado actual.

La situación geográfica de Villamanrique de la Condesa entre el Aljarafe y las Marismas es el factor que más incidencia ha tenido en la conformación de la realidad actual y futura del municipio. Este emplazamiento determina las referencias territoriales básicas de Villamanrique: el sistema urbano del Aljarafe por un lado, y del Bajo Guadalquivir por otro, además del potente corredor viario entre Sevilla y Huelva que constituye la autovía A-49.

La A-49 es el elemento determinante de la articulación del ámbito territorial en el que se enmarca Villamanrique. Su conexión con este corredor se produce a través de los municipios de Hinojos o Pilas, donde engancha con el segundo de los viarios territoriales del ámbito, la carretera A-474 Sevilla-Hinojos, de trazado paralelo a la A-49, al sur de ésta. De esta forma Villamanrique ocupa el final de una red única de entrada y salida, que lo comunica puntualmente con Pilas, a través de la cual conecta con el resto de la red del Aljarafe. Hacia el sur, la red viaria existente posee ya muy baja densidad.

Respecto de la aglomeración urbana de Sevilla, Villamanrique se mantiene aún en una posición exterior a su ámbito funcional, aunque será inevitable su incorporación a medio plazo debido a su proximidad y a la progresiva colmatación del espacio metropolitano. Esto ha permitido que el núcleo urbano conserve aún una imagen muy tradicional, en la que no han proliferado espacios urbanos de segunda residencia, manteniéndose ajeno a la de otros sectores de crecimiento más reciente en los cercanos municipios de Pilas o Aznalcázar.

No obstante, la tendencia futura para este ámbito, dentro del conjunto metropolitano, es la continuación del crecimiento a través de asentamientos residenciales de baja densidad (urbanizaciones), tendencia que ya se constata en el territorio, y que desde el Plan General que se ahora se aborda, deberá ser programada.

Paralelamente, la mayor integración de Villamanrique en su ámbito comarcal ofrece nuevas oportunidades para propuestas locales relacionadas con los sectores productivos, fundamentalmente industria y servicios, que mejoren y diversifiquen la situación económica actual, en la que se mantiene la primacía del sector agrícola.

La situación económica en Villamanrique se caracteriza por cierta debilidad, y está apoyada en una notable dedicación al sector primario, en el que empiezan a despuntar los cultivos de frutales en regadío, como potencial de desarrollo altamente favorable.

El importante tejido empresarial desarrollado recientemente en municipios cercanos como Pilas, Huévar o Bollullos y su dependencia de la capital y de otros municipios metropolitanos, hace que este pujante sector industrial no haya aportado hasta ahora a Villamanrique los niveles de empleo y renta que se le supondría por su localización.

Conseguir invertir esta tendencia pasa por habilitar nuevos espacios productivos en el municipio, como los recientemente instalados polígonos industriales de la Cañada y el Gato, que deberán integrarse en la estructura social del municipio, para que se incremente la proporción de empleo cubierto por los propios vecinos de Villamanrique.

### 3.1.1.3. Evolución del modelo urbano, colonización de nuevos elementos del territorio y formas de crecimiento.

Existen, dentro de la estructura básica, dos formas identificables, una líneal de Norte a Sur, que es la que ha tenido mayor desarrollo, y que va desde calles Pascual Márquez y Pilas a Santiago para

luego abrirse en varios trazados, de forma que esta calle Santiago perdería protagonismo frente a uno de los trazados, cual es la c/Hermanas de la Cruz. Y otra forma es la que queda como enquistada, al sur de la iglesia y el palacio; es una pequeña trama más o menos ortogonal formada, básicamente con dos manzanas divididas en dos; esto podría obedecer a asentamientos ligados al servicio del propio palacio en su etapa más primitiva.

Luego, los crecimientos se van desarrollando a lo largo de elementos viarios-caminos, hacia el oeste y el sur, son las hoy calles, Manuela Macias-Obispo J.M. Márquez, Alférez Carlos de Borbón, y la mencionada c/Santiago; otros elementos como c/Francisco Bedoya, se desarrolla como tangencialmente al palacio y el anterior Convento franciscano, en su itinerario paralelo a eje Santiago, hacia el cementerio; la calle Candelaria es una variación al mismo.



**Plaza del Convento**



**c/Pilas, al fondo, Iglesia y Torre**

La etapa posterior es la de ir colmantando suelos que quedaron englobados en los distintos elementos lineales de crecimiento. Es interesante observar como la calle Arriba, junto con Manuela Macías y Santiago forman un “contra-arco”, como indicando que durante tiempo se mantuvo como barrera edificada a una serie de predios agrícolas, solo franqueado por c/Alférez C. Borbón que siempre fue la vereda de El Rocío; también había que sumar la actual calle Espinaderos.

Este elemento lineal de c/Arriba y la proximidad del palacio y el convento, también han colaborado a “estabilizar” los desarrollos urbanos en sentido norte-sur.

Estos vacíos del medio rural entre distintos brazos de crecimiento, que se producían parcela a parcela pronto dio paso a una colmatación desordenada elemento a elemento, de estos espacios intermedios; se trata de c/Morrión, de calles Laberinto, Rocío, Rosa y Hornos, y de calle Flor y

travesía de Eduardo Dato (la propia Eduardo Dato nace como trasdosado de c/Pascual Márquez en su protagonismo de viario de acceso desde Pilas, con la cual podría compartir un papel secundario, como de entrada a las traseras agrícolas, por ejemplo); estas ocupaciones se dan en distintos momentos temporales.

Esta situación se mantiene estable hasta bien entrado el siglo XX, luego, y ya en momentos y fechas constatables, aparecen distintas actuaciones unitarias que se ordenan mediante trazado planificado y parcelación, líneas agrícolas o conjunto de ellas.

Así, algunas son anteriores a las actuales, vigentes Normas Subsidiarias, y a estos pertenecen: Barriada de Alvaro y Blanca, c/Laguna Parra, Barriada La Francesa, c/Fernández Viagas y c/Los Monteros.

También aparecen, en paralelo, actuaciones como operaciones urbanas en la cual el proyecto controla no sólo el trazado urbano sino también el proyecto arquitectónico de los espacios libres, plazas, etc., y la edificación; el primero de ellos es La Barriada Juan XXIII y le siguen otros como Bda. Mures, las 10 viv. de c/Candelaria o las viviendas en c/Rambla, con mayor o menor complejidad urbana; a ello habría de sumarse como proyecto unitario arquitectónico la reciente manzana de viviendas en barriada del Olivo.

Finalmente, son conocidos los crecimientos definidos en las vigentes Normas Subsidiarias según las distintas unidades de ejecución en suelo urbano y sectores en suelo apto para urbanizar; es digno mencionar como marginal los recogidos c/Huerta Elena (UA-4) y singularmente la extensa zona de parcelación de baja densidad en Nueva Dehesa (PPR-3), ambos suelos no incardinados en la estructura básica del núcleo urbano.

La aparición, o la conversión de distintos caminos que rodeaban el núcleo urbano, así como su cierre con un nuevo trazado lindando con los crecimientos en Nueva Dehesa, han creado un viario de circunvalación, sobre el cual se articulan estos dos últimos crecimientos referidos, así como los que aparecen en calle La Cañada, incluido la Barriada Mures.

### **3.1.2. La Periferia Urbana.**

#### 3.1.2.1. Suelos comprometidos y suelos vacantes.

Algunos suelos de la periferia actual están dentro del ámbito de Unidades de Ejecución o Sectores recogidos en las vigentes Normas Subsidiarias. Unos ya están comprometidos como los de UE-2, PPR-1, PPR-2, PPR-3, PPR-4, PPR-5 y PPI-1, con planes de desarrollo aprobados y en ejecución, incluso en proceso de consolidación. Pero hay otros suelos que si bien pertenecen a aquellos suelos, éstos no han presentado ningún signo de actividad; estos son las unidades de ejecución UE-6, UE-8, UE-9 y UE-10, que si bien algunos, una buena parte están transformados bien al tener en parte ejecutado el trazado viario y consolidado en más del 50%, como es UE-8, o bien por tener consolidado con almacenes, instalaciones, etc., ligados a lo agropecuario, con parcelas de menor tamaño, como ocurre con la UE-9. Recientemente han presentado iniciativa de actuar los sectores UE-6 y segunda fase de UE-8.

#### 3.1.2.2. Suelos para-urbanos y grado de disconformidad con los usos agrícolas actuales.

Del reconocimiento de la periferia (plano de información I-11.4) lo que más preocupa de cara la planificación urbanística son varios factores:

- Proliferación de tamaño de parcela de menor tamaño muy cercanos a los propios del medio urbano.
- Los usos, densidad de edificación e instalaciones en cada parcela. Se observan usos desde la vivienda claramente residencial, nada agrícola, instalaciones industriales, talleres, comerciales, almacenes, e incluso instalaciones de servicios y terciarios; todo ello con una importante “edificabilidad” relativa respecto a la superficie de la parcela.
- La existencia de infraestructuras, viarias, especialmente la vía de borde de circunvalación de características urbana, instalaciones de red de abastecimiento de agua, saneamiento y red eléctrica aérea.
- También debe mirarse con cautela la existencia de la pérdida del uso agrícola con la aparición de eriales.

La zona de la periferia que es más preocupante es la próxima a la Vereda de los Labrados a ambos lados de la misma.; incidiendo en los suelos de las Unidades de Ejecución de las vigentes Normas Subsidiarias, UE-9 y UE-10.

