

TRABAJO DE FIN DE GRADO – UNIVERSIDAD DE SEVILLA



**INVESTIGACIÓN SOBRE LA SITUACIÓN ACTUAL DE DESARROLLO  
INTERRUMPIDO EN EL ÁREA METROPOLITANA DE LA CIUDAD DE  
SEVILLA**

---

*Grupo TFG 3.2 URBANISMO, MATEMÁTICAS, FÍSICA*

*Línea temática: Uso de indicadores para la evaluación de atributos en  
entorno urbano (sostenibilidad, vulnerabilidad, smart cities...)*

*Claudia García Aguado*

*D.N.I. 30245961-H*

*02/07/2015*

## INDICE

1. INTRODUCCIÓN
  - 1.1 Tema: definición del problema de investigación
  - 1.2 Antecedentes y marco teórico
  - 1.3 Circunstancias de la elección y justificación
  
2. HIPÓTESIS, OBJETIVOS Y METODOLOGÍA
  
3. “STATE OF ART” (ESTADO DE LA CUESTIÓN)
  - 3.1 Creación de la Burbuja. 1998 -2007 (en especial el periodo 2002-2007)
  - 3.2 Estallido de la Burbuja: 2007
  - 3.3 Caso teórico: Seseña
  
4. CASOS DE ESTUDIO
  - 4.1 Explicación de discursos teóricos basados en el concepto de metrópolis
  - 4.2 Presentación de los posibles casos de estudio
  - 4.3 Selección y análisis de uno de los casos de estudio para la observación de los procesos socio-espaciales producidos en dicho área.
    - 4.3.1 Entorno físico
    - 4.3.2 Patrimonio natural y movilidad
    - 4.3.3 Evolución demográfica
    - 4.3.4 Infraestructuras
    - 4.3.5 Producción
    - 4.3.6 El habitar
    - 4.3.7 Conclusiones y aportaciones
  
5. GLOSARIO: TÉRMINOS ESPECÍFICOS
  
6. BIBLIOGRAFÍA

# 1. INTRODUCCIÓN

## 1.1 Tema: definición del problema de investigación

Antes de comenzar con la propia definición de la temática, ha de aclararse que la investigación del presente proyecto pretende analizar, a través del conocimiento de los distintos motivos desencadenantes de la situación actual, una realidad que afecta con carácter general a todo un país, e individualmente a sectores concretos, tanto de trabajo como de población.

El fin último no será por tanto dar una solución particular a cada caso estudiado, sino el propio entendimiento del problema, analizar: cómo ha surgido dicho problema, qué medidas se han tomado, por qué esas medidas, el resultado de las mismas, etc.

El trabajo consiste en investigar histórica y gráficamente la situación de los desarrollos urbanos interrumpidos que han tenido lugar debido al fin abrupto y repentino de la burbuja inmobiliaria en el verano de 2007. El resultado tras el colapso del sistema económico español, son espacios inconclusos repartidos por todo el país. Por otro lado, el estudio pretende no sólo analizar las situaciones como hechos, sino analizar el grado de sostenibilidad que tienen estos grandes territorios semi-urbanizados.

## 1.2 Antecedentes y marco teórico

Desde hace ya casi una década, se han venido desarrollando trabajos que han investigado este tipo de cuestiones, tanto como estudio de predicción de a dónde se iba a llegar con las medidas que se estaban tomando previo al fin abrupto de la burbuja inmobiliaria de 2007, como a posteriori, sobre los motivos por los que se llegó a ese punto, y también sobre la búsqueda de soluciones actuales. Los teóricos urbanos como Francesco Indovina, Ignasi Solá-Morales, Salvador Rueda, José María Ezquiaga, etc., comenzaron a detectar un cambio de tendencia en el desarrollo de las ciudades occidentales, así como una transformación en el modelo de producción.

A finales de los años 40 y principio de los 80, y alrededor de los núcleos urbanos principales del territorio, generando las áreas metropolitanas, comenzaron a producirse procesos socio-espaciales muy distintos del modelo de ciudad moderna.

Según José Antonio Aldrey: *“Uno de los grandes retos actuales de las ciudades españolas es el de rehabilitar uno de sus tejidos morfológicos más singulares, que conformaron numerosos barrios entre los años 1940 y 1980. Se trata de las áreas que acogieron a buena parte de las personas que se instalaron en las ciudades durante el proceso de urbanización, industrialización y terciarización de nuestro Estado”*.<sup>(1)</sup>

Dichos barrios estaban originariamente ubicados en áreas relativamente alejadas de los centros urbanos, con notables carencias de equipamientos y escaso mantenimiento de sus espacios públicos. Sin embargo, la expansión de la ciudad los ha emplazado en áreas centrales, evidenciando sus carencias y al mismo tiempo convirtiéndolos en espacios apetecibles desde un punto de vista residencial. Es por ello, que actualmente se hace necesaria una rehabilitación.

*“La problemática de estas áreas es bastante común: deterioro de la edificación, precarias condiciones de habitabilidad, pérdida de vitalidad funcional, vaciado demográfico, envejecimiento y escasa dotación de equipamientos y servicios, además de los problemas añadidos de exclusión social y marginalidad.”*<sup>(1)</sup>

Estamos ante piezas urbanas en las que, si se toman las medidas adecuadas de recuperación, renovación y rehabilitación pueden incidir de modo relevante en la sostenibilidad urbana, mejorando los tres aspectos básicos: económico, social y medioambiental. Para llevar a cabo este tipo de intervenciones aparecen instrumentos para actuar en la rehabilitación de barrios enteros más allá de los planes existentes para cascos históricos, siendo el más significativo el Área de Rehabilitación Integral (ARI), pero sólo aplicable a los espacios nobles heredados del pasado y que ahora se ha reorientado para ser el instrumento de intervención en barrios que tengan más de 15 años de antigüedad.

---

<sup>1</sup> José Antonio Aldrey. “Caminando hacia la sostenibilidad urbana: Instrumentos y metodología para la rehabilitación residencial y la reurbanización de barrios a través de las áreas de rehabilitación integral”.

Sin embargo, también hay otra problemática muy acusada hoy día, y es la de los espacios que debido al fin abrupto de la burbuja inmobiliaria en agosto de 2007, se han quedado inconclusos. No son espacios que necesiten una rehabilitación por deterioro de uso en el tiempo, sino al contrario, porque desde el momento de su parálisis, dichos lugares no han llegado a habitarse, son lugares vacíos o no-lugares, cuyo deterioro actual proviene de su desuso, consecuencia de una tragedia económica.

Como explica José María Ezquiaga *“La transformación de tejidos urbanos mediante estrategias sostenibles es una de las demandas habituales tanto de la sociedad como de los medios de comunicación, así como un anhelo de instituciones y políticos. En los últimos años, la crisis económica y una mayor sensibilidad medioambiental han puesto en cuestión el crecimiento extensivo de la ciudad, por lo que las reflexiones sobre la trama edificada y el espacio público actual se han hecho progresivamente más habituales.*

*A diario se percibe un mayor interés en continuar aprendiendo a reutilizar lo existente debido tanto a razones económicas como a un mayor compromiso de sostenibilidad. Las dos últimas décadas han dejado múltiples actuaciones urbanas sobredimensionadas y fallidas de las que ahora gran parte del colectivo de arquitectos parece renegar”.*<sup>(2)</sup>

### 1.3 Circunstancias de la elección y justificación

La formación académica que se recibe en el Grado en Arquitectura/Grado en Fundamentos de Arquitectura, fomenta el interés sobre el entendimiento de los distintos procesos y desarrollos socio-espaciales en el territorio. En este mismo año en el que se ha desarrollado el trabajo de fin de grado, he cursado la asignatura de Historia, Teoría y Composición Arquitectónica 4, la cual, debido a su enfoque, ha sido el detonante para comenzar mi propio estudio sobre el tema.

---

<sup>2</sup> José María Ezquiaga Domínguez, Luciano González Alfaya. “Transformaciones Urbanas Sostenibles”.

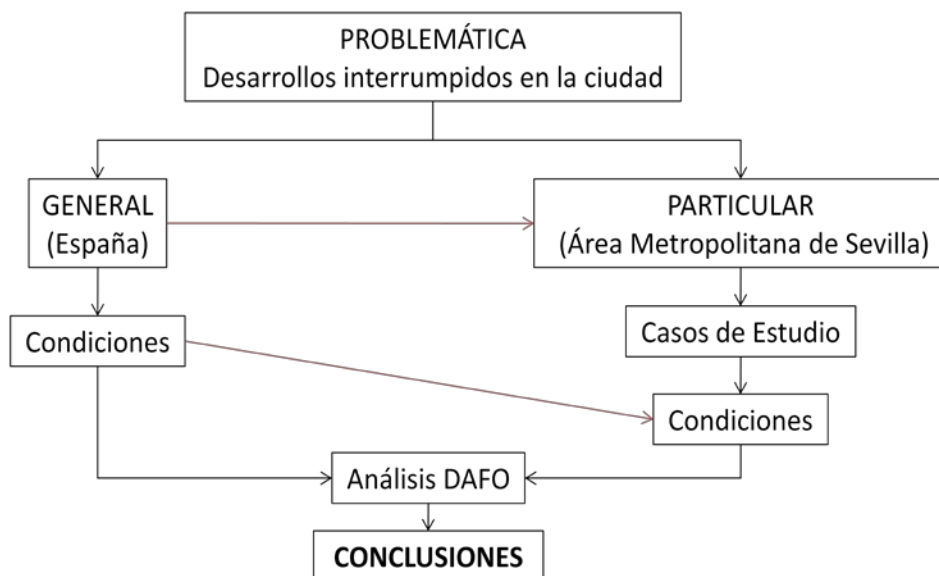
Personalmente, me resulta interesante la idea de repensar los espacios urbanos, que por una sucesión de motivos, principalmente el motivo económico, no han podido desarrollarse; pero sobre todo, porque la gran crisis de la cual aún no hemos salido completamente, deja tras de sí una nueva realidad, que afecta directamente a nuestra profesión, es un tema vigente que a la generación de arquitectos del momento nos tocará desarrollar. Se pretende por tanto desarrollar una investigación y crítica ligada a la situación actual.

## **2 HIPÓTESIS, OBJETIVOS Y METODOLOGÍA**

- Hipótesis: Como ya se ha explicado, la problemática tiene un carácter global. Sin embargo, entendiendo que la amplitud del estudio resulta inabarcable para un trabajo de fin de grado; para llevar a cabo el estudio se ha acotado geográficamente el problema, seleccionando seis posibles casos prácticos, de los que posteriormente se hará una selección de uno de ellos, pertenecientes al Área Metropolitana de Sevilla.
  
- Objetivos: Se trata de entender si el modelo productivo y habitacional de cada región y sus relaciones para con la población y los recursos naturales existentes se orientan hacia la sostenibilidad, entendida en sus tres vertientes: económica, ambiental y social. El discurso entre el desencadenante general “crisis” y situación actual “grado de sostenibilidad” será la base para la “re”-generación de los modelos territoriales actuales. Se establecerán una serie de objetivos específicos que ayudarán a establecer una estructura en la investigación:
  1. Conocimiento del entorno demográfico (evolución demográfica en un espacio de transición, características poblacionales: edad, sexo, relación de procedencia, condición socioeconómica, nivel de formación curricular, población vinculada, etc.).
  
  2. Conocimiento de la producción: espacio productivo, regadío, secano, ganadería, tejido productivo de actividades agropecuarias...

3. Conocer el estado de la cuestión sobre el sistema de movilidad (infraestructuras de comunicación e información), a través del estudio socio-cultural-espacial dominante en las zonas de estudio: Infraestructuras (energéticas, plantas termo-solares, centrales hidroeléctricas, subestaciones energía eléctrica, río, rivera, líneas eléctricas, gasolineras, carreteras)
  4. Conocer las relaciones entre el sistema de movilidad y el modelo laboral.
  5. Conocer los modos de habitar en el desarrollo territorial de la zona de estudio.
  6. Conocer los efectos sociales, económicos, ambientales: ciudad de baja densidad y sus costes, efectos de la ciudad dispersa, artificialización del espacio...
- Metodología: Por tanto, la intención es definir en primer lugar el problema, realizando un diagnóstico general, para posteriormente pasar a un plano particular de cada caso (en este trabajo se escogerá más adelante un caso de estudio para su análisis y valoración).

En el siguiente esquema adjunto se muestra la problemática escogida para el estudio, la metodología explicada anteriormente y el objetivo final.



### 3 “STATE OF ART” (ESTADO DE LA CUESTIÓN)

Para comprender la situación actual, es preciso realizar una evolución histórica que explique el contexto previo, los condicionantes y los desencadenantes que nos han llevado a la problemática a abordar. <sup>(3)</sup>

#### 3.1 Creación de la Burbuja. 1998 -2007 (en especial el periodo 2002-2007)

Durante varios años, se dan varios factores que multiplican el precio de la vivienda en España hasta valores absurdos. Entre esos factores se pueden citar: la llegada a la edad de emancipación de la generación más numerosa de la historia de España (el año 1975 es el record de nacimientos) y la pertenencia al Euro y los tipos de interés bajos debido al mal estado de las economías francesa y alemana (años 2002-2003), que motivaron un aumento especulativo del precio de la vivienda en España con subidas entre el año 1998 y 2007 de más del 200% (pisos que en 1998 valían 100.000 Euros llegaron a costar 300.000 en la cima) según los casos. Algunos años la subida anual fue del 17% de media nacional.

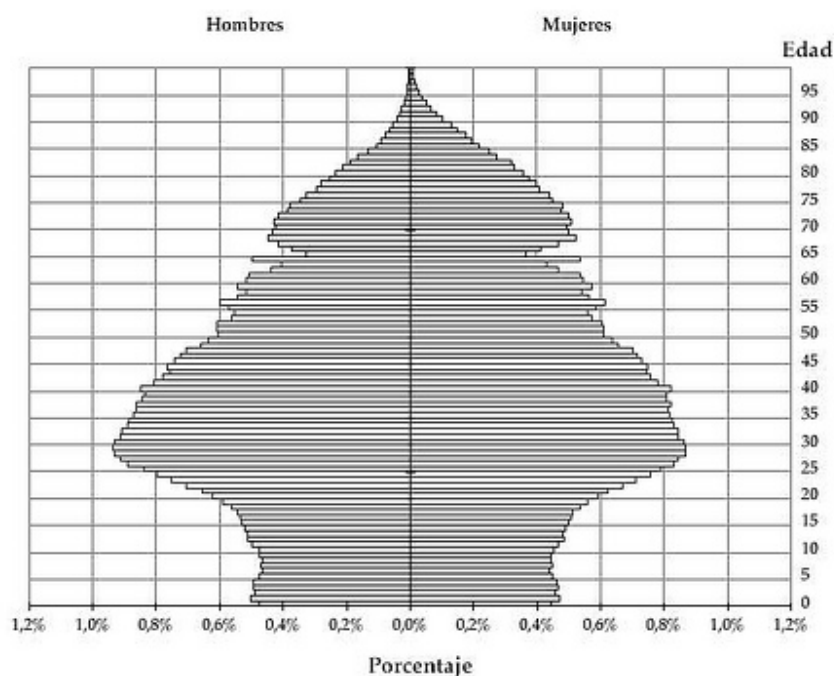


Fig. 1. Pirámide de Población española en el año 2007. Fuente:

<http://casastristes.org/files/images/piramide.jpg>

<sup>3</sup> Véase referencia: <http://casastristes.org/content/burbuja-inmobiliaria-espaa%3B1ola-y-surelaci%C3%B3n-con-la-crisis-econ%C3%B3mica-actual>



Con estos incrementos de precio, además de la demanda natural, apareció la demanda especulativa, que compraba viviendas no para vivir en ellas sino para revenderlas dos años después por más precio.