También tiene esta consideración una amplia zona al oeste del núcleo, a ambos lados del viario de circunvalación. Por su posición la corona interior de dicho viario es más incorporable mediante los distintos crecimientos del núcleo urbano, ejemplo más reciente es la modificación de las NN:SS. en PPR-2 que incorpora todo un sector de uso residencial sin tener en cuenta una planificación global de esta periferia.

Existe en esta zona una característica muy compleja que este planeamiento aborda en su integridad.

La corona exterior de esta amplia zona sigue siendo reincidente en todas las cuestiones anteriores, pero que debe entenderse que supone “sumar” unos suelos importantes a un volumen de problemas ya existente con la resolución de la corona interior.

La periferia Sur, con existencia de baldíos importantes no preocupa dada su vocación de espacios reconvertibles y recuperables, por su localización, en suelos para rehabilitar al medio natural y de esparcimiento para la población. Aquí se localiza una iniciativa industrial al sur del polígono La Cañada.

Finalmente, en la periferia Norte se distingue dos paquetes de suelo: uno microparcelado con uso agropecuario, cuadras, etc., lindando con el Polígono Gato (2ª fase), el cual está llamado a incorporarse globalmente a estos usos industriales, y otro de residencial, ya han aparecido cuatro viviendas, nada agrícolas, en un corto espacio, justo al otro lado del viario de circunvalación en la Barriada del Olivo.

### 3.1.2.3. Elementos singulares.

Se considera, en la periferia, elementos singulares, aquellos que tanto en sentido positivo o negativo inciden en el desarrollo urbano.

Son elementos que han de aportar una nueva visión al modelo urbano de la propuesta, bien para potenciarlos, o bien para corregirlos.

El nudo de acceso desde Pilas, es un punto rodeado de intereses urbanísticos y usos, instalaciones, etc., contrapuestas, con soluciones urbanísticas, como la última de la modificación del PPR-1, unidad de ejecución-A, despreocupada del significado que tienen estos suelos de cara al entendimiento de Villamanrique como acceso desde Pilas y con las posibilidades que tienen estos

suelos como organizador de la trama urbana en este lugar, ahora naciente. Es urgente abordar la corrección de estas cuestiones que han de tener trascendencia de cómo se entiende la estructura básica del modelo urbano de Villamanrique en un futuro.



**Jardines del Palacio de Villamanrique**



**Rotonda de acceso al núcleo urbano**

Los viarios rurales que han pasado a tener uso carretero, junto con el trazado en Nueva Dehesa, se ha convertido en el anillo de circunvalación actual, que llevan a hacer una valoración en cuanto a la desproporción que existe entre el tamaño urbano y la aparición de un elemento transversal de circunvalación propio de estructuras urbanas más complejas. El despropósito urbanístico que puede llevar la existencia de elementos arcos en estructura muy primarias, es la de competir con los elementos primarios de los ejes naturales de crecimiento que son capaces de poner en contacto, no sólo con el solar, sino con el territorio próximo. Ello debe corregirse en el modelo urbano de la propuesta.

Los grandes espacios lúdicos al sur, es siempre un recurso de oportunidad para el núcleo de cara a los recursos económicos-turísticos. En este sentido existen aún mejores posibilidades de uso de estos suelos, cosa que ya el Ayuntamiento viene poniendo en práctica.

El Palacio y Jardines en su extensión hacia la periferia, es la gran oportunidad que se ofrece al planeamiento urbanístico.

Rara vez se presenta una oportunidad de tratar urbanísticamente un elemento de gran valía urbanística y cultural (B.I.C.) y con unas dimensiones tan extraordinarias, y lo que es más importante, con un amplio perímetro por definir y en una posición puramente central en la estructura del núcleo. Es un verdadero reto que este planeamiento aborda decidido mediante operaciones urbanísticas de primer orden encargadas de presentar un nuevo espacio urbano de calidad.

### **3.1.3 Usos globales y su significado en la organización de la estructura urbana.**

#### 3.1.3.1. El modelo de localización industrial, y contradicciones con el asentamiento residencial. Su accesibilidad y oportunidades de mejora.

Tomando como básico del núcleo urbano, su uso residencial, solo cabría comentar sobre las distintas morfologías urbanas dentro de él ligado a los distintos tipos edificatorios residenciales. En Villamanrique señalar como novedoso que la última tendencia de asentamientos residenciales de baja densidad, que se sitúa en la periferia norte.

Es la localización industrial la que sensibiliza los problemas de articulación en el núcleo urbano. En primer lugar hay que distinguir en el conjunto de las actividades económicas, que existen distintas formas, desde la más menuda y próxima a lo residencial, talleres, comercios, etc., a otra con bastante presencia en Villamanrique, en su periferia, cual es la de usos de industria agropecuaria, que han ido agrupándose en Vereda de los Labrados, cierta aglomeración en la circunvalación oeste, y en las proximidades del polígono industrial Gato; ninguna plantea seria agresión, por su proximidad a las zonas residenciales actuales, pero va a condicionar la propuesta futura de modelo urbano de los crecimientos residenciales. También empieza a proliferar estos usos en parte de la Unidad de Ejecución UE-8, que si bien era residencial (hasta 142 viviendas), en parte, algo más de la mitad, se ha consolidado como industria de almacenaje, talleres, etc., estando aún vacante el resto de la unidad; en este tramo de la calle La Cañada se va concentrando estos usos no residencial.

Finalmente existen dos polígono industriales, propiamente dichos, Gato y La Cañada. El primero se sitúa al norte, exterior a la vía de circunvalación y ligado al nudo carretero de la gasolinera; su localización globalmente es correcto, porque se sitúa territorialmente en las inmediaciones del acceso norte que lo liga al espacio económico del eje Sevilla-Huelva; pero a nivel local presenta algunas mejoras que el planeamiento aborda; ello nace de la consideración que este plan hace del viario de circunvalación, de cómo se entiende cada tramo, y como se debe tratar de cara a los futuros crecimientos; en este sentido, la existencia de importantes suelos calificados como residencial, PPR-1, la tendencia, ya iniciada, de saltar, el uso residencial, al norte del citado viario, y sobre todo, una buena resolución del nudo norte, como más urbano de entrada a Villamanrique, conllevará resolver de forma decidida el trazado de los varios de acceso tanto a las zonas residenciales como a las zonas industriales. El segundo, (La Cañada), nace de forma aislada del

núcleo, al sur del cementerio; en un principio no conlleva serios problemas de accesibilidad dada el menor contenido actual (y que además está infrautilizado, pero la pretensión de ampliar estos suelos industriales conllevará cierta incompatibilidad del relanzamiento de los suelos de valor natural, lúdicos y de esparcimiento; en definitiva no debería promocionarse en exceso esta localización industrial, pues gravitaría, además del entorno natural, sobre el viario de circunvalación en su caminar hacia el espacio económico al que pertenece (eje Sevilla-Huelva), teniendo el efecto de reforzamiento de la circunvalación, en contraposición con el entendimiento de que es beneficioso para la trama urbana, reforzar los elementos lineales o radiales del núcleo frente a los arcos, dada la menor complejidad de la trama urbana.

### 3.1.3.2. La Centralidad. El centro y la zona terciaria y representativa.

El reconocimiento y reforzamiento del centro, es un hecho y no existen graves problemas al respecto. Así, las plazas de España y San Roque junto con elementos como calles Pilas-Pascual Márquez, Santiago y Alférez C Borbón, junto a los elementos arquitectónicos representativos y de mejor valor artístico-cultural, y porque no emblemático, de la iglesia Sta. M<sup>a</sup>. Magdalena y la torre y el palacio de la Condesa de París, resumen lo que significa el centro, administrativo, comercial y representativo.



**c/Pascual Márquez,al fondo, Iglesia y Torre**



**Plaza de San Roque**

No obstante, probablemente por la mayor dimensión del Palacio y su jardín, han situado a este centro, al mismo tiempo en la periferia; cualquier esfuerzo por “centrar el centro”, apartándolo de la periferia, significaría cobrar un mayor protagonismo del mismo como generador de la trama urbana, en cualquier extremo, con el cual quedaría mejor conectado y reconocido.

### 3.1.3.3. La adecuada localización de los equipamientos considerando la dimensión del núcleo y su forma de articularse.

Solucionado los sistemas locales según los distintos crecimientos, es de interés analizar aquellos equipamientos del sistema general capaces de ser mejorados. En general por la menor dimensión del núcleo, no encierra especiales problemas de accesibilidad en su localización, cuando, además, están situados en los ejes primarios, o al menos secundarios, de la estructura urbana; quizás el centro de salud, adolece de accesibilidad.

Los equipamientos escolares, pensando en los crecimientos futuros podría diversificar su localización con un nuevo centro infantil en los suelos de mayor potencialidad de crecimiento residencial en la corona oeste.

### 3.1.3.4. El carácter complementario y el significado de los espacios libres, deportivos, feriales, etc., y su potenciación y articulación con el futuro modelo urbano.

Este es un hecho ya iniciado desde el planeamiento urbanístico anterior, el cual, la revisión sigue incidiendo en esta misma línea.