Los costes de construcción de la vivienda media (unos 60.000 Euros) estaban muy por debajo del precio medio de venta, con lo cual los beneficios de la construcción (y del dueño del suelo) eran muy buenos. Esto provocó que las empresas constructoras existentes aumentaran su tamaño y construyesen mucho más de lo que hubiesen construido en condiciones normales no especulativas, ya que todo se vendía. Para alimentar este sector intensivo en mano de obra, se facilitó la entrada de 5 millones de inmigrantes de baja cualificación laboral para presionar los salarios del sector a la baja. Además estas empresas "tiraban" del resto de la economía del país, pues demandaban a su vez una gran cantidad de servicios y productos de la industria auxiliar. En el punto álgido, se llegaron a construir aproximadamente 800.000 viviendas al año, más que las construidas en UK, Italia y Alemania juntas. Se estima que la demanda natural de viviendas en España en 350.000. <sup>4</sup>

---

<sup>4</sup> Fuente de los datos en XML, son datos de la EMF (European Mortgage Federation) de su documento "Hypostat 2014 - Web Version.pdf" disponible en su página web.

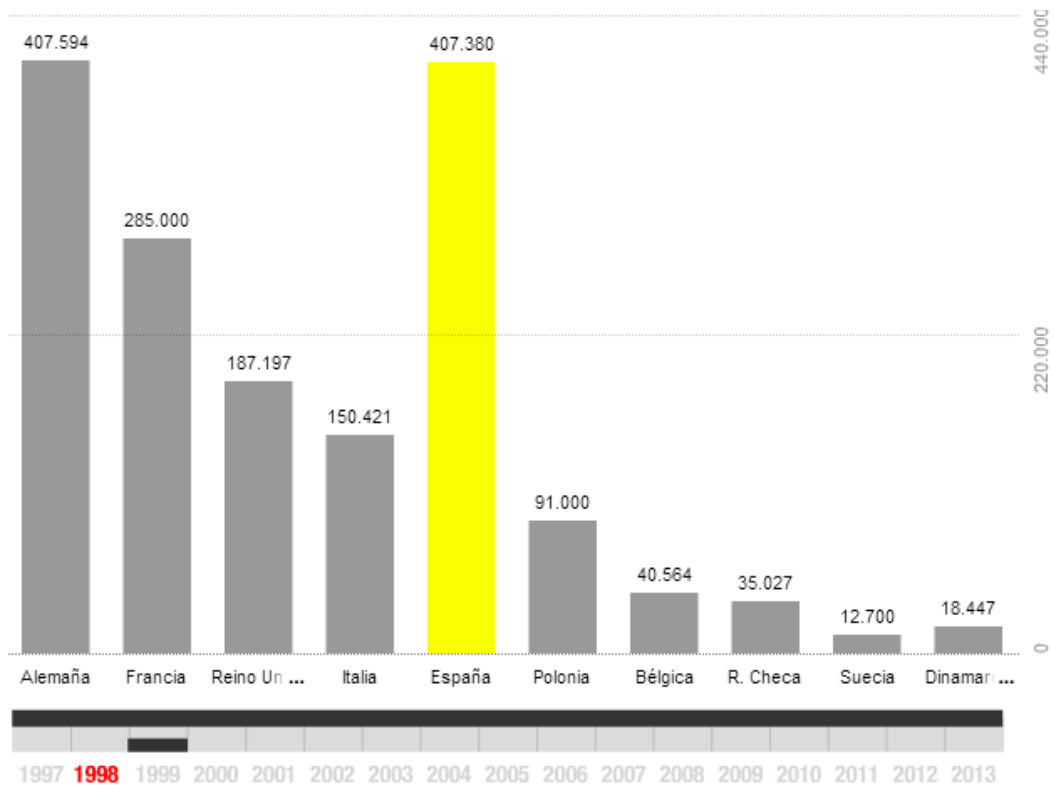


Fig. 2. Diagrama de la vivienda empezada en 1998 en España comparada con 10 países UE. Fuente: EMF – European Mortgage Federation (2006).

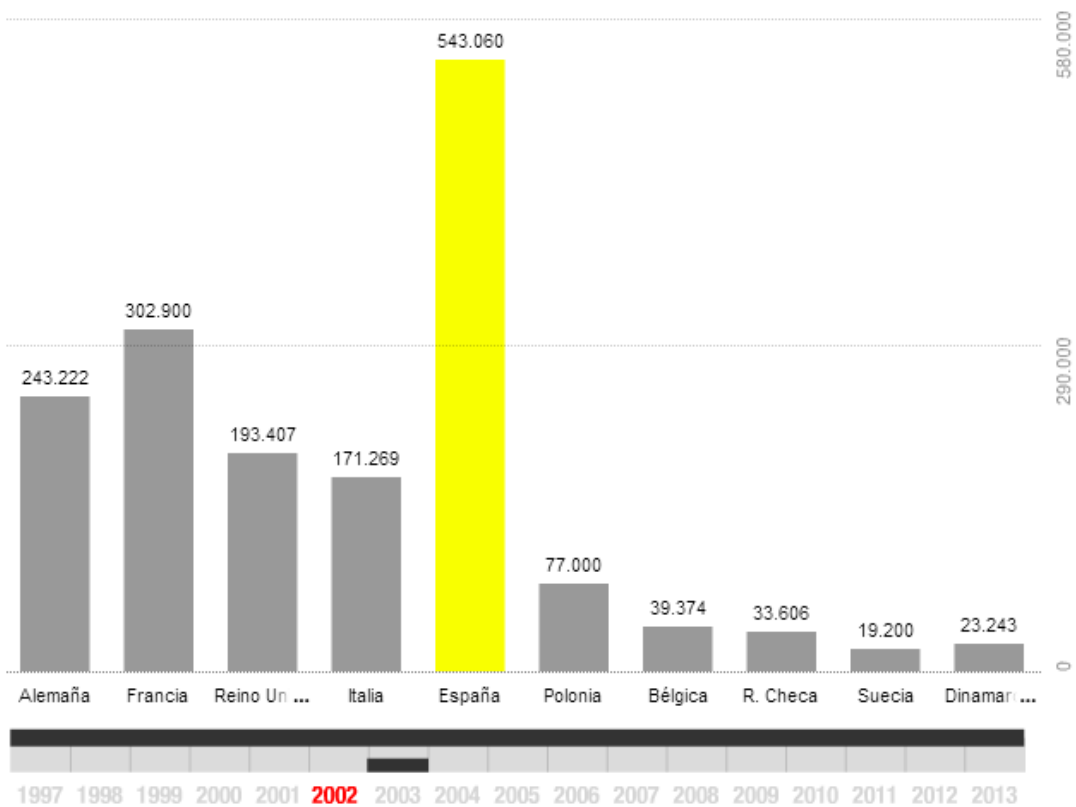


Fig. 3. Diagrama de la vivienda empezada en 2002 en España comparada con 10 países UE. Fuente: EMF – European Mortgage Federation (2006).

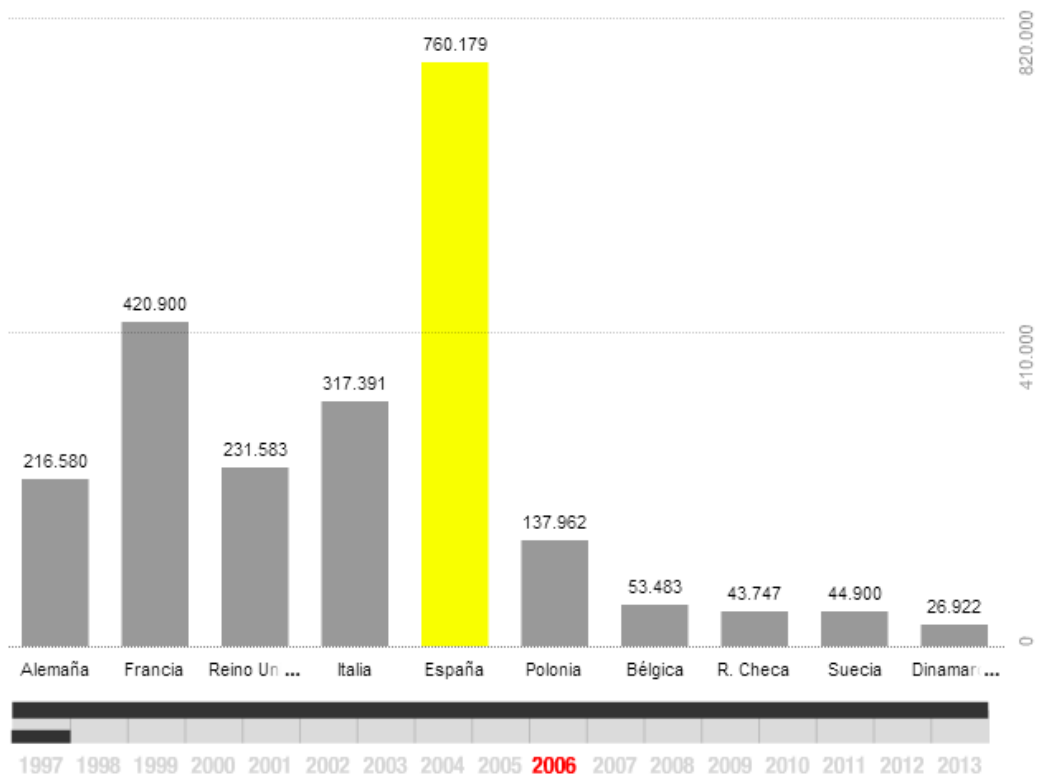


Fig. 4. Diagrama de la vivienda empezada en 2006 en España comparada con 10 países UE. Fuente: EMF – European Mortgage Federation (2006).

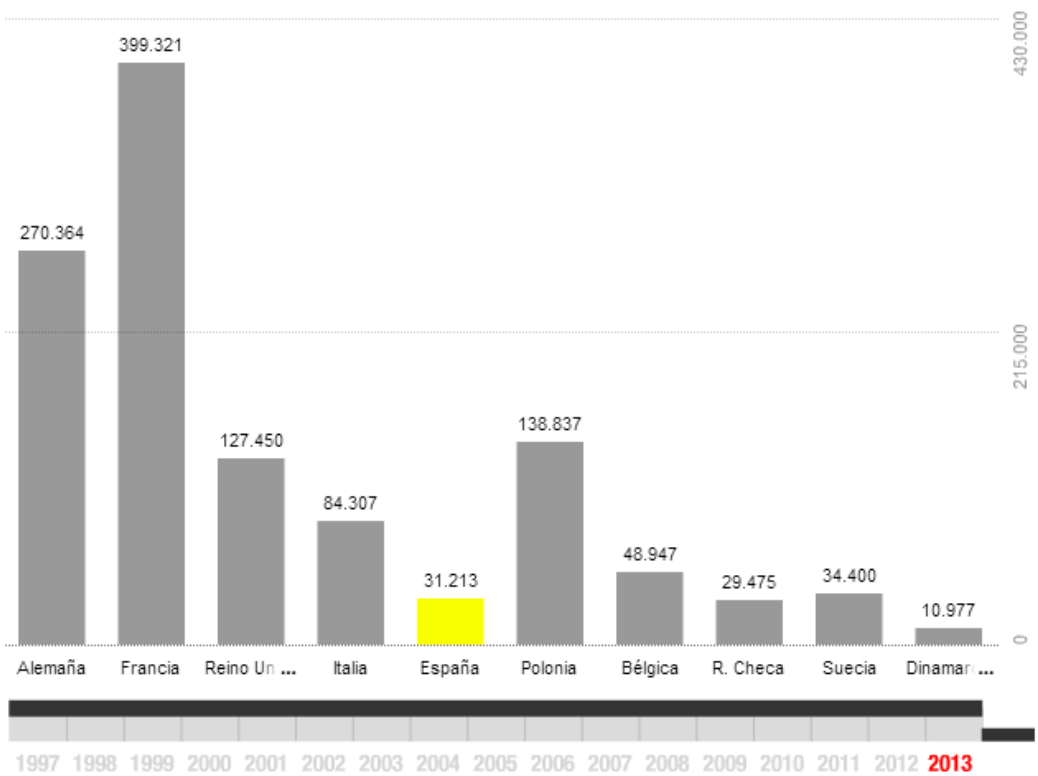


Fig. 5. Diagrama de la vivienda empezada en 2013 en España comparada con 10 países UE. Fuente: EMF – European Mortgage Federation (2006).

Todo parecía posible, pues aunque se estaban construyendo muchas más viviendas de las necesarias para la población del país, todas se estaban vendiendo sin problemas y además subían de precio (más oferta que nunca y subida de precios, un antimercado <sup>(5)</sup>). Los bancos estaban dando todos los créditos necesarios a cualquiera que lo pidiese para comprar una vivienda o para iniciar un negocio de construcción. Los tipos de interés bajos animaban a todo el mundo a endeudarse, el no hacerlo era perder el dinero a manos de la inflación. Comprar cualquier tipo de activo inmobiliario era protegerse contra ese peligro.

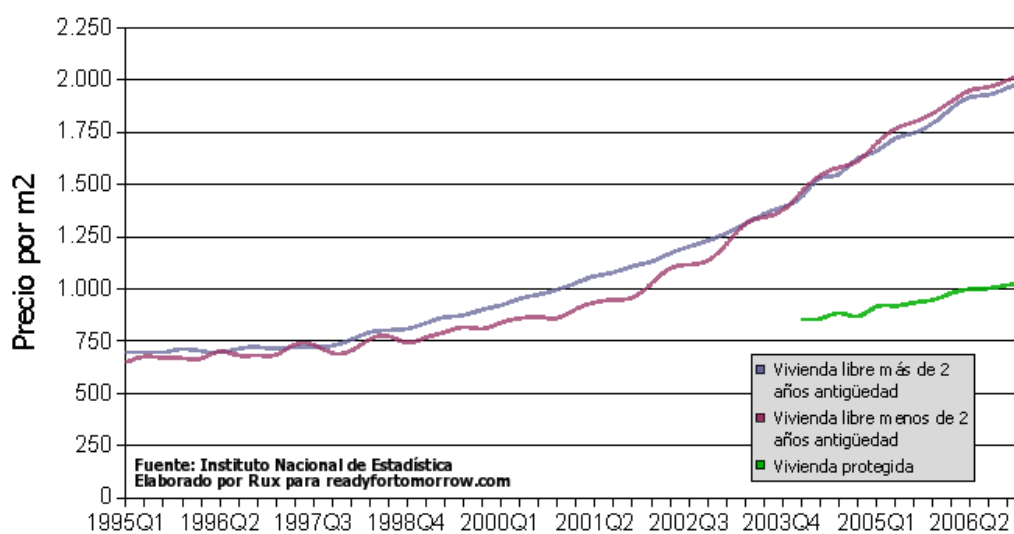


Fig. 6. Diagrama de la Evolución del precio de la vivienda en España entre 1995-2007.  
Fuente: <http://www.readyfortomorrow.com/analisis-del-coste-de-la-hipotecas-en-espana>

La situación aparentemente beneficiaba a todos; la construcción generaba empleo de forma intensiva, y además tiraba del resto de sectores económicos pues aumentaba la demanda. El estado también se beneficiaba con mayores ingresos, pues en la construcción se pagan impuestos en diversos momentos, licencia de obras, de ocupación, IVA, transmisión de bienes inmuebles, etc. Asimismo, hay que tener en cuenta la fuente de ingresos de las recalificaciones, que además ha servido para fomentar la corrupción rampante en ciertas zonas de la costa, siendo Marbella uno de los mejores ejemplos, pero no el único.