### 3.1.3.5. Como ordenar los usos lúdicos-rurales en relación con la trama urbana y encaje en el suelo no urbanizable.

Se trata de la proliferación de caballerizas, guarderías de perros de caza, etc. En principio es un uso compatible en el suelo no urbanizable, que dependiendo de su concentración y el paraje de valor natural donde pudiera localizarse, tendría que someterse a correcciones ambientales. No obstante estos usos son compatibles en zonas de industria llamadas agropecuarias en las cuales se darían con mayores garantías medioambientales.

### **3.1.4. El Medio Rural de importante valor, y como potencial económico del Municipio.**

#### **3.1.4.1. Reconocimiento de las grandes zonas diferenciadas. Usos discordantes y posibles correcciones.**

En este aspecto la proliferación del planeamiento territorial, ya ha hecho un diagnóstico claro del medio rural y ha zonificado el mismo, de forma que el planeamiento urbanístico poco puede incidir.

Desde el punto de vista urbanístico, es tarea encomendada controlar el medio rural frente a la aparición de indicios de factores de urbanización que puedan dar lugar a nuevos asentamientos (sin distinción de usos).

En este sentido una parcelación excesiva ya empieza a detectarse en algunos parajes, camino del puerto o en la periferia urbana oeste, y puntualmente al norte del núcleo urbano, a cierta distancia.

Las actuales instalaciones que podrían transformar el medio rural, se da también en la periferia, ya analizada.

Indudable valor ambiental aporta, en el término municipal el paraje de Gato y la Juncosilla como Parque Natural de Doñana; a ellos hay que sumar la ribera del Guadiamar como Corredor Verde, y los espacios forestales y de montes públicos de Dehesa Boyal, El Cahaprral y Los Torrejones, o Hato Daza; también se reconocen aisladamente suelos en el paraje de La Mata.

#### **3.1.4.2. Potencialidad del medio forestal.**

Por lo que respecta al uso forestal, se ha producido un notable cambio de orientación en su consideración económica y ambiental que tiene importantes repercusiones desde el punto de vista territorial. En el espacio forestal no es ya la actividad productiva lo que promueve su conservación, sino el reconocimiento de su papel protector, de su importancia decisiva para el mantenimiento de los ecosistemas y como factor de protección y amortiguador de los espacios más valiosos del Parque.

Algunos de estos espacios forestales tienen en Villamanrique un potencial recreativo enorme, pero un aprovechamiento muy débil, al carecer de ordenación y de equipamientos adecuados, por lo que conviene definir un modelo de utilización racional que satisfaga la creciente demanda existente. Es el caso de la Dehesa Boyal.

Existen también en Villamanrique otros espacios forestales, de titularidad pública, con vegetación principalmente de pinar, que funcionalmente están ligados a las poblaciones urbanas del corredor Sevilla-Huelva por su proximidad. Se trata de espacios en los que se produce un uso recreativo intenso en torno a los equipamientos recreativos y en los espacios colindantes a las carreteras, siendo casi nulo el aprovechamiento recreativo en el resto de estos espacios. Es el caso del paraje del Gato, dentro del Parque Natural de Doñana.

### **3.1.5. La dinámica demográfica, la demanda de suelo, el estado de planeamiento frente a la propuesta de ordenación del modelo urbano.**

#### **3.1.5.1. El modelo técnico-político definido, y los suelos necesarios para su materialización.**

Las directrices municipales sobre el modelo urbano es mantener el modelo tradicional del actual núcleo, preservándolo de la metropolización que se observa en el Aljarafe Sevillano.

La posición frontera junto a espacios de valor natural, y mejor por su posición periférica respecto al eje económico Sevilla-Huelva, pueden indicar que ésta apuesta es razonablemente posible, pero no libre de una dinámica transformadora del medio que va más allá de los límites de control; un ejemplo es la existencia de iniciativa de vivienda aislada que puede ser el preámbulo de otras tipologías intermedias. No obstante hay otros problemas ineludibles que este planeamiento urbanísticos ha de afrontar, que en su resolución, necesariamente, incorpora nuevos suelos o reforma otros proyectados.

#### **3.1.5.2. Problemas con incidencia territorial.**

La existencia de una planificación territorial condiciona el desarrollo del municipio; en este orden de cosas, existe la necesidad de comunicaciones supramunicipales, con aceptable dotación de infraestructuras de servicios. Efectivamente, una parte de la red viaria resulta insuficiente para soportar los intensos flujos de tráfico que generan los usos agrícolas, y que no encuentran acomodo en el viario rural a todas luces insuficiente y no diseñado para los actuales requerimientos. La red de carreteras soporta así una parte de este tráfico (sobre todo la A-474), convirtiéndose en colectora de un tráfico disperso de generación agraria, que se mezcla además con tráfico de vehículos pesados ligados al sector industrial de Pilas, dificultando aún más la situación.

Medioambientalmente, en la carretera de Villamanrique a El Rocío se está produciendo un conflicto de usos, por constituir un importante paso de mamíferos, lo que origina mortandad por atropellos; esta circunstancia ha dado lugar a la realización, en la zona de mayor frecuencia de paso, de mejoras en el diseño del viario para reducir la velocidad de los vehículos y dirigir a la fauna hacia los pasos habilitados.

### 3.1.5.3. Grado de desarrollo del Planeamiento y las tendencias.

El punto 2.4.6. de II Información Urbanística, presenta el panorama del grado de desarrollo de las vigentes Normas Subsidiarias.

Este planeamiento tiene un alto grado de desarrollo. Solo cabe destacar que:

- La UE-6 no se ha desarrollado (209 v.), pero actualmente inicia su planeamiento de desarrollo (PERI UA-6 aprob. inicial 4-2-06).
- La UE-8 ya no es una zona prioritariamente residencial, y no se ha desarrollado la parte más oriental; por lo tanto prácticamente no se han materializado las 142 viviendas previstas; si bien la fase B tiene aprobada inicialmente Estudio de Detalle (13-7-06)
- La UE-9 de uso industrial, no se ha desarrollado pero está en buena parte ocupada por instalaciones agropecuarias, almacenaje, talleres y alguna vivienda.
- La UE-10 no se ha desarrollado, en realidad está ocupada por una importante parcela que alberga una vivienda e instalaciones anexas (eran 20 viv. previstas).
- El suelo urbanizable tanto residencial como industrial inicialmente previsto en las Normas Subsidiarias está en ejecución o en fase de consolidación. Incluso algunos sectores nuevos nacen como reciente iniciativa sobre modificaciones del vigente planeamiento (PPR-4 y PPR-5).

Todo ello, da un panorama de clara necesidad de revisión de las Normas Subsidiarias, pero indica ya una tendencia fuera de la previsión al planeamiento anterior, cuales son la insistencia de los crecimientos residenciales de baja densidad (vivienda aislada) y la paulatina colmatación de la corona occidental del núcleo contra la circunvalación, no exenta de problemas en su resolución, dado el alto nivel de transformación de la estructura rural y la proliferación de distintas instalaciones.

En los últimos años se está produciendo una demanda de construcción de viviendas de segunda residencia o edificaciones ligadas a la explotación agraria, que no encuentra adecuada respuesta en

el planeamiento urbanístico por lo que se ha ido implantando en suelo no urbanizable mediante parcelaciones no ordenadas y carentes de las infraestructuras y servicios necesarios.

Al margen del planeamiento, estas parcelaciones ilegales se localizan en los alrededores de la circunvalación viaria del casco urbano, y consisten básicamente en edificaciones de autoconstrucción sobre un parcelario tradicional de pequeñas dimensiones, en zonas que disponen de recursos hídricos subterráneos y próximas a enclaves de interés natural y paisajístico. Algunas de estas parcelaciones provocan un importante impacto ambiental, y riesgos de contaminación para la salud debido a su desarrollo desordenado, ya que carecen de infraestructuras viarias adecuadas, de servicios de recogida de residuos y de sistemas de abastecimiento y depuración, alimentándose de pozos y vertiendo sus aguas residuales sin depurar.

### **3.2. OBJETIVOS Y CRITERIOS PARA LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA CONTENIDA EN ESTE DOCUMENTO.**

#### **3.2.1. Conservar el actual modelo urbano, distante del modelo metropolitano,.**

Se trata de conservar el “estatus” actual de un núcleo de menor dimensión ligado al agro actual y a lo que significa el valor ambiental del Parque de Doñana y parajes de valor natural y su potencialidad turística asociada, sin dejar de considerar el papel temporal, pero no menos importante de núcleo de tránsito y distribución final de buena parte de la Romería de El Rocío.

Villamanrique de la Condesa tienen un papel indiscutible de núcleo frontera estable entre el medio agrícola y el medio de alto valor natural, que ha de contribuir a estabilizar también el modelo urbano que se persigue..

#### **3.2.2. Potenciar los elementos radiales y/o lineales de la estructura urbana.**

Se entiende que por su menor dimensión, este núcleo, no tiene la complejidad suficiente para potenciar elementos transversales o arcos; enriquece más la estructura urbana si se potencian los ejes radiales que responden más a la implantación de núcleo en su propio solar y la red de caminos que lo comunica con su territorio; este tipo de crecimiento aporta mejores soluciones de articulación con el medio evitando fricciones o barreras que alteran el normal desarrollo de los suelos.

#### **3.2.3. Controlar y dar solución urbanística a una amplia periferia, definiendo un perímetro estable.**

Es la periferia de los núcleos, la zona más sensible a los crecimientos, donde aparecen conflictos de uso, y en donde mayor incide o innova el planeamiento urbanístico.

En la periferia de Villamanrique se distinguen distintos problemas pendientes de resolver.