Como los recursos propios de los bancos españoles eran insuficientes para dar todos los créditos que eran solicitados, los bancos españoles se endeudaron con bancos

<sup>5</sup> Según lo explica el economista Ricardo Verges <http://www.ricardoverges.com/>

Europeos, mayoritariamente alemanes y franceses. Durante algunos años, los bancos españoles absorbían la mitad del crédito disponible en la Eurozona, algo desproporcionado al tamaño de la economía nacional.

### 3.2 Estallido de la Burbuja: 2007.

Como en todas las burbujas, la escalada de precios tenía que llegar en algún momento a un punto en el que los precios se hicieran demasiado altos. Comienza a producirse el efecto contrario, cae la demanda de vivienda y comienza a ser difícil vender un piso. Los especuladores perciben que los precios no suben y no solo no compran sino que deciden vender. Se reproduce el mismo efecto que subió los precios pero a la inversa y los precios comienzan a bajar. Esto ocurrió en el año 2007, donde se añadió el efecto de las de las hipotecas subprime en EEUU a consecuencia del cual los bancos españoles empezaron a tener problemas de financiación en el mercado interbancario.

Al no poder prestar dinero los bancos, los pisos empezaron a no poder ser comprados, pues su precio era tan elevado que hacía imposible el comprarlos sin financiación. Por otro lado, el BCE decide subir los tipos de interés por la subida (más que evidente en España) de precios, con la intención de contenerlos. Esto es especialmente perjudicial para quienes obtuvieron un préstamo al límite de sus posibilidades. Comienzan los impagos de particulares y sube la morosidad.

Hay que añadir que para el 2007 la mayor parte de la generación más numerosa de España (nacidos entre 1970 y 1979, en el 2007 tenían entre 28 y 37 años) ya estaban hipotecados, pero las siguientes generaciones (nacidos de 1980 en adelante, ahora tienen de 29 años para arriba) eran mucho menos numerosas debido a la caída de la natalidad que hubo esos años, de casi un 40% o más. Con lo cual el número de potenciales compradores se reduce entre un 40 y un 50%.

La desaparición de los compradores de vivienda dejó a los promotores en una situación comprometida. Ellos habían empezado un gran número de viviendas en los últimos años del boom (2006-2007) y esas viviendas se están terminando justo para el momento en el que no hay compradores (2008-2009), eso hace que los promotores no las puedan vender. Al no poderlas vender, muchos de ellos acaban quebrando

como resultado de la deuda que tenían con los bancos y cajas para financiar sus promociones.

Estas quiebras provocan que los trabajadores de la construcción sean despedidos y su cadena de subcontratas no cobren lo que se les adeuda. Y en el caso de los constructores no hayan quebrado, tienen con ellos un gran stock de vivienda sin vender, con lo cual deciden no empezar ninguna promoción nueva antes de vender lo que ya tienen terminado. Esto conlleva que tengan que despedir a sus empleados y que pasen a tener una actividad mínima o incluso ninguna. Se genera paro y descenso de la actividad económica en general. Llega la “CRISIS” (con mayúsculas).

Actualmente se estima la sobreoferta de viviendas en España de entre 4 y 5 millones según las fuentes. El stock de viviendas de nueva construcción sin vender que están en manos de los promotores se estima entre 1 y 1,5 millones <sup>(6)</sup>. Y las viviendas vacías entre 3 y 4 millones <sup>(7)</sup>. Con esta sobreoferta, sabiendo que los potenciales compradores son ahora mismo la mitad o menos debido a la estructura de la pirámide de población española, en medio de una crisis económica galopante, con aumentos del paro, y sin financiación, los precios de las viviendas se van ver muy afectados a la baja, pues no existen los compradores, y menos aún a los precios que se piden. Los precios finales se tienen que dividir entre dos o entre tres (o más en la costa) desde los precios absurdos que tuvieron en la cima de la burbuja.

Existen viviendas en España para la demanda de los próximos años, posiblemente para una década entera. Por ello, no va a ser necesario construir nuevas viviendas en España en mucho tiempo (se han construido todas las necesarias para 15 años en cinco).

Todo el sector dedicado a la construcción de viviendas va a pasar a tener una actividad residual o cero. El sector dedicado a la obra pública no va a poder absorber este excedente, ya que en breve el estado va a tener problemas muy grandes de déficit y la contratación de obra pública se tendrá que reducir, contribuyendo también al aumento del paro y a la recesión.

---

<sup>6</sup> Véase fuente: <http://www.elblogsalmon.com/sectores/el-stock-de-viviendas-sin-vender-supera-el-millon>

<sup>7</sup> Véase fuente: <http://www.publico.es/espana/actualidad/134197/vivienda>

Como conclusión, podemos determinar que la crisis inmobiliaria deja varios aspectos preocupantes, sin embargo, algunos son más evidentes, ya sea por el énfasis mediático que se les ha dado o bien por su carácter social. Algunos de esos aspectos son claramente la problemática de las ejecuciones hipotecarias, los desahucios o el estado de las nuevas periferias medio vacías. Otros aspectos, como se resalta en el artículo *“Perfiles de una tragedia: la crisis residencial y urbanística española”* <sup>(8)</sup>, quedan ciertamente ocultos. Se obvia por tanto que la vivienda se convierte en una mercancía totalmente desvinculada de las necesidades sociales y cambios demográficos, siendo resultado de la especulación. Asimismo, se ha obviado otro gran problema: la vivienda es un derecho constitucional. Esto lleva a una conclusión: el acceso a la vivienda en vez de mejorar, se ha encarecido.

El artículo <sup>(8)</sup> distingue entre dos crisis distintas que se explicarán a continuación. Por tanto, se parte de una crisis económica e inmobiliaria que da lugar, en primer lugar a una crisis residencial, y por otro a una crisis urbanística.

La primera de ellas alude al cambio en la vivienda, que pierde su carácter de bien social y pasa a convertirse en una mercancía desvinculada de las necesidades de la población. Se produce una creación masiva de viviendas vacías e inutilizadas, esto se debe a un aspecto básico: hay una gran divergencia entre la construcción de esas viviendas y la evolución demográfica, lo que lleva a la pregunta: ¿Para qué y para quién son esas viviendas?

El artículo desarrolla un análisis comparando los datos poblacionales con respecto al nuevo crecimiento:

*“En la mayoría de los municipios que contienen un conjunto histórico, al comparar la curva que representa la evolución de la población con aquella otra que expresa el número de viviendas construidas –todo ello desde 1950 a 2001–, observamos que la evolución de la población puede ser muy diversa y marca, en cierta manera, el dinamismo específico del núcleo urbano correspondiente, mientras que en ningún*

---

<sup>8</sup> Véase artículo: “Perfiles De Una Tragedia: La Crisis Residencial Y Urbanística Española”. Alfonso Álvarez Mora, María Castrillo, Juan Luis De Las Rivas, Luis Santos

*caso –esto es lo que más llama la atención– el número de viviendas ha dejado de aumentar”.*

*“En Castilla y León donde estos escasos dinamismos demográficos, que no se corresponden con el de la producción residencial, alcanzan la proporción más preocupante. Nos encontramos aquí con casi un 80% de los municipios en los que las curvas de población y vivienda tienden a cruzarse o lo han hecho ya. Corresponden a este último caso el 30% de ellos, que no sólo muestran una disminución constante de la población mientras el número de viviendas no deja de aumentar, sino que la “producción residencial” se sitúa ya por encima de la “producción demográfica”.”*

La segunda crisis mencionada es la urbanística, surgida porque *“nadie renuncia al negocio del suelo urbanizable”*. Ejemplo de esto es el caso de Seseña, tan conocido por su importancia mediática, pero evidentemente no es el único. La manera de proponer urbanismo en España es un problema, *“cada nuevo barrio es un nuevo problema”*. El artículo compara la construcción de nuevos barrios en ciudades europeas y en España. En el primer caso, al proponerse un barrio de nuevo crecimiento, todo el esfuerzo se dedica a él, y no se hacen otros hasta que el que se ha comenzado se ejecuta correctamente. Esto se logra gracias a la elaboración y puesta en marcha de planes y un proyecto de ciudad, que es en cierta medida flexible, y en el cual se controlan los tiempos y la ejecución es pautada. Por el contrario, resalta que *“en España, estamos ya acostumbrados a que la ciudad se esté construyendo en un sinfín de lugares después. Parece que el desarrollo urbano significa crecer (...) se hacen urbanizaciones pero no ciudad”*.

La problemática comienza cuando se entiende que la clave de desarrollo es el crecimiento, y se entiende éste como lo natural. La transformación de lo urbano es un proceso complejo y costoso tanto en la gestión como en la financiación. De este modo, la solución tomada era convertir el suelo en ciudad mediante la clasificación de dicho suelo en urbanizable.

*“Frente a la clasificación de suelo urbanizable, todo lo demás resulta circunstancial (como ordenar el suelo urbano, donde ya suele haber muchos derechos*



*“adquiridos”) o residual (como clasificar el suelo rústico, que a nadie parece interesar, salvo a algunos ecologistas...)”.*

La razón de este proceso la explica el artículo con un sentido crítico e irónico pero muy claro:

*“La máquina de los huevos de oro para los agentes inmobiliarios no está en la producción y venta de viviendas o de otros espacios construidos; está en las transacciones de suelo vinculadas a su reclasificación urbanística. Se compra un suelo rústico y se vende como urbanizable. Y, en ello, colaboran administración local, banca, promotores... Ganan todos, y mucho más los intermediarios. A eso lo llaman algunos “crear” ciudad”.*

Al pasar de suelo rústico a urbanizable, y por tanto de un precio al alza a un precio especulativo por la repercusión de las futuras viviendas, se puede triplicar la valoración, y en este proceso no se realiza ningún tipo de inversión a priori, todo es por gestión de documentos. Esto hace que no se pueda crear competencia, a pesar de tantas voces críticas.

La conclusión es que situar la clasificación del suelo como eje del urbanismo es el origen del problema, puesto que lleva a construir la ciudad por fragmentos (mediante sectores y planes parciales). El suelo calificado como urbanizable pasa a ser urbano, pero no completamente edificado porque el mercado es incapaz de digerir tal oferta. El resultado son espacios sólo empezados. Como se destaca en el artículo:

*“El paisaje urbano de nuestras ciudades es el de unas periferias a medio construir donde la crisis ha hecho que incluso las grúas desaparezcan. Ciudades fantasma, semi-barrios, lugares perdidos en lo que hace cuatro años parecían ser los lugares demostrativos del éxito económico de un país sostenido por unas grúas y unos andamios retirados prematuramente. Ahora los andamios están en los balances de los bancos”.*



Fig. 7. Vista aérea de El Señorío de Illescas (Toledo), durante su edificación. Fuente: EL PAÍS.

### 3.3 CASO TEÓRICO: SESEÑA

Entre los casos de corrupción urbanística más descomunales de los últimos años, encontramos los conocidos casos de Marbella y Seseña.

*“La corrupción era tan descarada en Marbella, el caso más paradigmático, que sus protagonistas, prácticamente el Ayuntamiento en pleno, vivían a todo lujo, las cuentas de los proyectos que daban forma a la ciudad estaban apuntadas en una agenda particular y no había dinero ni para pagar al personal municipal.”<sup>(9)</sup>*

Por otro lado, en Seseña (Toledo), el constructor Francisco Hernando, *Paco el Pocero*, comenzó a construir al lado de un pueblo de 9.000 habitantes una ciudad (13.508 viviendas en bloques de 10 plantas, para dar cobijo a 40.000 personas) que ni siquiera tenía garantizado el suministro de agua. El escándalo de Seseña tiene como base una planificación urbanística excesiva.

*"Ha llegado el momento de dejar de soñar. De pensar que todo eso está al alcance de tu mano. Que todo lo que te vamos a enseñar puede ser tuyo. De empezar a construir tu futuro sobre un espacio lleno de posibilidades. Ha llegado el momento de descubrir el mundo en que te gustaría vivir..."*. Este es el mensaje con el que el

---

<sup>9</sup> Véase artículo “Cautivos del maletín”. EL PAÍS Madrid 27 AGO 2006. <http://elpais.com/tag/sesena/a/1>

empresario de la construcción Francisco Hernando, el pocero de Seseña, da la bienvenida a la macrounbanización que lleva su nombre.

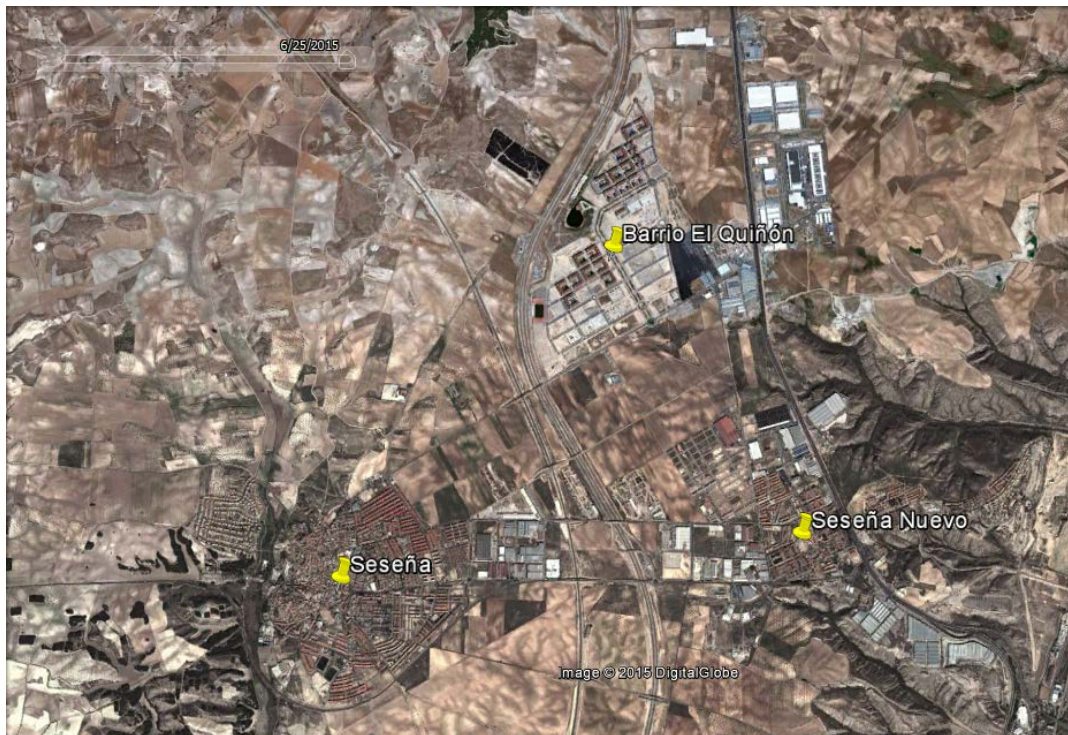


Fig. 8. Vista aérea actual (2015) del pueblo antiguo de Seseña y las dos nuevas macrounbanizaciones de El Quiñón y Seseña Nuevo. Fuente: Google Earth.