Algunos puntos presentan una potencialidad, una buena oportunidad para acometer un proyecto innovador que relance a un mejor nivel urbanístico el núcleo urbano; se trata de los accesos norte desde Pilas, que por su posición estratégica en el territorio debe aprovecharse para dedicarlo a unos uso coherentes con el lugar que ocupa, punto de relación con otros núcleos, punto con

mayores posibilidades económicas, y por otra parte es la puerta a la trama tradicional la cual debe mostrar su mejor imagen urbana.

Otra zona de la periferia que presenta buena oportunidad de crear un elemento urbano de primer orden, es el flanco o viario Este que rodea Villamanrique. Este viario tiene una posición periférica; deben aprovecharse los crecimientos al norte de vivienda de baja densidad y al Sur otras actividades terciarias, y sobre todo de industria-agropecuaria; ello unido con la posición central de los Jardines del Palacio, es recomendado crear un viario-paseo de corte urbano capaz de centrar en el conjunto urbano uno de los elementos de mayor interés arquitectónico y de valor natural, revalorizándose así la estructura del núcleo.

La amplia corona de oeste, quizás es la más compleja de resolver. Efectivamente, el efecto englobador que ha supuesto de forma hermética, el trazado del viario de cintura, ha dejado unos suelos en clara vocación de crecimientos.

Se trata de un amplio territorio que incluso alguna modificación posterior a las Normas Subsidiarias (PPR-2) ha ido colonizando, pero que actualmente recoge una importante variedad de usos, con parcelaciones, a veces de dimensiones reducidas.

El criterio de este planeamiento es asumir estos suelos como de crecimiento, señalando unas directrices, de acuerdo con los puntos anteriores, y por lo tanto tendentes en su diseño, a potenciar los elementos lineales, ejes radiales, dando mayor importancia al diseño de los mismos, capaces de ordenar más adecuadamente este territorio.

La corona norte, exterior al viario de borde actual, se resuelve según la incorporación de los suelos del Polígono Industrial Gato y aledaños agro-industriales, así como una zona residencial incipiente próxima al nudo norte de acceso; ello conlleva optar por un nuevo viario al norte, estable, y que enlace al citado nudo, con la gasolinera, sirviendo de puente de unión con las carreteras de Pilas (A-3123) y de Hinojos(A-482) y sea soporte de los suelos industriales, actuales y nuevos.

Finalmente, el tratamiento de la periferia Sur está más al servicio de la consideración de las grandes piezas representativas del núcleo, cementerio, Recinto ferial, Polideportivo, Polígono Industrial La Cañada y sobre todo los espacios libres de la Dehesa del Gobierno próximo al Aula de La Naturaleza, Parque Periurbano de Dehesa Boyal y recinto de esparcimiento junto a Polideportivo; en todo ello se resuelve el tránsito de unión de la red de vías pecuarias, trazado alternativo propuesto; este trazado alternativo de las vías pecuarias, al sur del núcleo urbano, tiene un papel

articulador entre distintos espacios de ocio, esparcimiento, terciario, turístico, etc., que forma como un telón de fondo del núcleo urbano hacia el medio rural; los espacios más próximos a las instalaciones de Calle Cañada–UE-8 y Barriada Mures se resuelven según tratamiento es espacios libres, así como reserva de trazado de viario de borde estable para la periferia sur-oeste.

#### **3.2.4. Recuperar el Palacio y los Jardines como elemento integrado en la trama urbana, con papel vertebrador y emblemático del núcleo urbano.**

El conjunto edificado que conforman los espacios de las Plazas de España y de San Roque, suponen el reconocimiento del centro, emblemático, terciario y representativo de Villamanrique de la Condesa.

El Palacio de la Condesa de París, queda integrado en el mismo, pero desde una consideración conjunta con los jardines, queda en una posición periférica (en el núcleo urbano), y lo que es peor, de forma marginal o desarticulada, es como un “mundo de espaldas al núcleo urbano”

Es criterio de este plan, mediante distintas propuestas formales, así diseñadas, integrar estos espacios en el nuevo modelo urbano propuesto, pasando a significar, especialmente los jardines, una pieza importante en el tejido urbano, sin que ello suponga la pérdida de su condición de B.I.C. y menos de su uso privado.

#### **3.2.5. Definir un modelo claro de localización de los grandes usos globales, especialmente los industriales y terciarios, la vivienda no tradicional o la aislada, frente a la trama urbana consolidada históricamente.**

La localización de uso residencial más tradicional que conforma masivamente las tramas urbanas, es un hecho consolidado que se pretende modificar; ahora bien es criterio de este plan localizar los usos residenciales de baja densidad en la periferia norte, como más demandados en este lugar; otras localizaciones, nacidas del proyecto urbano, para estos usos residenciales de baja densidad, son los señalados en el eje urbano, prolongación c/Hinojos, y alrededores; precisamente en las inmediaciones se recoge un camino flanqueado de parcelas, edificios agropecuarios variados, cuadras, etc. que en la nueva concepción del entorno como residencial, se apuesta por reconvertir estos usos a residencial. Otras localizaciones residenciales de baja densidad y otras tipologías más controladas desde el proyecto, son las señaladas para los crecimientos al norte del Instituto, que además de proporcionar la ampliación de la oferta educativa, se presentan como unos suelos urbanísticamente obligados, en cuanto al control ambiental urbano, y a dar un respuesta paisajística

conforme con el Bien de Interés cultural (Palacio y Jardines), pues son suelos que se encuentran dentro del límite señalado de su Entorno, si bien en sí mismo no tiene valor en el Patrimonio histórico-artístico; su proximidad de los Jardines, conllevará mayor control en cuanto a su resultado final; por ello ya en esta propuesta, se apunta, como suelos propicios para una actuación pública “unitaria”, capaz de garantizar un resultado conforme a su entorno, al tiempo de servir también, dado los actores públicos a intervenir, para dar cobertura a la necesaria oferta de vivienda de protección.

La localización de los usos industriales se centra en dar continuidad a la política actual, cual es fundamentalmente la corona norte, Polígono Ind. Gato, y sector nuevo, que se apoyaría en el mencionado nuevo viario carretero por el norte. Al Sur, sólo recoger, el completar el polígono Ind. La Cañada.

A una forma más compleja pertenecen los nuevos suelos industriales y terciarios que se conforman a lo largo del nuevo eje-paseo, localizados en su margen más exterior del núcleo; estos suelos, recogen y reordenan los usos existentes, agropecuarios, industriales y terciarios.

### **3.2.6. En el medio rural, recoger la amplia normativa y planeamiento territorial, adaptándolo a la problemática urbanística local.**

Es criterio del plan recoger la zonificación existente en el planeamiento territorial que tiene presencia en el término municipal adaptándolo en todo caso a la realidad física actual.

Una vez recogidas estas determinaciones del Plan de Ordenación de Recursos Naturales y Plan Rector de Uso y Gestión del parque Natural de Doñana, los lugares de Interés Comunitario, según la Red Natura 2000, el Plan de Ordenación del Territorio del Ámbito de Doñana (revisa el PDTC) y los espacios del PEPMF prov. Sevilla, este plan toma como objetivo recoger aquellos ámbitos que son especialmente relevantes frente al control urbanísticos obligado del suelo no urbanizable.

Complementariamente se presenta alternativa de solución de continuidad a la red de vías pecuarias.

### **3.3. PROPUESTA DE ORDENACIÓN**

#### **3.3.1. El modelo de la propuesta.**

##### 3.3.1.1. En el territorio.

Territorialmente este planeamiento general, conforma su posición periférica del núcleo urbano respecto al sistema de asentamientos, apostando por potenciar su relación con Pilas, a través de la carretera A-3123, sobre la cual, incide el modelo urbano, mediante nuevos suelos para actividades económicas.

Se selecciona, en un segundo nivel, incorporando la carretera a Hinojos, A-482, a la solución de enlace con la A-3123 a Pilas mediante nuevo tramo carretero en la periferia urbana proyectada, dando así cobertura de mayor accesibilidad a los espacios industriales actuales y proyectados.

El medio rural queda fundamentalmente regulado por los distintos planeamientos territoriales: fundamentalmente por el Plan de Ordenación de Recursos Naturales y Plan Rector de Uso y Gestión del parque Natural de Doñana, y también se ha tenido en cuenta la Red Natura 2000 según su propuesta de lugares de Interés Comunitario, el Plan de Ordenación del Territorio del ámbito Doñana que revisa el Plan Director Territorial de coordinación de Doñana y su entorno (PDTC), así como aquellas determinaciones que el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Sevilla, que son compatibles con las figuras anteriores.

Consecuentemente el medio rural de Villamanrique, quedaría zonificado del modo siguiente:

- I.- Espacio singular y características naturales sobresalientes:  
Arroyo de Pilas.
  
- II.- Zonas de valores ecológicos compatibles con aprovechamientos primarios:  
Pinos y Dehesa de Gato.  
La Juncosilla.  
Dehesa Boyal y Los Torrejones.  
Corredor Ecológico del Guadiamar.  
Dehesa del Gobierno-El Chaparral.

### III.- Zonas de aprovechamientos agrícolas y ganaderos:

Resto del término municipal excluidos los suelos propuestos como núcleo urbano en el modelo e este planeamiento general. (Corresponde al Sector III del Plan Almonte Marismas y regadíos privados).