Seseña son dos pueblos en uno. El antiguo y el que surgió tras la devastación que dejó la Guerra Civil. A esos núcleos hay que sumar el de la urbanización Vallegrande, que también pertenece a la localidad y el que surgiría con la nueva urbanización del pocero. Dicha situación deja abierto un cúmulo de preguntas, entre las cuales se destacan: ¿Cómo se llama a un lugar que tiene dos pueblos dentro de uno? ¿Y a uno que tiene tres o cuatro? ¿Cuántos centros urbanos puede tener un pueblo? ¿Puede existir pueblo sin que haya escuelas, lugares de ocio o quioscos de prensa suficientes para sus habitantes? En conclusión, ¿Qué es Seseña?

Seseña era un municipio desconocido hasta que el descomunal proyecto del constructor Francisco Hernando, *El Pocero*, lo situó en el mapa de las aberraciones urbanísticas. Cuando la mayor parte de los compradores de El Pocero adquirieron su vivienda, no lo hicieron con la intención de vivir en ella, sino de ella. Pero la inversión en el ladrillo dejó de ser "la oportunidad del siglo". Los bancos dejaron de



conceder un 25% menos de hipotecas en 2008 a causa de la crisis financiera, según el INE, y sin créditos es imposible comprarse una casa.

El resultado es que de una previsión de construcción de 13.508 viviendas, sólo han obtenido licencia de edificación 5.096 casas y viven 2.300 vecinos, por lo que la mayoría de casas edificadas está sin habitar.



Fig. 9. Vista aérea actual (2015) del barrio El Quiñón, emplazamiento de la macrourbanización de El Pocero. Fuente: Google Earth.

De lo que casi nunca se habla es de Seseña como arquitectura. *"Esto es lo que te sale cuando tu única guía son los parámetros especulativos"*, opina el arquitecto Alberto Alarcón, miembro del grupo de "Proyectos artísticos y sociales" de la Universidad Europea de Madrid, en las calles desiertas de la urbanización. *"Troceas el solar de la forma más rentable, sacándole la mayor edificabilidad posible, colocas una retícula, haces tres tipos de bloques idénticos, aplicas estándares*

*caducos de lo que debe ser una vivienda (salón, cocina, dos o tres dormitorios) para que sean fáciles de empaquetar y vender... Arquitectónicamente todo esto se puede dibujar en tres horas, basta con diseñar un par de pisos por manzana y repetir el módulo". Resumiendo: "No se han comido nada el coco". El resultado, según Alarcón, es una arquitectura que no es flexible ("las nuevas familias ya no necesitan tres dormitorios"), ni funcional ("no hay lugares de encuentro"), ni sostenible, ni especialmente barata ("puestos a hacer algo así, en vez de ladrillo colocado a mano, habría sido mejor una solución prefabricada"). Las palmeras están "claramente deprimidas" y la escultura de los padres de El Pocero en una rotonda es "cutre y egomaniaca". "¿Una palabra para describir el lugar? Absurdo", zanja Alarcón.*

Por otro lado, desde 2003 que se le otorgó la licencia municipal para el reciclado de neumáticos, cuatro o cinco millones de neumáticos comenzaron a formar una inmensa mancha negra de 9,8 hectáreas (unos 10 campos de fútbol) entre el municipio de Seseña (Toledo) y Valdemoro (Madrid). *"Se han dedicado a almacenar ruedas hasta unos límites inadmisibles y a cobrar por ello, sin condiciones de seguridad e incumpliendo sistemáticamente la declaración de impacto ambiental"*, criticó Manuel Fuentes, alcalde de Seseña.<sup>(10)</sup>

Frente a esto, desde 2014 la Comunidad de Madrid ha impulsado junto a la Junta de Castilla – La Mancha y el Ayuntamiento, un proyecto en el que las toneladas de ruedas usadas serán trituradas para diversos usos.

---

<sup>10</sup> Véase reportaje "El mar negro de Seseña" por Esther Sánchez. Madrid 27 DIC 2010.





Fig. 10. Vista aérea de la ubicación del vertedero de neumáticos en Seseña, dimensión aproximada de 10 hectáreas y 150.000 toneladas de peso. Fuente: Google Earth.



Fig. 11. Imagen: decenas de miles de neumáticos frente a una urbanización en Seseña, España.

Un hecho a destacar es que a pesar de la mala prensa, de haber desaparecido las grúas, a pesar de estar espacialmente semivacío y de que el tratamiento del espacio público no sea el convencional (casi nadie usa los pasos de cebra, el carril bici, el parque, las canchas...), los pocos vecinos que habitan allí se esfuerzan para dar vida a Seseña intentando que sea un sitio acogedor (ponen geranios en el balcón, cuelgan la bandera del mundial, sirven buenas tapas en el bar, etc.)

#### **4 CASOS DE ESTUDIO**

En este epígrafe se procederá a abordar la presentación y posterior debate teórico sobre el proceso de dispersión urbana que ha tenido lugar desde hace décadas en los entornos inmediatos de lo que se ha venido a llamar metrópolis. Se recuerda que esta investigación se realiza en torno a distintos sectores que conforman parte del Área Metropolitana de Sevilla, y que el proceso de urbanización, que vive dicha zona, parece abierto a un futuro retorno que se muestra como la huida hacia delante de un modelo productivo fuertemente vinculado en las últimas dos décadas a la actividad inmobiliaria.

Se produce en estos años de “boom” inmobiliario un proceso de gran crecimiento de la ciudad pero de forma dispersa, de modo que se crean nuevas mini-ciudades o se refuerzan algunas zonas ya existentes, pero no se concluyen. Con este proceso de no-conclusión se hace referencia a que, por un lado, no se terminan de hacer literalmente por el motivo económico, la llegada de la crisis inmobiliaria con la consecuente paralización de las obras, etc.; y por otro lado porque estos nuevos crecimientos no acaban de ser autosuficientes, sino que de algún modo están planteados para que dependan de la Metrópolis (“ciudad madre”), en este caso, de la ciudad de Sevilla.

##### 4.1 Explicación de discursos teóricos basados en el concepto de Metrópolis

La razón de la aparición de la Metrópolis es que, debido a la industrialización del centro histórico, este se queda pequeño y se ve necesaria la creación de anillos que

rodeen a la ciudad, que sean capaces de acoger a la población creciente, quedándose la ciudad histórica en una posición monocéntrica.

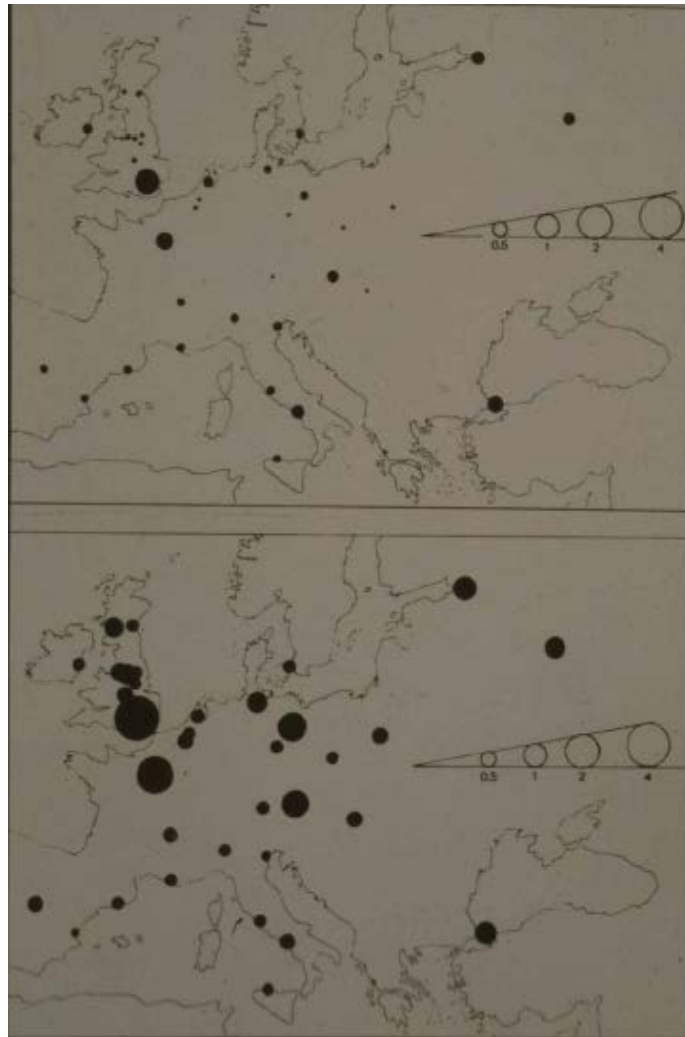


Fig. 12. Incremento de población en ciudades europeas 1800-1890. Fuente: temas teóricos asignatura HTC4 de la E.T.S.A Sevilla.

Sin embargo, en los casos actuales el motivo de crecimiento nada tiene que ver con una falta de espacio en la ciudad o por un aumento considerable de población, sino por la especulación de los suelos y por una propaganda con intención de vender la necesidad de aprovechar la situación económica de ese momento: precios baratos, nuevas formas de vida, oportunidad de segunda residencia, etc.

A lo largo de la historia, estudiosos de distintos campos – biólogos, arquitectos, historiadores, sociólogos, geógrafos, etc. – han teorizado y presentado diversos modelos de crecimiento basados en la metrópolis. Las raíces de este discurso se



basan en teorías científicas como la teoría evolucionista (1859) de Charles Darwin. Esta teoría se traslada a la arquitectura y al crecimiento de las ciudades (las ciudades nacen, crecen, se reproducen y mueren, y el momento de la muerte es la metrópolis).

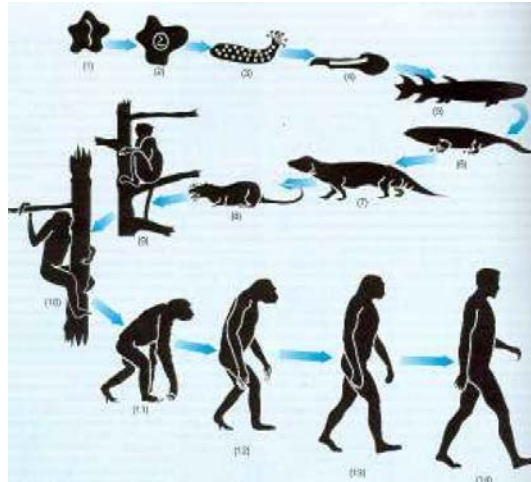


Fig. 13. Esquema teoría evolucionista Charles Darwin. Fuente:

<http://listas.20minutos.es/lista/el-eslabon-perdido-la-teoria-de-la-evolucion-de-darwin-comprobada-103590/>

Otto Wagner propone un Plan para la ciudad de Viena como una “metrópolis de crecimiento infinito”, Ebenezer Howard en su libro “*To-morrow: a peaceful path to real reform*” (1898) propone un esquema conceptual de ciudades jardín con población limitada de 32.000 habitantes, conectadas entre sí y con la ciudad central a través de una red de transportes.

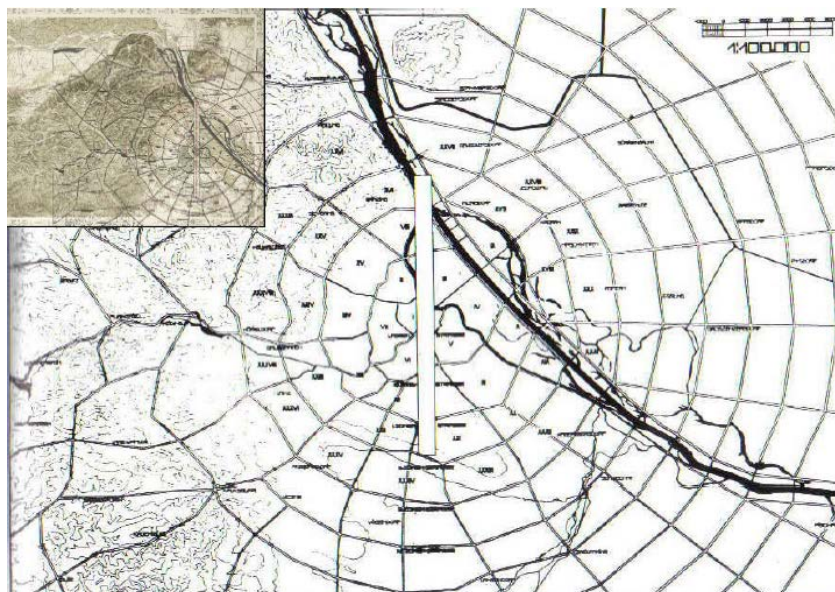


Fig. 14. Otto Wagner: Viena como una “metrópolis de crecimiento infinito”. Fuente:

<http://urbanplanning.library.cornell.edu/DOCS/wagner.htm>

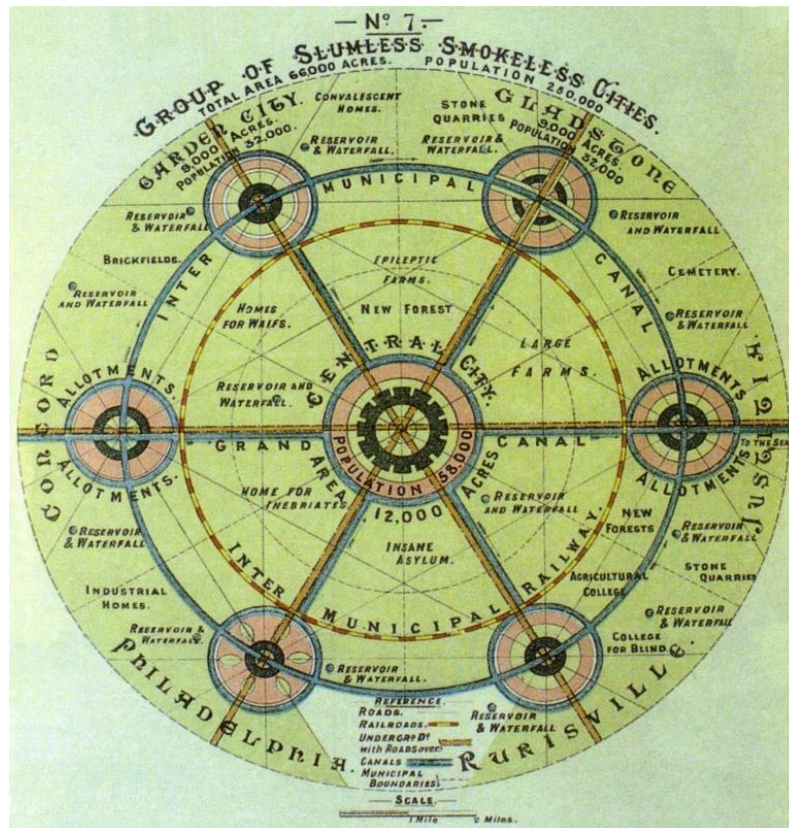


Fig. 15. Esquema de ciudad jardín propuesto por Ebenezer Howard en “*To-morrow: a peaceful path to real reform*” (1898). Fuente: <http://revistamito.com>

Por otro lado, Patrick Geddes en “*Cities in evolution*” (1915), introduce un nuevo concepto: “Diagrama del valle” en la que cada zona del territorio tiene su función, siendo el resultado una conurbación.

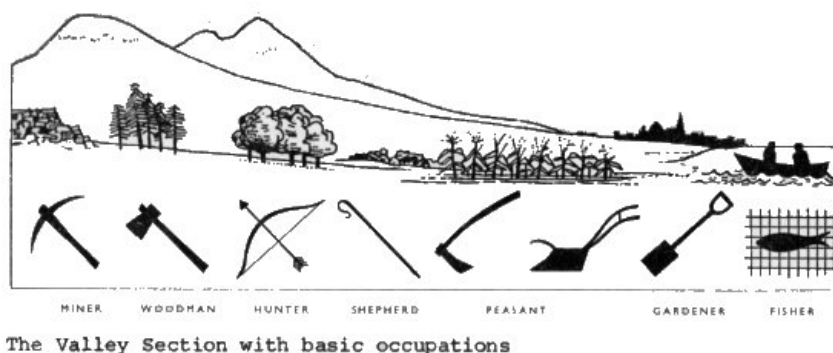


Fig. 16. Sección valle propuesta por Patrick Geddes en “*Cities in evolution*” (1915).

Fuente: [www.wikipedia.com](http://www.wikipedia.com)

Posteriormente, Lewis Mumford escribe “*The culture of cities*” (1938) y unifica los conceptos de Howard y Geddes: anuncia la cuarta migración (si la energía está en todas partes) de la ciudad (metrópolis) al campo, creando conurbaciones en forma



de ciudad jardín (“The Regional Planning”). El planeamiento regional supone un gran salto conceptual, y la primera propuesta viene de la mano del arquitecto Frank Lloyd Wright: Broadacre City (1935). Al final, por mitificar la naturaleza e intentar copiarla, se produjo el error original de la falta de sostenibilidad: la baja densidad edificatoria.

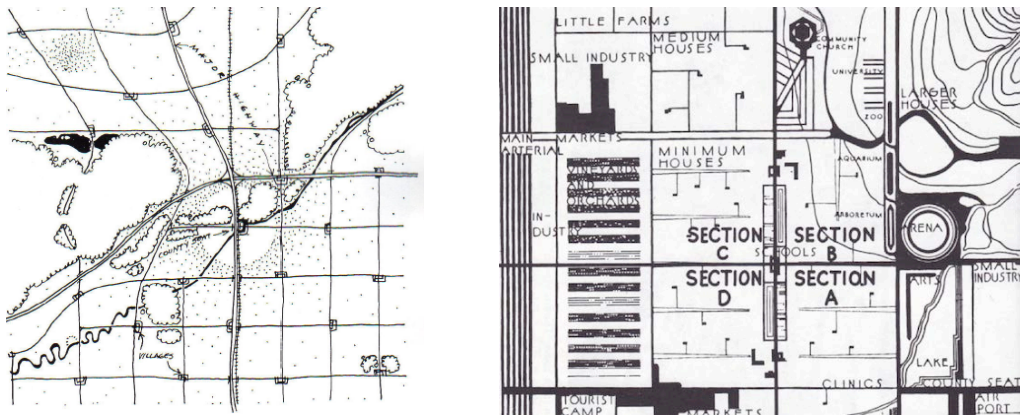


Fig. 17. Fig. 18. Broadacre City (1935). Frank Lloyd Wright. Fuente: temas teóricos asignatura HTC4 de la E.T.S.A Sevilla.



Fig. 19. Broadacre City (1935). Frank Lloyd Wright. Fuente: temas teóricos asignatura HTC4 de la E.T.S.A Sevilla.

Una vez realizada esta aproximación teórica, se procede a desarrollar la investigación sobre la zona de estudio seleccionada, de la que se han escogido seis ejemplos o casos prácticos.

#### 4.2 Presentación de los posibles casos de estudio

Se han seleccionado seis posibles casos o aplicaciones de estudio en el área metropolitana de la ciudad de Sevilla, puesto que desde un primer momento la visión del problema a investigar es general. Dicha selección se ha realizado de forma que prácticamente se rodee la propia ciudad, y así poder generar un procedimiento de análisis común a todos los casos actuales y futuros, independientemente de su situación o sus condicionantes propios. Los seis lugares de análisis son:

1. **Entrenucleos (Dos Hermanas)** 37.310132, -5.935175
2. **Las Haciendas (Palomares del Río)** 37.313387, -6.075656
3. **Vega del Rey (Camas)** 37.381097, -6.029638
4. **Pago de En medio (La Rinconada)** 37.482309, -5.962175
5. **El Gandul – Av. Ronda Sur (Mairena del Alcor)** 37.359799, -5.758007
6. **Campo de las Beatas (Alcalá de Guadaíra)** 37.322253, -5.864523



Fig. 20. Vista aérea de la ciudad de Sevilla y su zona metropolitana (2015), con selección de los seis casos de estudio. Elaboración propia. Ortofoto tomada de Google Earth.

Se procederá a realizar una ampliación de cada zona con el fin de facilitar una mejor comprensión y visualización de la situación en cada caso.



## 1. Entrenucleos (Dos Hermanas) 37.310132, -5.935175

La crisis frenó el proyecto para construir en estos suelos, de 720 hectáreas de extensión entre Montequinto y el núcleo urbano nazareno, toda una ciudad con miles de viviendas, espacios educativos, deportivos y tecnológicos. En la actualidad, la zona cuenta solo con varias promociones de viviendas, pese a que estaba proyectada la construcción de alrededor de una docena de promociones de pisos dentro del III Plan Municipal de la Vivienda. Según el PLAN PARCIAL SEN-1 “ENTRENUCLEOS” la zona de actuación se clasifica como Suelo Urbano consolidado.

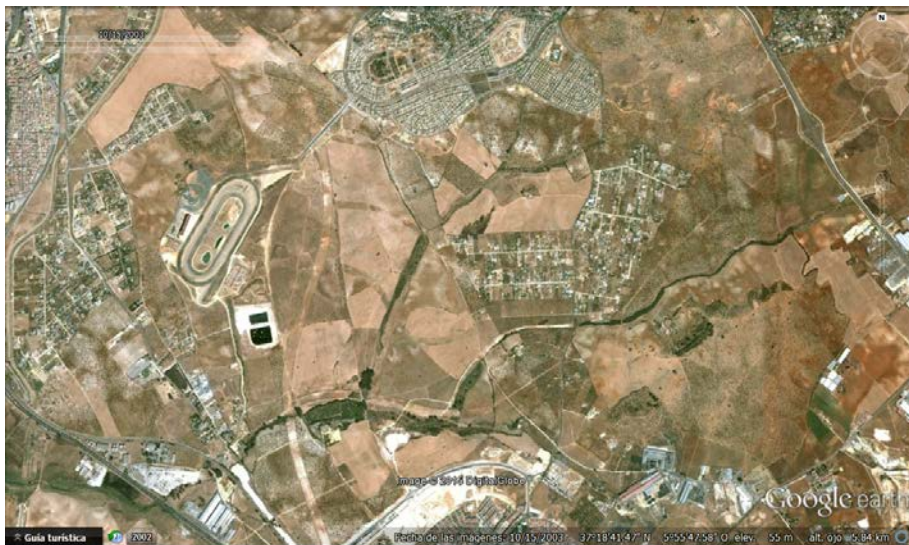


Fig. 21. Vista aérea de Entrenucleos (Dos Hermanas) previa al inicio de las obras (2003).

Fuente: Google Earth.



Fig. 22. Vista aérea de Entrenucleos (Dos Hermanas) una vez iniciadas las obras, encontrándose actualmente en proceso de paralización (2015). Fuente: Google Earth.



## 2. Las Haciendas (Palomares del Río) 37.313387, -6.075656

El municipio de Palomares del Río cuenta con 7.839 habitantes y lleva experimentando un fuerte crecimiento demográfico con nuevas zonas residenciales, principalmente de chalets y adosados, desde principios de siglo como consecuencia de su cercanía a la capital. En 2009, se convirtió en el primer municipio de España que se declaraba en quiebra a causa de la crisis inmobiliaria. Según el PGOU de Palomares del Río, las zonas de nuevo crecimiento se clasifican como Suelo Urbano Consolidado.



Fig. 23. Vista aérea de Las Haciendas (Palomares del Río) previa al inicio de las obras (2003). Fuente: Google Earth.



Fig. 24. Vista aérea de Las Haciendas (Palomares del Río) una vez iniciadas las obras, encontrándose actualmente en proceso de paralización (2012). Fuente: Google Earth.



### 3. Vega del Rey (Camas) 37.381097, -6.029638

El parque comercial, ubicado en el complejo industrial de Vega del Rey, se proyectó estimando que trabajarían y vivirían más de 10.000 personas. Según datos del área de Urbanismo, se ha colmatado casi al completo el uso residencial, pero están libres la mayoría de los solares para industria escaparate, es decir, zonas comerciales, que junto a las oficinas fueron los ejes por los que apostaron los promotores de la zona. Según el PGOU de Camas (2000), la zona de interés SUP-1 está clasificada como Suelo Urbanizable (Primer Cuatrienio).

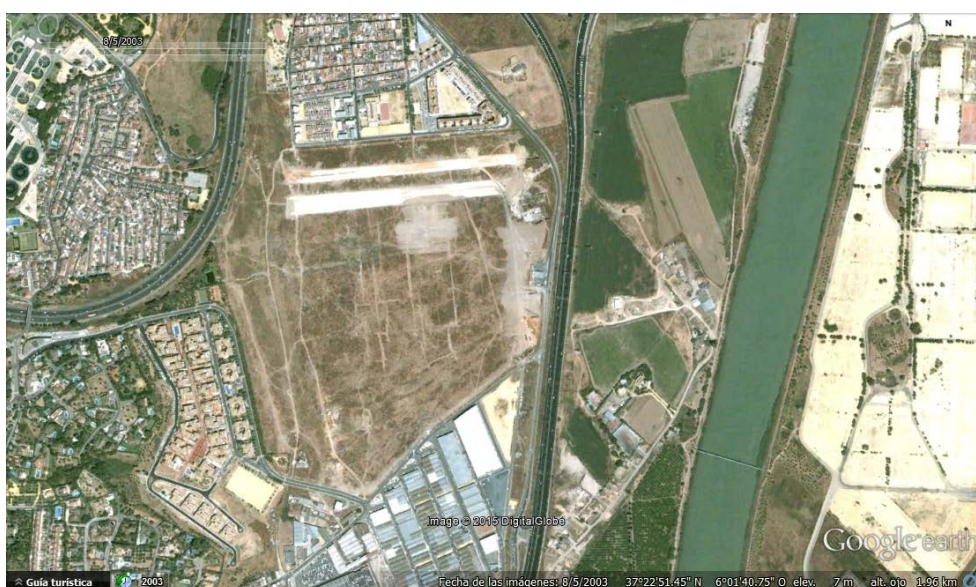


Fig. 25. Vista aérea de Vega del Rey (Camas) previa al inicio de las obras (2003).

Fuente: Google Earth.

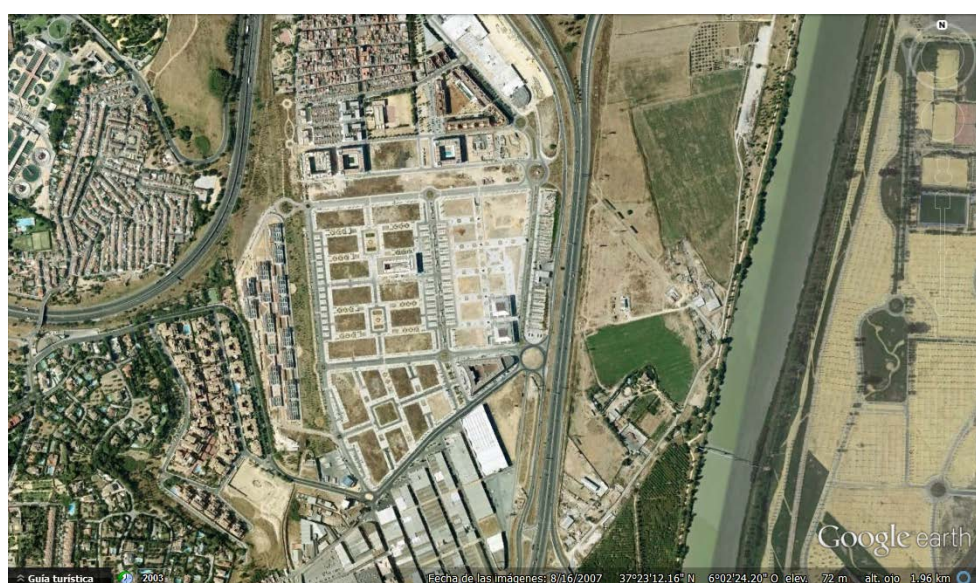


Fig. 26. Vista aérea de Vega del Rey (Camas) una vez iniciadas las obras, encontrándose actualmente en proceso de paralización (2007). Fuente: Google Earth.



#### 4. Pago de En medio (La Rinconada) 37.482309, -5.962175

Pertenece al municipio de La Rinconada, y es la próxima zona de ensanche del pueblo, uniendo los dos núcleos urbanos, San José y La Rinconada. Se proyectó como una nueva zona verde, así como una extensa zona destinada al ocio, al esparcimiento y a la práctica deportiva. Casi tres hectáreas de extensión que incluye itinerarios peatonales, rutas ciclistas y zona de descanso. Sin embargo, el proyecto lleva nueve años de retraso y paralización, y la deuda crece unos 1.200 euros al día. Según el PGOU de La Rinconada la zona de Pago de En medio se clasifica como Suelo Urbano.



Fig. 27. Vista aérea de Pago de En medio (La Rinconada) previa al inicio de las obras (2003). Fuente: Google Earth.



Fig. 28. Vista aérea de Pago de En medio (La Rinconada) una vez iniciadas las obras, encontrándose actualmente en proceso de paralización (2015). Fuente: Google Earth.