Se identifican a su vez cuatro subzonas: (a veces solapadas)

- a) Cautela urbanísticas como reserva para estos crecimientos (Periferias este y oeste).
- b) Ámbitos que inducen la formación nuevos asentamientos.
- c) Usos agrícolas con posición de riesgo para otros espacios naturales de alto valor.
- d) El resto de los suelos de la zona III.

Complementariamente se considera los suelos sujetos a las distintas legislaciones sectoriales. Especial interés sobre los Montes públicos (La Juncosilla, El Corredor Verde del Guadiamar, La Dehesa Boyal y El Chaparral).

Respecto a la red de vías pecuarias, este planeamiento General presenta una primera alternativa de trazado cuyos objetos son: dar continuidad a las vías pecuarias, por los siempre obligados suelos no urbanizables (especial protección), y dejar su impronta en el núcleo urbano de Villamanrique de importancia en las tradiciones del discurrir de las Hermandades en la Romería de El Rocío en su paso por Villamanrique.

La propuesta respeta los itinerarios de entrada y salida al núcleo, si bien propone un trazado alternativo periférico, haciéndolo discurrir al fondo de lugares tradicionales con la Dehesa Boya (Dehesa del Gobierno), “lugar de sesteo”, haciéndola discurrir por el camino de Glooria hasta encontrar la Vereda del Camino de Sevilla a El Rocío; en el extremo Este se lleva el trazado pecuario al fondo de El Chaparral (como lugar de esparcimiento) acercando su trazado al vado del Quema.

#### 3.3.1.2. En lo urbano.

El modelo que recoge el núcleo urbano, se centra en reforzar el modelo actual si bien introduce una nueva visión, cual es la de recuperar una imagen urbana de mayor calidad, proponiendo nuevos elementos urbanos dentro de las posibilidades que presenta el solar de Villamanrique y su actual trama urbana.

Este modelo se explica mediante los distintos proyectos urbanos recogidos en el punto 3.3.2.

Fundamentalmente, la propuesta de ordenación consiste en reconocer los ejes vertebradores de la estructura urbana, especialmente, el eje Norte-Sur, potenciándolos en la medida de sus posibilidades, dando distintos tratamientos a los tramos del viario actual de circunvalación.

Este modelo apuesta por un nuevo entendimiento del Palacio, y especialmente sus jardines, dignificando éstos últimos en el nuevo entramado urbano, en el cual cobra especial significado, centrándolo en el conjunto urbano; a ello contribuye el tratamiento más urbano del tramo del viario de circunvalación por el Este que va desde el nudo de acceso norte hasta las inmediaciones del Cementerio.

El modelo de localización de usos permanece prácticamente inalterado, potenciando las localizaciones norte-oeste para los usos industriales, para aquellas actividades económicas ligadas a un territorio más exterior. Ello conlleva un nuevo trazado de acceso tanto desde la carretera de Pilas como desde la de Hinojos.

Especial relevancia de esta propuesta debe tener el proyecto de tratamiento del nudo norte como “puerta de acceso a Villamanrique” con valor emblemático con recuperación de una imagen más urbana.

El conjunto del modelo de la propuesta, deben ser objeto de estudio pormenorizado posteriormente, algunos dignos de posibles concursos de ideas, que abra las posibilidades del contenido que se exponen en este propuesta de ordenación.

Los usos residenciales se diversifican en parte, de modo que se indican localizaciones para vivienda de baja densidad, que ahora se demanda, en la periférica norte y en la conformación del eje, como urbano, de la prolongación de calle Hinojos. El resto de los suelos residenciales, en general, se dejan para viviendas entremedianeras; se apuntan localizaciones residenciales como la antigua UA-6 o los suelos al Sur del jardín del Palacio y próximas al Instituto, como lugares idóneos para desarrollar la política municipal de viviendas de protección.

En cuanto a los usos terciarios, se potencia su localización precisamente en aquellos lugares del proyecto en los cuales se requiere recuperar una imagen más urbana, como son, la puerta norte y el viario-paseo por el Este del núcleo.

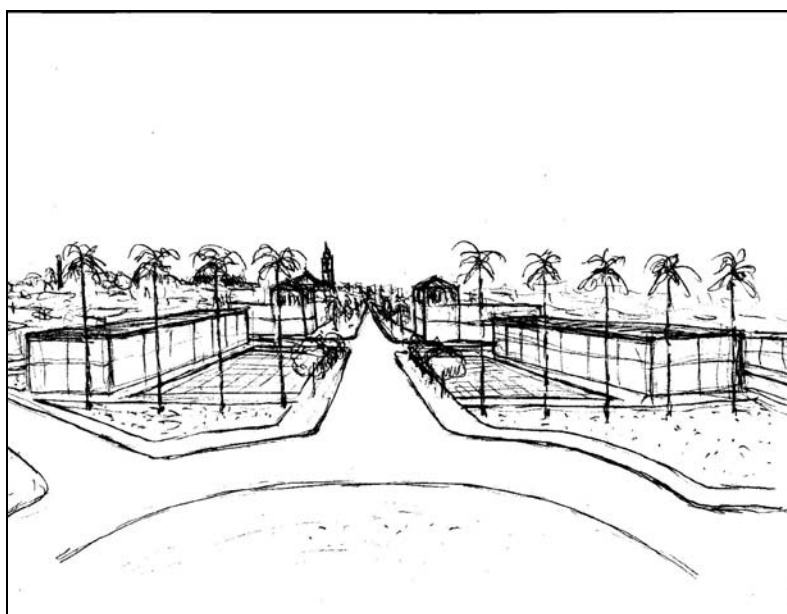
Respecto a los equipamientos, además de cumplir en los nuevos crecimientos los mínimos reglamentarios, se incide en la localización de una tercera pieza educativa situada estratégicamente, centrada en el entorno del Sector occidental de los crecimientos, también en la ampliación y/o reforma de los suelos del polideportivo, campo de fútbol, para propiciar una correcta orientación de la pista deportiva y la posibilidad de ampliar su oferta en la disciplina del atletismo.

Los espacios libres y zonas verdes, cobran en la propuesta un especial protagonismo pues al potenciar la integración de los jardines del Palacio en la trama urbana (si bien conserva el uso privado) se incorporan como zona verde un amplio espacio abierto al viario-paseo al Este. Los demás suelos de estos usos aparecen para solucionar estándares locales o respuesta de articulación entre espacios como ocurre con los suelos ligados al arroyo Gato al norte del campo de Feria y de la ampliación del campo de fútbol.

### **3.3.2. Los proyectos urbanos.**

#### **3.3.2.1. La Puerta de Villamanrique.**

Supone la reforma de un importante espacio trascendente para Villamanrique desde el punto de vista no solo del cuidado del paisaje urbano sino de un nuevo planteamiento, de cómo debe entenderse un espacio vital en el modo de relacionarse el núcleo urbano con su territorio más próximo con el cual le une de forma inmediata.



**Puerta de Villamanrique**

Efectivamente el primer punto de contacto con Pilas son estos suelos que han de dar respuesta a las distintas actividades económicas que fluyen por este canal.

Otro cometido de este proyecto es preparar el punto de contacto del núcleo más tradicional y residencial con ese mundo exterior económico y de proyección geográfica más amplia. Es como si quisiéramos señalar una clara frontera entre lo tradicional del núcleo urbano y todo aquello que acaece en lo comarcal más influido por lo metropolitano.

El diseño concreto que ahora se presenta se basa fundamentalmente en la creación de un espacio libre regular de planta urbana, conformado por volúmenes edificados, con clara intención de proyecto unitario que ayude a entender esta pieza urbana como un todo capaz de ser reconocida como tal y que tenga la fuerza suficiente para que sirva de referencia a los distintos tramos y elementos urbanos tanto del interior como del exterior urbano.

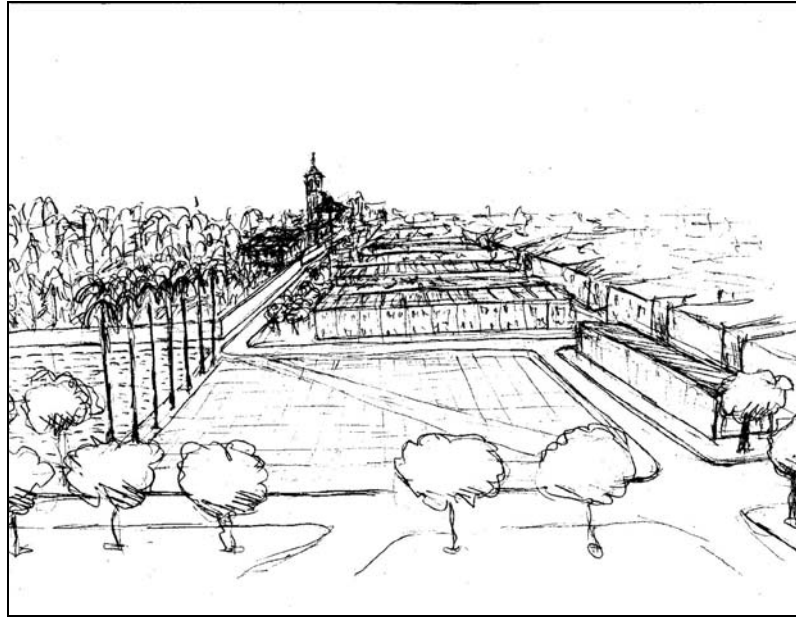
Estos elementos centrales, dado el papel que se le encomienda, tendrá uso terciario, uso público, etc., en definitiva no es apropiado para la vivienda y menos si es unifamiliar.