## 5. El Gandul – Av. Ronda Sur (Mairena del Alcor) 37.359799, -5.758007

La situación de las obras de la ampliación del polígono industrial Gandul, en Mairena del Alcor, con una superficie urbanizada de 154.835 m<sup>2</sup>, se encuentra en parálisis desde finales de 2009, debido a problemas de la empresa concesionaria de la construcción. El contrato pasa entonces a una UTE formada por dos empresas, pero una de ellas entra en situación concursal y la obra queda de nuevo en el aire. La zona de la Av. Ronda Sur se clasifica como suelo urbano.



Fig. 29. Vista aérea de El Gandul – Av. Ronda Sur (Mairena del Alcor) previa al inicio de las obras (2002). Fuente: Google Earth.



Fig. 30. Vista aérea de El Gandul – Av. Ronda Sur (Mairena del Alcor) una vez iniciadas las obras, actualmente en proceso de paralización (2013). Fuente: Google Earth.



## 6. Campo de las Beatas (Alcalá de Guadaíra) 37.322253, -5.864523

El proyecto se aprueba en 2002, pretendiendo generar unas 1300 viviendas aproximadamente, y 75.705 m<sup>2</sup> de equipamientos (parques y jardines, centros docentes, deportivos, social). Las obras se paralizan en 2007, dejando las manzanas y parcelas marcadas, y dotadas de elementos urbanos. Se han construido algunos de los equipamientos previstos, a diferencia de la construcción residencial que es prácticamente inexistente en la zona. Clasificación del suelo según PGOU de Alcalá de Guadaíra a la Ley 7/2002: Urbano.



Fig. 31. Vista aérea de Campo de las Beatas (Alcalá de Guadaíra) previa al inicio de las obras (2002). Fuente: Google Earth.



Fig. 32. Vista aérea de Campo de las Beatas (Alcalá de Guadaíra) una vez iniciadas las obras, actualmente en proceso de paralización (2015). Fuente: Google Earth.

#### 4.3 Selección y análisis de uno de los casos de estudio para la observación de los procesos socio-espaciales producidos en dicho área

De los seis casos presentados con anterioridad, se procede a escoger uno de ellos para estudiar los distintos procesos, características y condicionantes del mismo, realizando un análisis que permita comprender la realidad del problema y obtener una conclusión y/o propuesta para dicha situación. Se escoge el sexto caso: Campo de las Beatas en Alcalá de Guadaíra.

Es fundamental la concienciación de que en la actual constitución de lo urbano, la movilidad ha cobrado un papel fundamental. Fue Ignasi Solá-Morales el primero en detectar que ese factor del movimiento no podía estudiarse por separado, sino que debía incorporarse de manera integrada a una nueva concepción espacio – temporal. Es preciso establecer como nuevo reto la contemplación de los flujos, redes, interacciones humanas, pues estamos ante esa complejidad de lo urbano constituida en el propio proceso socioespacial donde los flujos de personas, de bienes, servicios e informaciones no sólo circulan constantemente, sino que se convierten en parte de su esencia constitutiva. En España, el proceso de metropolitanización ha sido uno de los rasgos más característicos no sólo de la organización del territorio a través de su urbanización, sino de la modificación de las posibilidades de acceso a la renta, al trabajo y a los servicios del conjunto de ciudadanos. Sin duda en todo ello, ha tenido mucho que ver la mejora de los sistemas de movilidad que ha permitido a la población disponer y disfrutar del territorio. Ello ha llevado a que las áreas metropolitanas hayan proliferado y sobre todo, a la dispersión de ciudad en el territorio.

Se ha organizado este epígrafe en varios apartados que tratarán de observar las características del entorno físico, la entidad demográfica y su evolución reciente. Por otra parte se atenderá al desarrollo de sus infraestructuras, al modelo productivo y a los modelos habitacionales. Se expondrá también la afección de las nuevas tecnologías a nuestro territorio. Se estudiarán todos estos elementos y su interacción con la movilidad, sea residencial, laboral, formativa, de ocio, asistencial, etc., así como su capacidad de transformación de la realidad socioespacial.

Para el estudio del entorno físico-natural y la población se han consultado los datos, tablas y gráficas obtenidas del Instituto de Estadística de Andalucía. <sup>(11)</sup>

#### 4.3.1 Entorno físico

El municipio de Alcalá de Guadaíra tiene una extensión superficial de 285 km<sup>2</sup> aproximadamente y cuenta con una población empadronada de 74.404 habitantes. Se encuentra situada a una altitud de 37 metros sobre el nivel del mar y a 16 kilómetros de la capital de la provincia, Sevilla.

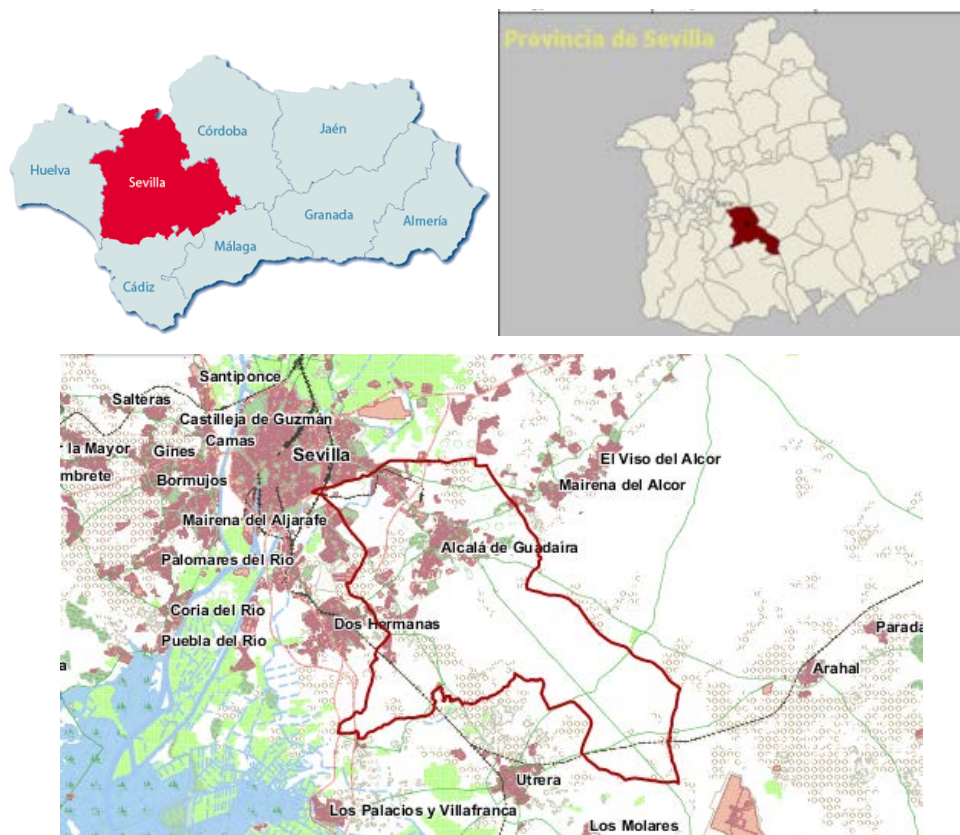


Fig. 33. Figura cartográfica del ámbito de estudio: Provincia de Sevilla en Andalucía, Área Metropolitana de Sevilla, municipio de Alcalá de Guadaíra. Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de la Junta de Andalucía y: [https://es.wikipedia.org/wiki/Alcalá\\_de\\_Guadaíra](https://es.wikipedia.org/wiki/Alcalá_de_Guadaíra)

<sup>11</sup> La web de referencia para las consultas corresponde al denominado Sistema de Información Multiterritorial de Andalucía (SIMA): <http://www.juntadeandalucia.es/institutodeestadisticaycartografia/sima/index2.htm>

TERRITORIO (2015)	
Extensión superficial	284,6
Perímetro	104077,63
Altitud sobre el nivel del mar	37
Coordenadas núcleo principal	37,342249, -5,83235
Nº de núcleos que componen el municipio	18

Fig. 34. Tabla de Datos sobre el Territorio del municipio de Alcalá de Guadaíra. Fuente: Elaboración propia según datos del Instituto de Estadística y Cartografía de la Junta de Andalucía.

Se comenzará por hacer referencia al carácter biogeográfico de la zona, destacando sus ecosistemas (vegetación y fauna) y sus escenarios naturales abiertos a la interpretación paisajística.

El relieve del término municipal de Alcalá presenta pocas elevaciones y de escasa altura, siendo los dos accidentes más significativos el río Guadaíra -que atraviesa todo el término del sur al norte- y Los Alcores. El río Guadaíra nace en la Sierra de Morón y desemboca en el río Guadalquivir. Es un río de formación geológica reciente y que discurre por terrenos rurales regando importantes zonas de cultivo. A su paso por Alcalá, se hace urbano y condiciona la fisonomía del espacio de la ciudad trazando un valle entre cerros sobre los que se asienta el actual casco urbano. Los Alcores es una formación elevada que forma una muralla natural de unos 30 kilómetros de longitud por unos siete de ancho como máximo, precisamente en término alcalaño. Su punto más elevado en Alcalá está a 90 metros sobre el nivel del mar.

En la composición de los suelos de la localidad destaca la presencia del albero. El término alcalaño es rico en agua y en su subsuelo se extiende un importante acuífero que sale al exterior mediante manantiales naturales y pequeños cauces.

El suelo de los Alcores es un suelo muy delgado y erosionable. Al igual que en la zona del Aljarafe el bosque primitivo ha desaparecido, aunque en los alrededores existen numerosos pinares, siendo los más conocidos los de Oromana, en los que se han desarrollado numerosas urbanizaciones de recreo y



descanso. Los suelos rojos del Alcor se destinan a frutales o se hacen hortícolas bajo un racional regadío. La fauna está muy condicionada por la escasez de áreas boscosas, el insignificante relieve y la suavidad climatológica: perdices, rapaces ratoneras, cigüeñas, golondrinas y alondras son algunas de las aves que pueden divisarse por los campos y los cielos de esta comarca.

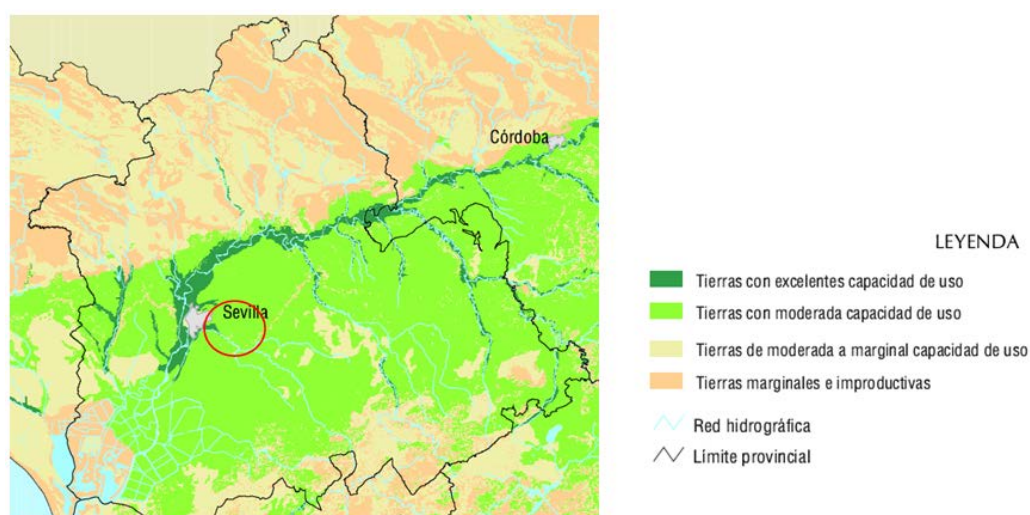


Fig. 35. Capacidad de uso agroforestal del suelo de la Provincia de Sevilla. Fuente: REDIAM Consejería de Medio Ambiente, Junta de Andalucía.

Por otro lado, buscando la concreción de los ecosistemas y de la biodiversidad se acude al clima. Dentro de la generalidad del clima del Valle del Guadalquivir, Alcalá cuenta con las peculiaridades climatológicas que le aporta su ubicación en la cuenca del río Guadaíra. Alcalá cuenta con un clima cálido, siendo los veranos calurosos y con pocas precipitaciones, y los inviernos suaves y relativamente húmedos. El clima es uniforme en todo el término municipal. La temperatura media anual puede estimarse en 17,7 grados con máximas que pueden llegar a alcanzar los 42 grados y mínimas de -2 grados. La media de las temperaturas máximas es de 36 grados y la de las mínimas de 4 grados.

#### 4.3.2 Patrimonio natural y movilidad

En este apartado, se pretenden marcar los elementos patrimoniales naturales de nuestra zona, para intentar conocer el peso que tiene dicho patrimonio en el arraigo de la población, así como para conocer los flujos que se generan. La intención no es medir estrictamente las moviidades internas generadas a partir

del patrimonio propio, sino más bien conseguir una idea de las movilidades que afectan a la zona de estudio, vinculadas al atractivo patrimonial.

En este sentido, la primera figura patrimonial que se encuentra es el Monumento Nacional Ribera del Guadaíra, tramo del río Guadaíra de unos 10 km de longitud. Fue declarado Monumento Natural por Decreto del Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía. A lo largo de este tramo se localizan doce aceñas, o molinos harineros de agua, de origen árabe, algunas declaradas Bien de Interés Cultural. Cuenta con una superficie de 149,70 ha. (Zona núcleo 53,61 ha. y Zona periférica 96,09 ha.)<sup>(12)</sup>

Otra figura a destacar son las distintas rutas de paseo, ya sean verdes (ruta de la Oromana, ruta de la Retama, ruta de la Marchenilla), culturales (ruta del Castillo, ruta de Washington Irving, ruta del Flamenco) o urbanas (ruta histórica o ruta de la fé).

Las vías pecuarias son un punto destacado dentro del patrimonio natural de la zona. Interesan puesto que son la huella espacial de la primera infraestructura de comunicación, así como porque hablan de un tipo de movilidad distinta a la actual.

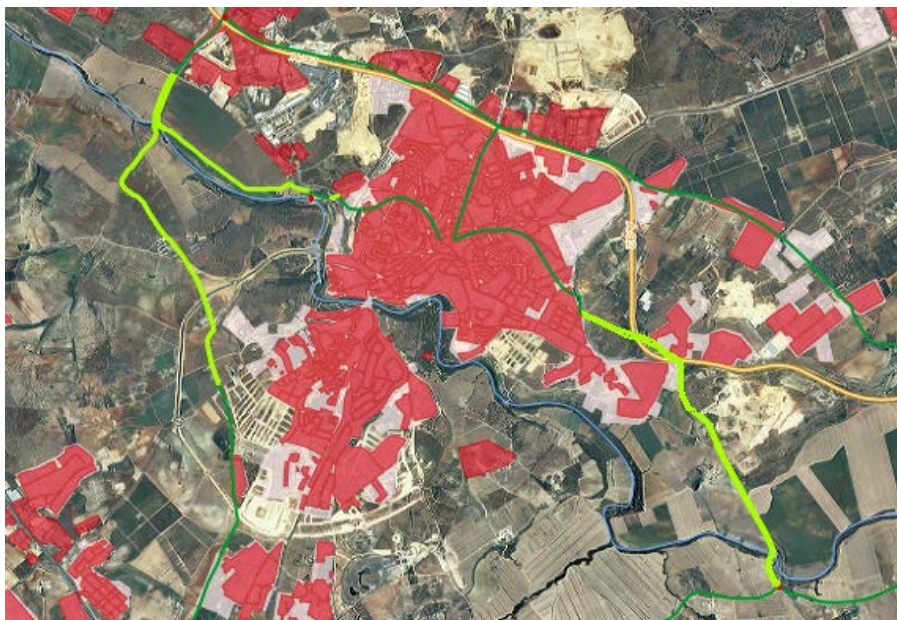


Fig. 36. Mapa de vías pecuarias en el ámbito de estudio. Fuente: Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio. Junta de Andalucía.