Este proyecto reforma en parte los Planes Parciales PPR-1 y PPR-4, así como trata los suelos de la discoteca y aledaños.

Se ha intentado respetar el lugar del actual (si bien reciente) nudo carretero, geometizándolo según la intención del plan de ir incorporando a las formas urbana aquellos elementos necesarios para este nuevo modelo urbano.

#### 3.3.2.2. El eje-paseo de los Jardines del Palacio.

Otro concepto innovador es la recuperación conjunta de un viario estructurante y el espacio de los Jardines del Palacio, integrándolos en la trama urbana centrando así estos jardines en el conjunto del núcleo urbano.



### **Explanada de las Hermandades.(c/Sor M<sup>a</sup> del Coro)**

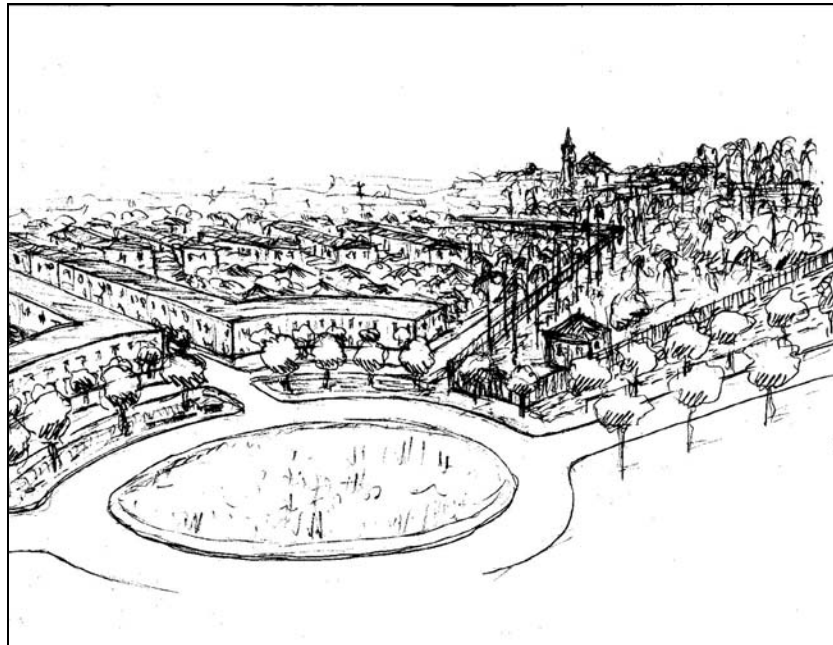
Manteniendo el uso privado de los jardines y en la consideración del bien de interés cultural del palacio y jardines y su entorno, esta propuesta revaloriza tal elemento del Patrimonio dándole su justo aprecio y articulación en el tejido urbano.

En primer lugar, no sólo se es respetuoso con los límites del B.I.C. sino que además se proyecta un entorno que dignifica el fondo de los jardines abriéndolos visualmente a un nuevo elemento urbano eje-paseo arbolado creando un amplio espacio intermedio de nuevos espacios de zonas verdes (ajardinadas). El perímetro Norte mantiene la tapia que cierra el palmeral, terminando en un dilatado espacio ya en el encuentro con la Vereda de Sevilla a El Rocío, a modo de explanada, muy conforme con la tradición del lugar de espera de las Hermandades antes de hacer su presentación en Villamanrique; este espacio se completa con un edificio público y/o comercial que se cierra por el norte.

El perímetro Sur del B.I.C. linda con suelo de labor, que ahora este planeamiento incorpora como crecimiento residencial en el modelo urbano de este eje-paseo; no obstante se hace un tratamiento frontera con los jardines creando un cerramiento e interponiendo entre las viviendas y el mismo un viario arbolado y zonas verdes, evitando en todo momento presentar traseras a los citados jardines digno de mejor tratamiento paisajístico.

Esta zona residencial recoge la ampliación de las dotaciones docentes ya existentes (unos 10.000 m<sup>2</sup>); su tratamiento de fachada al eje-paseo, es de una respuesta clara de fachada urbana que ayude a ir conformando el citado paseo, bien distinto según los tramos por donde discurre; la

respuesta formal que se presenta en esta propuesta es de corte clásico del urbanismo barroco muy de acorde con el Palacio, en justa respuesta del tratamiento del entorno del B.I.C. al cual esta zona residencial pertenecer y debe cuidar.



#### **zona residencial y cierre urbano de los Jardines del Palacio.**

La fachada opuesta, en este tramo del eje-paseo, se cierra con elementos terciarios (de los cuales, ya hay alguna muestra), dejando un espacio amplio hasta la calzada para posibilitar el arbolado del paseo; el tramo más al norte, estas parcelas terciarias son trasdosadas por suelos residenciales de baja densidad (dando respuesta a alguna iniciativa actual).

El primer tramo, al norte, resuelve igual tratamiento de eje-paseo, acondicionando la geometría de carretera de la calzada existente a un trazado propio de viario urbano integrado en su trama; se ha de resolver de modo homogéneo, en cuanto al paseo arbolado, las fachadas siempre diferentes que presentan el PPR-3, el PPR-1, el PPR-5 y el consolidado (no residencial) unidad de ejecución UE-4.

El último tramo desde Vereda de Los labrados hasta el final del cementerio, va jalonado de mayores espacios de zonas verdes que distancian al viario-paseo de los suelos residenciales, y el cementerio y sus jardines; la fachada opuesta se cierra con unos suelos dedicados a uso agropecuario-industrial; UE-9, ahora ampliado para recoger un complejo parcelario de estas características; este tramo termina en una rotonda que sirve de acceso al polígono industrial La Cañada.

### 3.3.2.3. La Industria en la corona norte y su imbricación territorial.

Todos los planes urbanísticos dejan su impronta en el siguiente, y este no es la excepción; así la decisión del planeamiento anterior de localizar el Polígono Industrial Gato plantea al nuevo plan respecto a su localización, mejorar su accesibilidad, evitando interferencias con las zonas residenciales y su crecimiento.

Desde el punto de vista territorial-carretero, en el núcleo urbano se viene resolviendo el enlace entre las carreteras A-3123 a Pilas y A-482 a Hinojos, por una parte del arco de viario de circunvalación existente; su trazado en su inicio es muy sinuoso, acercándose a zonas residenciales; la propuesta apuesta por trazar un viario claramente independiente, liberando zonas nuevas de crecimiento residencial, y demás propicia desarrollar otros suelos industriales que además resuelven algunos usos agropecuarios-industriales existentes en las inmediaciones del PPI-1 vigente.

Estas nuevas zonas industriales propuestas así como la residencial próxima al sector “puerta de Villamanrique” se separarán del viario “carretero” mediante amplia zona verde de al menos 30 mts. de anchura de media y siempre garantizando que la distancia de la edificación sea igual o superior a 25 mts.

### 3.3.2.4. Los ejes urbanos que completan los crecimientos.

Además del reconocimiento del eje Norte-Sur como vertebrador, más primario, de la estructura básica del núcleo urbano, este planeamiento apuesta por reforzar, en la medida de lo posible, también aquellos otros ejes radiales que han ido dando complejidad al tejido urbano, frente a operaciones más o menos forzadas, por la menor entidad del núcleo, de elementos de arcos, de reciente aparición; estos arcos son tratados de forma diferente según las distintas soluciones y el papel dado en el nuevo modelo propuesto.

Así, además de los comentados ejes Norte (c/Pascual Márquez-Pilas) y Sur (c/Santiago-Juan López Sánchez-Hermanas de la Cruz), como básicos, otros, como c/Obispo José M. Márquez-Manuel Macías-Gatos, prácticamente consolidado cerrándose al final con el conjunto de los distintos sectores industriales, este elemento radial se agota en sí mismo y no tiene trascendencia en el territorio.

Otros elementos radiales, en el abanico Sur han perdido potencialidad frente al que se desarrolla incluso más allá del polideportivo (eje Sur), se trata de las calles final c/Santiago, Candelaría o José Vélez.

Los nuevos suelos de crecimiento han de reforzar otros elementos radiales aún con posibilidades de articular la trama urbana.

La prolongación de calle Hinojos debe ordenar suelos de crecimiento a lo largo del viario arbolado, existente, hacia la gasolinera y territorialmente hacia Hinojos y la aldea de El Rocío; la propuesta le da a este un protagonismo capaz de ordenar suelos residenciales de baja densidad, enlazando con otros de parcelación más tradicional según los distintos crecimientos propuestas en la periferia oeste.

La calle Alférez Carlos de Borbón, que parte de Plaza de San Roque, (vía de salida de las Hermandades que no “sestean”), tiene en sí misma una potencialidad importante, no en vano es la vereda de Sevilla a El Rocío; en la propuesta se le da un tratamiento como viario de mayor anchura y arbolado, rompiendo sobre la trama más o menos regular que se inicia para la mencionada periferia oeste.

La calle Sor M<sup>a</sup>. del Coro ha de completarse con los crecimientos, ya recogidos en las anteriores Normas Subsidiarias (UE-6), pero que ahora recobra un nuevo protagonismo, cual es el de contribuir a consolidar un eje, Vereda de Sevilla a El Rocío (en su llegada de las Hermandades a Villamanrique) y a conformar un nuevo espacio urbano de calidad, “explanada de las Hermandades”, al cual va a contribuir a resolver un punto especialmente sensible en la construcción del citado “eje-paseo de los Jardines” en el extremo norte de los jardines de palacio, necesitado de una mejor definición urbana, prologándose al otro lado del citado eje-paseo, hacia la mencionada vereda, (de tanto significado rociero) en un nuevo sector residencial de baja densidad.

De forma más tangencial, en la estructura urbana, el viario prolongación c/J. López Sánchez, al sur del Instituto, y atravesando el propuesto eje-paseo, hacia la vereda de los Labrados, este proyecto intenta reordenar una importante variedad de actividades que han aparecido en este vereda, pero que territorialmente se adentra en un valorado espacio natural de Monte público y otros espacios forestales de El Chaparral y Los Torrejones.

### 3.3.2.5. Caso singular del eje sur, junto con los grandes espacios lúdicos y libres.

Este planeamiento en el tratamiento del considerado como básico eje sur, no innova respecto al plan anterior, si bien da más protagonismo a los espacios libres, de valor natural y de las tradiciones, frente al desarrollo urbano, de forma que “devuelve” a suelo no urbanizable elementos ya consolidados por el uso ciudadano, inmediaciones de la Dehesa Boyal, aprovechando para proponer por estos suelos, el discurrir de un trazado alternativo de la red de vías pecuarias tan compatibles con el discurrir de los peregrinos, entre otros usos lúdicos y de esparcimiento.

### 3.3.2.6. Tratamiento como aislado del polígono industrial La Cañada.

Dada la posición de estos suelos y las propuestas en el tratamiento de la periferia adoptado en este planeamiento, el polígono La Cañada, junto con algunos nuevos asentamientos industriales (envasado de frutas) se reconoce como asentamiento industrial en discontinuidad con el núcleo urbano, a esta discontinuidad han contribuido la existencia del cementerio.

### 3.3.2.7. Zonas Periféricas Urbanas.

#### 3.3.2.7.1. Zona de cautela urbanística en el medio rural.

Son suelos no incorporados en los crecimientos de este planeamiento pero que, a modo de reserva, han de cautelarse dada su vocación de recoger los crecimientos a largo plazo, y para que no se impida la futura ordenación, como son viarios de articulación y/o estructurantes.

Más allá de los suelos englobados en el arco-viario sur-oeste, y de los suelos de crecimiento recogidos por este plan, se han detectado proliferación de edificios e instalaciones, diversas actividades agrícola-industrial incluso residencial, acompañado de diversos trazados de infraestructuras, de abastecimiento de agua, saneamiento y distintos tendidos eléctricos aéreos; todo ello unido a la propia existencia del viario en la propia frontera de estos suelos, y que este planeamiento lo considera excesivo la incorporación a los crecimientos urbanos, se toma la decisión de señalar una fuerte cautela que conlleve una estrecha vigilancia urbanística para que no se consolide hechos de difícil remodelación.

Aunque no es objeto de este planeamiento, también se apunta un trazado alternativo de viario que enlazaría las industrias del polígono La Cañada, los caminos del Puerto (de Isla Mayor), de Partido

de Resinas y del Bujeo con los suelos industriales en polígono Gato y nudo de la actual gasolinera salida a Hinojos, pero que en esta propuesta de ordenación no tendría cabida.

### **3.3.2.7.2. Trazado alternativo de la red de vías pecuarias en la periferia urbana.**

La red de vías pecuarias está interrumpida (en cuanto a su consideración de suelo no urbanizable de especial protección) históricamente por el núcleo urbano.

Se trata de las Veredas del Camino de El Rocío a Sevilla, en su entrada en el núcleo urbano por calle Sor M<sup>ª</sup>. Del Coro, Plaza de España, Plaza de San Roque, saliendo por calle Alférez Carlos de Borbón tras atravesar la vereda de Hinojos (actual viario de circunvalación) llegar, ya en el medio rural a encontrar la carretera a El Rocío.

Por otro lado llega también al medio urbano la vereda de Hinojos (en gran parte intrusada por la carretera de Hinojos A-482), discurre por el citado viario de circunvalación por la calle La Cañada hasta las inmediaciones del cementerio.

También La Vereda de los Labrados a los Torrejones se adentra en el núcleo urbano por el viario que linda con el Instituto, queda interrumpida.

La Vereda de Hinojos llega a la citada de Los Labrados procedente del cementerio.

La propuesta de trazado alternativo pecuario, soluciona la continuidad entre la Vereda del Camino de Sevilla a El Rocío y la Cañada Real de los Isleños y Marisma Gallega, hacia el vado del Quema.

Este itinerario, así propuesto, discurre al sur del núcleo urbano, y va recorriendo distintos espacios libres periurbanos con contenidos turísticos, de ocio, o de parque en el medio rural.

Este nuevo trazado nace desde la carretera a El Rocío próximo a la pista Majadal de las Habas por un camino que lleva al de la Mata para girar hacia el sur-este, recogiendo dos espacios a modo de Descansaderos, y encontrar el camino de La Gloria; sigue por este camino hacia el norte, hasta una nueva zona de espacios libre de contenido turístico y cruzar en un mismo punto, el arroyo Gato y el camino del Bujeo; aquí se recoge un espacio de Descansadero a lo largo de la ribera del arroyo Gato, cruza por la Dehesa del Gobierno, dejando hacia el norte el parque periurbano y la zona de reserva de Dehesa Boyal y otros espacios propuestos para ocio y esparcimiento y que lo separa a instalaciones industriales; cruza el camino Partido de Resinas, avanza por el paraje Los Torrejones,

próximo al cortijo del mismo nombre hasta la vereda de Los Labrados y Torrejones; cruza el paraje El Chaparral, dejando al Oeste un amplio espacio propuesto para esparcimiento y ocio, discurriendo por un cortafuegos, un tramo y el resto por caminos rurales hasta enlazar con la Cañada Real de los Isleños y Marisma Gallega, en el extremo oriental del término municipal.

El ramal de la Vereda del Camino de Sevilla a El Rocío de acceso al sur de Villamanrique seguirá, en esta alternativa, considerándose como camino hasta los crecimientos urbanos.

Complementariamente, dado que la Vereda de Hinojos está intrusada por la A-482 (carretera de Hinojos) y la Vereda del Camino de Sevilla a El Rocío está intrusada por la carretera a El Rocío, y para hacerlas compatibles con el uso carretero, se propone resolver su continuidad dentro del paraje El Gato ya dentro del Parque Natural de Doñana.

### 3.3.3. Cuantificación de la propuesta.

#### 3.3.3.1. Situación actual.

Se cuantifica los suelos consolidados históricamente y las distintas unidades de actuación previstas en las vigentes Normas Subsidiarias expresando el grado de desarrollo alcanzado actualmente, tanto en suelo urbano como urbanizable.

- Suelos consolidados y/o desarrollados:

Históricamente consolidados

(núcleo urbano) 691.553 m2 (censo 91, 1.433 viv., 3.495 hab.)

(polideportivo) 42.985 m2

691.553 m2

U.E. en desarrollo o desarrolladas (residenciales)

▪ U.E.1 17.215 m2 70 viv.

▪ ½ UE-2 (1/2) 15.660 m2 (1/2) 63 viv.

▪ UE-3 14.720 m2 59 viv.

▪ UE-5 21.566 m2 76 viv.

▪ ½ UE-7 (1/2) 5.252 m2 (1/2) 21 viv.

▪ ½ E.D. Flor Macías (1/2) 6.179 m2 (1/2) 29 viv.

67.046 m2

261 viv.

U.E. en desarrollo y/o desarrolladas (industriales)

▪ U.E-4		10.225 m2		
▪ ½ UE-8	(1/2)	35.488 m2		
▪ ½ UE-9	(1/2)	<u>26.818 m2</u>		
		41. 378 m2		

Planes Parciales en desarrollo y/o desarrollados (residenciales)

▪ ½ PP R-1	(1/2)	69.159 m2	(1/2)	265 viv.
▪ PP R-2		22.266 m2		89 viv.
▪ PP R-3		128.590 m2		154 viv.
▪ ½ PP R-4	(1/2)	<u>25.673 m<sup>2</sup></u>	(1/2)	<u>50 viv</u>
		150.856 m2		400 viv.

Planes Parciales en desarrollo y/o desarrollados (industriales)

▪ PP I-1		<u>55.800 m2</u>		
		55.800 m2		

Globalmente estos suelos consolidados y/o desarrollados suponen una superficie de 100'6 Has., y 2.094 viviendas estimadas.

(Nota: Se considera que en el inicio de la redacción de las vigentes Normas Subsidiarias, los suelos que en aquel momento se consideraban consolidados eran 734.538 m2., que ha de corresponder con el dato del Censo 1991, de 1.433 viv. Y 3.495 habitantes (2'44 hab./viv.)

### 3.3.3.2. Suelos de crecimientos

U.E. pendientes de desarrollo (residencial)

▪ ½ UE-2	(1/2)	15.660 m2	(1/2)	63 viv.
▪ UE-6		52.035 m2		204 viv.

▪ UE-8B		8.629 m2		52 viv.
▪ 1/2 UE-7	(1/2)	5.252 m2	(1/2)	21 viv.
▪ UE-10		12.870 m2		20 viv.
▪ ½ ED Flor				
Macías	(1/2)	<u>6.179 m2</u>	(1/2)	<u>29 viv.</u>
		87.079'5 m2		307 viv.