<sup>12</sup> Véase referencia en <http://www.juntadeandalucia.es/medioambiente/site/porta/web/menuitem>

Además todo el ámbito de estudio se considera habilitado como recurso turístico por la presencia de rutas ecuestres, así como por la presencia incuestionable, a nivel patrimonial del Río Guadalquivir.

Esto conduce a sacar algunas conclusiones: en primer lugar se confirma que la movilidad generada a partir del patrimonio natural de Alcalá de Guadaíra no se reduce a movimientos interiores del área de estudio: más del 50% son procedentes de Sevilla Capital. El resto de visitantes proceden de la provincia u otras comunidades autónomas aunque en porcentajes menores, según la distancia geográfica. Dichas moviidades son principalmente familiares, de grupos de amigos o parejas. Para dichos traslados, el vehículo privado es el más utilizado.

TURISMO (2013)	
Hoteles	5
Hostales y pensiones	2
Plazas en hoteles	530
Plazas en hostales y pensiones	119

Fig. 37. Tabla de datos sobre el turismo del término municipal de Alcalá de Guadaíra. Fuente: Elaboración propia, según datos del Instituto de Estadística y Cartografía de la Junta de Andalucía.

#### 4.3.3 Evolución demográfica

Se pretenden reconocer las tendencias demográficas más importantes de las últimas décadas, así como caracterizar la población de estudio, para facilitar el entendimiento del modelo socioeconómico territorial.

Alcalá de Guadaíra es un área donde se pueden encontrar usos y actividades rurales junto a nuevas actividades socioeconómicas metropolitanas, lo que produce un sistema complejo de relaciones sociales y culturales.

Es una ciudad eminentemente industrial, debido a las más de 2.500 empresas que se establecen en una multitud de polígonos en su término municipal. Ha sido un pueblo industrial desde antaño, como así muestran sus molinos harineros que señalizan el río que le da nombre y debido también al gran número de almacenes de aceitunas que se asentaban en la localidad tiempo



atrás. En lo cuantitativo, cuenta con el mayor núcleo industrial de Andalucía, dando empleo no sólo a la población local sino a los ciudadanos de los municipios del entorno (Dos Hermanas, Sevilla, Mairena del Alcor, El Viso del Alcor). Es el municipio que más energía consume de la provincia debido a la importante industria pesada situada en sus polígonos industriales. A pesar de lo cual, cuenta con un elevadísimo índice de desempleo y una de las rentas per cápita más bajas de Andalucía.

Provincia: 41 Sevilla		Municipio: 41004 Alcalá de Guadaíra			
	Censo				
	1981	1991	2001	2011	
<b>Población de hecho</b>	45352	52515	..	..	
<b>Población de derecho</b>	45577	52257	57426	73317	
<b>Hogares</b>	11162	13907	17501	26090	

Fig. 38. Evolución demográfica de Alcalá de Guadaíra. Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE) de España.

POBLACIÓN (2013-2014)	
Población total	74404
Población hombres	36998
Población Mujeres	37406
Población en núcleos	73144
Población en diseminados	1260
Porcentaje de población menor de 20 años	25
Porcentaje de población mayor de 65 años	12,56
Incremento relativo de la población en 10 años	21,85
Nº de extranjeros	1722
Principal procedencia de extranjeros residentes	Marruecos
Porcentaje que representa respecto total de extranjeros	13,53
Emigraciones	1931
Inmigraciones	1991
Nacidos vivos por residencia materna	866
Defunciones por lugar de residencia	446
Matrimonios por lugar donde fijan la residencia	263

Fig. 39. Tabla de datos de población del término municipal de Alcalá de Guadaíra. Fuente: Elaboración propia según datos del Instituto Nacional de Estadística (INE) de España.

Como se observa en la tabla adjunta la población en cuanto a sexo está bastante equilibrada, prácticamente 50% de hombres y mujeres, así como los movimientos demográficos de emigraciones e inmigraciones también están

compensados. En lo que sí se observa una diferencia relevante es en los datos de población que viven en núcleos y en diseminados, lo que demuestra una preferencia clara de los habitantes por vivir en espacios preferiblemente de mayor densidad de población. Este hecho hace además que se cumpla la regla fundamental de la sostenibilidad (alta densidad). Asimismo, según datos del Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra, aproximadamente un 52% de la población no tiene estudios, y sólo un 15% poseen estudios superiores (FP, Bachillerato, Licenciatura, Grados, Master, Doctorado...).

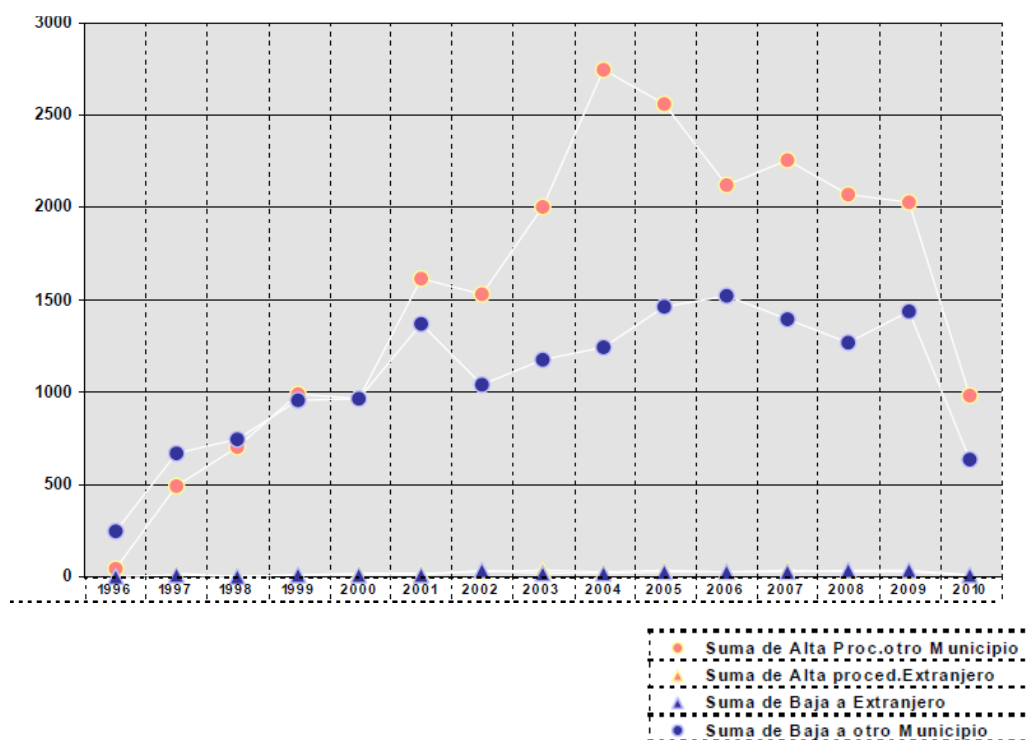


Fig. 40. Diagrama de la evolución de Movimientos demográficos anuales: Inmigraciones y Emigraciones. Fuente: Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra.

El gráfico anterior clarifica la situación del municipio frente a la crisis inmobiliaria, subiendo enormemente las altas procedentes de otro municipio durante los años 2003 y 2004 (auge económico) y bajando drásticamente a partir de 2009.

Uno de los fenómenos que han colaborado tanto en la expansión geográfica como en el crecimiento demográfico ha sido el último ciclo económico expansivo asociado al sector inmobiliario, que las políticas metropolitanas y

municipales desarrollaron. Se concluye por tanto que, el crecimiento no está asociado tanto al mercado laboral, como ligado al carácter residencial, lo que se asocia a la hipótesis de que son sectores que acudieron en relación a la oferta de nueva vivienda, el problema es que esa nueva vivienda nunca llegó a construirse, así que esa nueva población se ha ido asentando en lugares ya contruidos y existentes, dejando igualmente vacías las nuevas zonas de urbanización. Esto a su vez se liga con otra hipótesis y es que, para esos nuevos residentes se preveían nuevos equipamientos, como es el caso de El Campo de las Beatas donde para una previsión de 1302 nuevas viviendas se estimaron unos 75.705 m<sup>2</sup> de equipamientos (parques y jardines, centros docentes, deportivo, social), definiéndose la mayoría de ellos por su carácter juvenil y relacionados con proyectos familiares. Algunos de estos equipamientos sí se han llegado a construir o están en proceso de crecimiento, pero están siendo utilizados por los ya existentes habitantes de Alcalá, y no por los usuarios previstos de las inexistentes nuevas urbanizaciones.

#### 4.3.4 Infraestructuras

En cuanto a infraestructuras energéticas, según datos obtenidos de la Junta de Andalucía, en el ámbito de Alcalá de Guadaíra, se observa la existencia de red eléctrica (subestaciones: <132, 132, 220 kV y líneas correspondientes), y red de transporte Gasista.

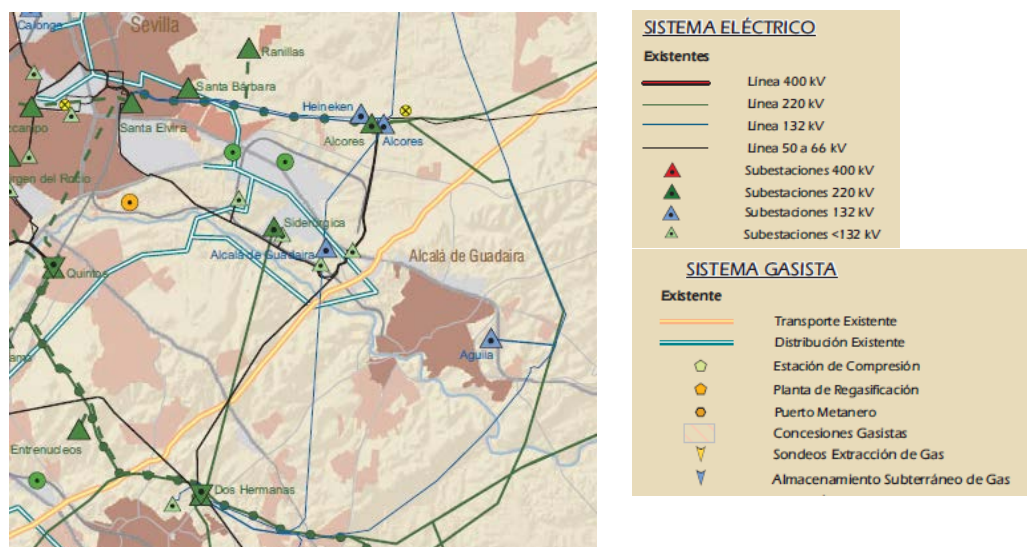


Fig. 41. Figura cartográfica sobre la red eléctrica de Alcalá de Guadaíra. Fuente: Agencia Andaluza de la Energía.

Respecto a la red de abastecimiento de combustible, nuestra zona de estudio dispone de un total de 8 gasolineras actualmente, y concretamente cercanas a la zona del Campo de las Beatas hay 3. Los puntos de abastecimiento están ligados a las principales carreteras de acceso, más que a las zonas de residencia tanto del interior como de las de los núcleos exteriores diseminados.

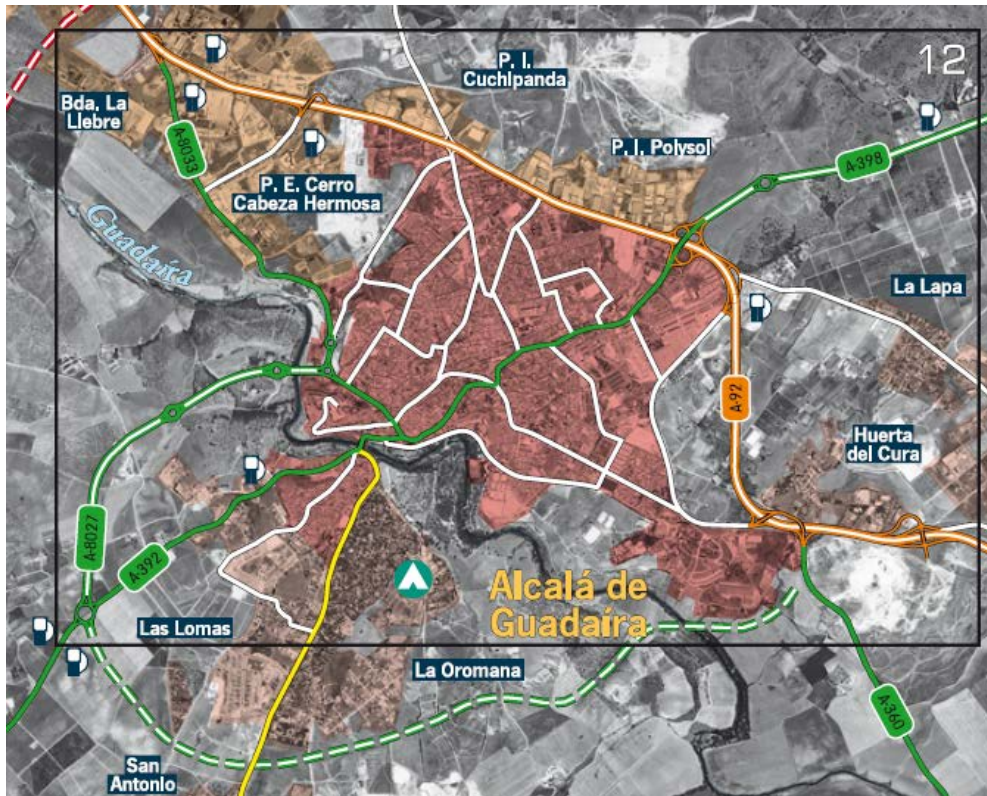


Fig. 42. Figura cartográfica sobre gasolineras y red de carreteras principales de Alcalá de Guadaíra. Fuente: Guía de Carreteras del Instituto de Estadística y Cartografía de la Junta de Andalucía.

Debido a su situación geográfica, Alcalá cuenta con una red hidrográfica que ha permitido un desarrollo particular para nuestra zona, vinculada a la producción de energía eléctrica, a la actividad agrícola de regadío, así como para el abastecimiento urbano.

En referencia a las infraestructuras de transportes, destacar que el núcleo de Alcalá de Guadaíra se encuentra de la capital a 16 km de distancia, y al margen del vehículo privado, se proceden a analizar otros servicios, tanto para su relación con el exterior como la movilidad en el interior del municipio.