U.E. pendientes de desarrollo (industrial)

▪ ½ UE-9		<u>26.818 m2</u>		
		26.818 m2		

Planes Parciales pendientes de desarrollo (residencial)

▪ ½ PP R-1	(1/2)	69.159 m2	(1/2)	265 viv.
▪ ½ PP R-4	(1/2)	25.673 m2	(1/2)	50 viv.
▪ PP R-5		<u>114.132 m2</u>		<u>210 viv.</u>
		163.548 m2		367 viv.

Globalmente estos suelos pendientes suponen una superficie estimada de 277'8 Has. Y 679 viviendas.

- Suelos para nuevo crecimiento.

Los nuevos suelos incorporados a los crecimientos estimados son:

o Uso global residencial:

- Sector que incluye ampliación escolar y viviendas (Residencial-Instituto) (57.829 m2) (121 viv. estim.)
- Sector al norte de barriada del Olivo (Hinojales) (59.607 m2) (47 viv. estim.)
- Sectores interiores a camino circunvalación Oeste (Corona de la Virgen, Las Viñas, Avda. Hinojos y Camino laguna Parra) (169.629 m2.) (195 viv. estim.)

- Uso global terciario:
  - Sector al Oeste de jardines palacio (El Tiñoso) (126.769 m2.)
  
- Uso global industrial:
  - Sector ampliación polígono La Cañada (53.118 m2.)
  - Sector al norte de barriada La Oliva (Tío Pañoño) (40.654 m2.)
  
- Uso global industria agropecuaria:
  - Sector al norte de polígono Gato (El precio justo) (44.760 m2.)

Globalmente estos nuevos suelos de crecimiento suponen una superficie de 55'2 Has. Y 363 viviendas estimadas.

### 3.3.3.3. Suelos de dotaciones públicas.

○ <b>Existentes:</b>	
▪ Espacios Libres (sistemas generales):	
- Campo de Feria	15.102 m2
- Plaza del Convento	739 m2
- Plaza de España	1.158 m2
- Plaza de San Roque	594 m2
- Alameda Juan XXIII	1.716 m2
- Plazoleta Hinojos	299 m2
- Plaza Virgen del Rocío	144 m2
- Jardines Cementerio	7.794 m2
	27.545 m2
▪ Además (periurbano):	
- Dehesa Boyal	53.662 m2
TOTAL ESPACIOS LIBRES	81.207 m2

▪ Deportivo (sistema general):	
- Polideportivo Municipal	18.980 m2
<hr/>	
TOTAL DEPORTIVO	18.980 m2
▪ Zonas verdes (sistema local)	
- Parque Ind. Avda. Andalucía (UE-5)	321 m2
- Parque Ind. Blas Infante (UE-3)	518 m2
- Plazoleta Diez Viviendas	389 m2
- Plazoleta Fdez. Viagas	153 m2
- Jardines del Olivo (PP R-1)	1.527 m2
<hr/>	
TOTAL ZONAS VERDES	2.908 m2
▪ Docente (sistema general):	
- IES Virgen del Rocío	5.913 m2
- CP S. Pedro Zúñiga	4.718 m2
<hr/>	
TOTAL DOCENTE	10.631 m2
▪ Otros equipamientos (sistema general)	
- Guardería Infantil	504 m2
- Centro de Día	185 m2
- Residencia ancianos	2.804 m2 (PP R-1)
- Casa de Cultura	449 m2
- Casa Parroquial	394 m2
- Casa Hermandad Montemayor	87 m2
- Iglesia Sta. M <sup>a</sup> Magdalena	772 m2
- Casa Museo	62 m2
- Escuela de Formación	114 m2
- Casa agricultor y ganadero	152 m2
- Cuartel Guardia Civil	1.960 m2
- Ayuntamiento	495 m2
- Oficinas Municipales	137 m2
- Oficina correos	68 m2
- Nave municipal	244 m2

- Almacén municipal	333 m2
---------------------	--------

---

TOTAL OTROS EQUIPAMIENTOS	8.760 m2
---------------------------	----------

○ **Consolidado (en UE y sectores) a reconsiderar junto con la propuesta:**

▪ En unidades y sectores en desarrollo o desarrollados:

- Zonas Verdes: (sistema local)

- UE-1		1.195 m2
- ½ UE-2	(1/2)	1.190 m2
- UE-3		525 m2
- UE-5		716 m2
- ½ UE-7	(1/2)	300 m2
- ½ Flor Macías	(1/2)	579 m2
- ½ PP R-1	(1/2)	6.916 m2
- PP R-2		2.226 m2
- PP R-3		2.158 m2
- ½ PP R-4	(1/2)	4.124 m2
- PP I-1		3.700 m2

---

TOTAL ZONAS VERDES 17.074'5 m2

- Otros equipamientos: (sistema local)

- UE-3		573 m2
- 1/2 PP R-1	(1/2)	7.760 m2
- PP R-2		1.510 m2
- PP R-3		2.158 m2
- PP I-1		3.700 m2
- ½ PP R-4	(1/2)	719 m2

---

TOTAL OTROS EQUIPAMIENTOS 7.727'5 M2

○ **Pendiente de desarrollo (a reconsiderar junto con la propuesta):**

▪ **En unidades y sectores no desarrollados:**

- **Zonas Verdes: (sistema local)**

- ½ UE-2	(1/2)	1.190 m2
- UE-6		3.000 m2
- ½ UE-7	(1/2)	300 m2
- UE-10		1.569 m2
- ½ PP R-1	(1/2)	6.916 m2
- ½ PP R-4	(1/2)	4.124 m2
- PP R-5		11.185 m2
- ½ PP I-1	(1/2)	4.124 m2

---

**TOTAL ZONAS VERDES 24.081 m2**

- **Otros equipamientos: (sistema local)**

- UE-6		700 m2
- PP R-1	(1/2)	7.760 m2
- ½ PP R-4	(1/2)	719 m2
- PP R-5		3.745 m2

---

**TOTAL OTROS EQUIPAMIENTOS 8.684'5 m2**

- **Sistema General Espacios Libres:**

- PP R-5		3.158 m2
----------	--	----------

---

**TOTAL ESP. LIBRE (SIST. GRAL.) 3.158 m2**

○ **Nuevos crecimientos:**

- Zonas Verdes: (sistema local)	
- Residencial-Instituto	4.818 m2
- Al norte Bda. Del Olivo	7.076 m2
- Interno Camino Circunvalación	15.898 m2
- Oeste de Jardines Palacio	7.418 m2
- Ampl.. Pol. La Cañada	6.367 m2
- Ind. al norte Bda. Olivo	12.894 m2
- Al norte pol. Gato	10.869 m2

---

TOTAL 63.340 m2

- Otro equipamiento: (sistema local)	
- Al norte Bda. Del Olivo	300 m2
- Interno a Con. Circunvalación	3.675 m2
- Al Oeste de Jardines Palacio	1.175 m2
- Ampl.. Pol. Cañada	225 m2
- Ind. al norte Bda. Olmo	703 m2
- Al Norte Pol. Gato	973 m2

---

7.051 m2

- Espacios libres (sistema general)	
- Parque nuevo junto a Jardines Palacio	15.744 m2
- Parque al Sur Bda. Mures	25.285 m2

---

41.029 m2

- Deportivo: (sistema general)  
- Ampliación Polideportivo 27.483 m2

- Docente: (sistema general)  
- Interior a Con. Circunvalación 5.877 m2  
- Ampliación Instituto 10.027 m2

---

15.904 m2

- Otro equipamiento: (sistema general)  
- En parque sur de Bda. Mures 875 m2

### 3.3.3.4. Plan horizonte

	Consolidado (actual)	Pendiente de NNSS	Crecimientos (avance)	Plan horizonte
Nº habitantes	3.607 *	1.358 (2 hab./viv)	726 (2 hab./viv.)	5.691
Nº viviendas	2.094	679	363	3.136
Has. suelo	100'6	277'8	55'2	433'6

\* Censo 2001

	Sistemas Generales				Sistemas Locales	
	Espacios libres	Deportivo	Docente	Otros	Zonas Verdes	Otros equipam.
Existentes (Dehesa Boyal)	27.545 53.662	18.980	10.631	8.760	2.908	
UE y PP consolidados					17.074	7.727'5
Pendiente desarrollo	3.158				24.081	8.684'5
Nuevos crecimientos	41.029	27.483	15.904	875	63.340	7.051
Total	125.394	46.463	26.535	9.635	107.403	23.463

Estándares en el plan horizonte:

Espacios libres (sistema general)	22 m2/hab.
Deportivo (sistema general)	14'8 m2/viv.
Docente (sistema general)	8'5 m2/viv.
Otro equipam. (sistema general)	3 m2/viv.
Zona verde (sistema general)	34'2 m2/viv. o 18'8 m2/hab.
Otro equip. (sistema local)	7'5 m2/viv.

### **3.4. PLANOS DE ORDENACIÓN**

	<u>escala</u>
1. Zonas de ordenación en el medio rural	20.000
2. Ámbitos ordenación núcleo urbano y entorno	10.000
3. Síntesis Propuesta de Ordenación (núcleo urbano)	4.000

**Sevilla, Diciembre 2006**

**Fermín Vallejo Grueso  
Técnico Sup. Redactor de Planeamiento  
Servicio de Urbanismo**