El principal eje viario es la autovía A-92 Sevilla-Málaga, que atraviesa el norte del casco urbano de Alcalá, además de contar con una red de carreteras que la conectan con el resto de localidades colindantes. Debido a su cercanía con la capital sevillana, Alcalá conecta de forma directa con el aeropuerto internacional de San Pablo y la estación de trenes de Santa Justa, enlazada con Madrid y Barcelona a través del tren de Alta Velocidad AVE.

Actualmente no existe ninguna red de ferrocarril (cercanías) que conecte a Alcalá de Guadaíra con Sevilla capital o con algún otro término municipal, por lo que las opciones si viajamos en avión hasta el aeropuerto de San Pablo o en tren hasta la estación de Santa Justa, es desplazarnos en coche o a través de las líneas de autobús metropolitano. Está previsto (fecha prevista para la puesta en servicio en 2012) y diseñado el trazado de la prolongación tranviaria de la Línea 1 del Metro de Sevilla en Alcalá de Guadaíra, el cual constará de 11 paradas. Las líneas de autobuses interurbanos son: línea M-121: Sevilla-Alcalá de Guadaíra (centro), línea M-122: Sevilla – Alcalá de Guadaíra (directo), línea M-123: Sevilla – Alcalá de Guadaíra (por Quintillo), línea M-221: Sevilla – Utrera (por Alcalá de Guadaíra), línea M-120: Sevilla (Torreblanca) – Alcalá de Guadaíra, línea M-104: Alcalá de Guadaíra – Hospital del Valme.

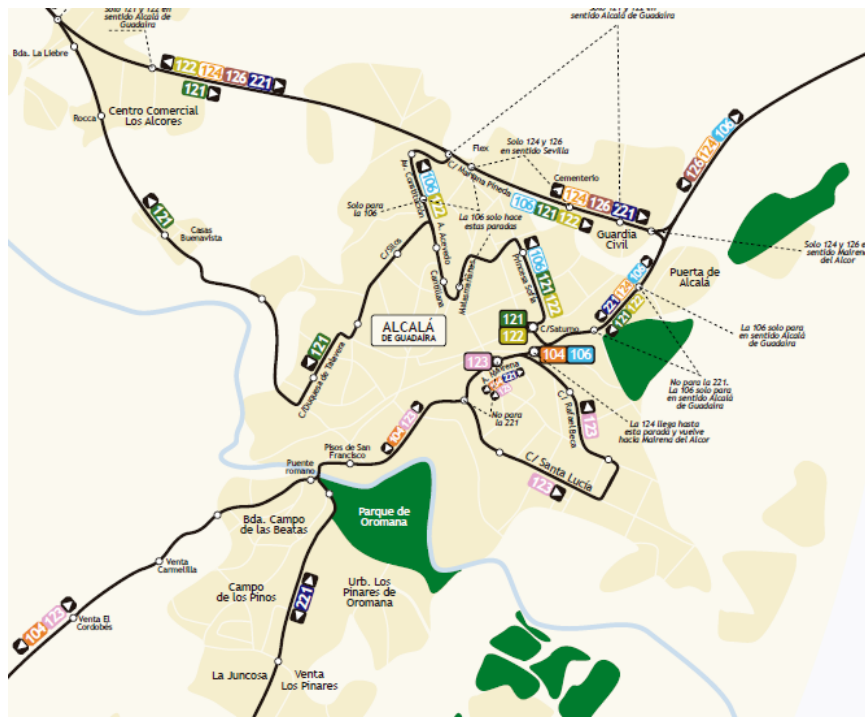


Fig. 43. Figura cartográfica de las líneas de autobús interurbano de Alcalá de Guadaíra. Fuente: Consorcio de Transporte Metropolitano, Área de Sevilla. Junta de Andalucía.



De acuerdo con la fig. 43 en la zona de estudio del Campo de las Beatas existen actualmente tres paradas de autobús correspondientes a las líneas 104, 123 y 221, ninguna de ellas con acceso directo desde Sevilla.

- La M-221 tiene tres horarios de servicio de lunes a viernes (10.30h, 12.30h, 20.30h), dos horarios de servicio los sábados (16.30h y 21.00 h) y un único horario los domingos y festivos (21.00h).
- La M-104 cuenta de lunes a viernes con nueve horarios de servicios (06.45h, 08.00h, 09.30h, 11.00h, 12.30h, 14.00h, 15.30h, 18.00h y 20.00h) y los sábados, domingos y festivos con tres horarios (15.30h, 17.00h, 20.00h).
- La línea M-123 de lunes a viernes tiene cuatro horarios (06.55h, 13.15h, 14.50h, 21.00h), los sábados dos horarios (07.00h, 13.15h) y los domingos y festivos no circula. <sup>(13)</sup>

De esto se obtienen las siguientes conclusiones en referencia al ámbito del Campo de las Beatas: mediante transporte público no es posible desplazarse ningún día de la semana a partir de las 21.00h. La línea M-104 debe ser la más utilizada puesto que es la que posee mayor número de horarios de servicio. Se detecta, que el sistema de transporte público está muy centralizado en la ciudad de Sevilla y favorece las conexiones norte-sur, por encima de las este-oeste. En concreto en este punto el servicio es muy pobre y poco flexible.

El servicio de transporte urbano de Alcalá de Guadaíra <sup>(14)</sup> está compuesto de 4 líneas que recorren todo el municipio. La expedición de los bonos se realiza en la Plaza del Duque, 5 (Junto a la Cruz Roja), los precios son:

- Billete univiaje: 1,05 €
- Bonobús 7 viajes: Fianza de tarjeta 2 €+ Recarga 5 €ó múltiple (0,70 euros el viaje con trasbordo)
- Bono mayores de 65 años: Gratis.

---

<sup>13</sup> Véase referencia en: <http://www.ciudadalcala.org/la-ciudad/como-llegar/llegar-en-autobus>

<sup>14</sup> Véase referencia en: <http://www.ciudadalcala.org/la-ciudad/como-llegar/autobuses-urbanos>

#### LÍNEA A: LAS BEATAS - PLAZUELA - LA PAZ - PARQUE COMERCIAL CABEZA HERMOSA

Laborables	Frecuencia	Sábados	Frecuencia	Domingos y festivos	Frecuencia
7:00 a 14:30h	20 min.	7:30 a 14:30h	30 min.	8:00 a 22:00h	60 min.
14:30 a 22:00h	30 min.	14:30 a 23:00h	60 min.		

#### LÍNEA B: BDA. INSTITUTO - PLAZUELA - PUERTA DE ALCALÁ - EL ÁGUILA

Laborables	Frecuencia	Sábados	Frecuencia	Domingos y festivos	Frecuencia
7:00 a 22:00h	60 min.	7:30 a 23:05h	60 min.	8:00 a 22:00h	60 min.

#### LÍNEA C: SANTA LUCÍA - PLAZUELA - PABLO VI

Laborables	Frecuencia	Sábados	Frecuencia	Domingos y festivos	Frecuencia
7:00 a 22:00h	60 min.	7:30 a 23:10h	60 min.	8:00 a 22:00h	60 min.

#### LÍNEA D: SANTA LUCÍA - AMBULATORIO - PABLO VI

Laborables	Frecuencia	Sábados	Frecuencia	Domingos y festivos	Frecuencia
7:00 a 22:00h	40 min.	7:30 a 23:10h	40 min.	8:00 a 22:00h	40 min.

Fig. 44. Tabla de Horarios de autobuses urbanos de Alcalá de Guadaíra. Fuente: Ayuntamiento de Alcalá.

Sin embargo, para poder conocer exactamente las relaciones entre los habitantes de Alcalá y el sistema de comunicaciones sería necesario realizar un estudio a parte y más profundo, mediante encuestas, entrevistas, etc., que permitiera establecer la relación entre las distintas variables como: el volumen de tráfico y los tiempos de servicio, o el propio uso que se le da a dicho transporte: laboral, educativo, asistencial, ocio, etc.

Para acabar con el tema de las infraestructuras es preciso atender a las correspondientes con equipamientos de servicios: educativos, sanitarias, empleo, servicios sociales, etc.

La infraestructura del servicio andaluz de empleo (SAE) cuenta con oficinas de empleo en Alcalá de Guadaíra, ubicadas en C/Huerto, 6-12.<sup>(15)</sup> Atendemos a los equipamientos sanitarios y los establecimientos farmacéuticos disponibles en la zona de estudio<sup>(16)</sup>, obteniendo una disponibilidad de 14 farmacias y 9

<sup>15</sup> Véase referencia en: <http://www.juntadeandalucia.es/servicioandaluzdeempleo/web/websae/portal/es/index.html>

<sup>16</sup> Véase referencia en: <http://buscarmedico.sanitas.es/cat/es/sevilla>

centros médicos (Alcalá de Guadaíra “Don Paulino García Donas”, Alergo-Estudio, Arboleda – Ortega, Campo Las Beatas, S.L. Instituto Andaluz de Pediatría, Ntra. Sra. De la Oliva, Servicio de Urgencias de Alcalá, S.L. Servicios Sanitarios Parque Centro, Sociedad Cooperativa Andaluza Servisalud) en Alcalá.

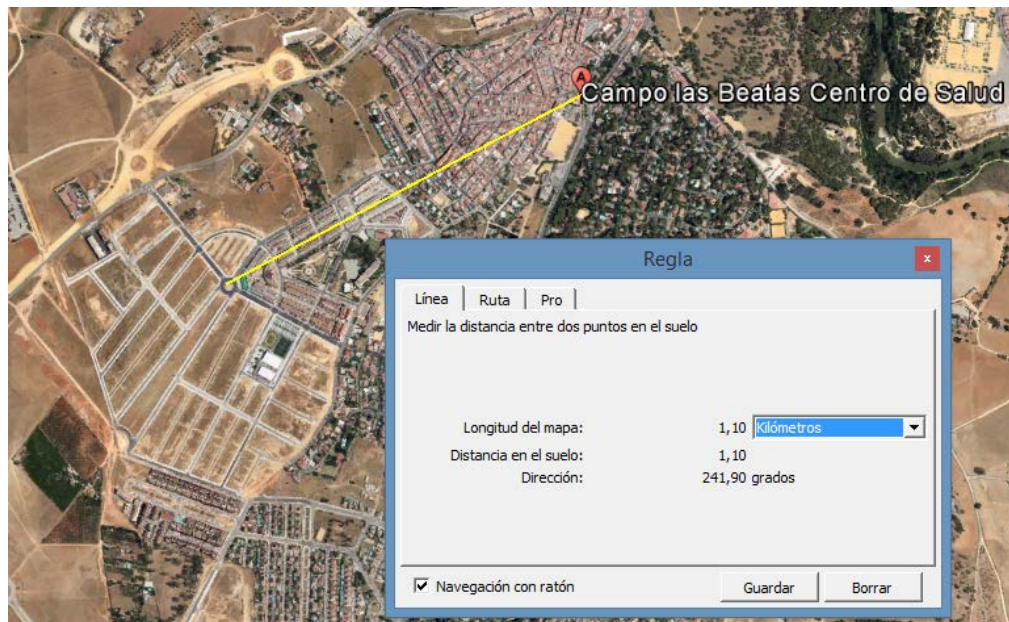


Fig. 45. Imagen aérea del ámbito de estudio “Campo de las Beatas” y la relación en distancia con la infraestructura sanitaria más cercana. Fuente: Google Earth.

Como se observa en la fig.45, el Centro de Salud Campo las Beatas, ubicado en la C/Reyes Católicos de Alcalá de Guadaíra, se encuentra a una distancia aproximada (trayecto lineal) de 1.1 km con respecto al punto más cercano de la que sería la nueva urbanización del Campo de las Beatas. Si se establece un camino más real, la distancia se aproxima a los 2 km, trayecto considerable para ir a pie, sobretodo si se encuentra la persona en un estado de malestar o enfermo. Sería necesario el uso de vehículo.

A continuación se observa la relación de centros educativos con respecto al área de interés. <sup>(17)</sup>, donde se encuentran: 6 escuelas infantiles de 0-3 años, 13 centros de educación primaria, 6 centros de educación secundaria de 12-16

<sup>17</sup> Véase referencia en: [http://www.ciudadalcala.org/pdf/educacion/2\\_Oferta\\_educativa.pdf](http://www.ciudadalcala.org/pdf/educacion/2_Oferta_educativa.pdf)



años, de los cuales 5 ofrecen también Bachillerato y ciclos de formación y 2 centros de educación especial.

Escuelas Infantiles (0 a 3 años)		Centros de educación secundaria (12 a 16 años)	
Escuelas infantiles públicas		Centros de enseñanza pública	
Nombre	Dirección	Nombre	Dirección
Guardería Azahar	C/ Santander s/n	IES Albero	Avda. Tren de Los Panaderos
Guardería Los Pinos	C/ Auxilio de Cristianos	IES Alguadaira	Avda. Antonio Mairena
Escuela Infantil Los Olivos	C/ La Habana s/n	IES Cristóbal de Monroy	Avda. La Constitución
		IES Leonor de Guzmán	Avda. de las Rosas
		IES Tierno Galván	Avda. Reyes Católicos (Campo de las Beatas)
Escuelas infantiles privadas concertadas		Centros de enseñanza privada concertada	
Nombre	Dirección	Nombre	Dirección
Escuela Infantil Pim-pom	C/ Avda Santa Lucía, 22	Salesianos Nuestra Señora del Águila	C/ Mairena, 36
Escuela Infantil El Patín	C/ Mar Mediterráneo s/n		
Mamá Canguro	C/ Galera, 26		

### Bachillerato y Ciclos formativos (más de 16 años)

#### Centros de enseñanza pública

Nombre	Dirección
IES Albero	Avda. Tren de los Panaderos
IES Alguadaira	Avda Antonio Mairena
IES Cristóbal de Monroy	Avda. La Constitución
IES Leonor de Guzmán	Avda. de las Rosas
IES Tierno Galván	Avda Reyes Católicos (Campo de las Beatas)

#### Centros de educación especial

Nombre	Dirección
Centro San Juan de Dios	Autovía Sevilla-Málaga km 14,5
Molinos del Guadaira	Crtra. Sevilla-Alcalá km 13

CENTROS	Enseñanza	Bilingüe
CEIP "Alcalde Joaquín García"	INF. / PRIM. / E.E.	
CEIP "Ángeles Martín Mateo"	INF. / PRIM.	
CEIP "Antonio Machado"	INF. / PRIM.	
CEIP "Blas Infante"	INF. / PRIM.	X
CEIP "Cervantes"	INF. / PRIM.	
CEIP "Concepción Vázquez"	INF. / PRIM.	
CEIP "Oromana"	INF.	
CEIP "Federico García Lorca"	INF. / PRIM.	
CEIP "Hermelinda Núñez"	INF. / PRIM.	
CEIP "José Ramón"	INF. / PRIM. / E.E.	
CEIP "Los Cercadillos"	INF.:	
CEIP "Manuel Alonso"	INF. / PRIM. / E.E.	
CEIP "Pedro Gutiérrez"	INF. / PRIM.	
CEIP "Puerta de Alcalá"	INF. / PRIM.	
CEIP "Rafael Alberti"	INF. / PRIM.	
CEIP "Reina Fabiola"	INF. / PRIM. / E.E.	
CEIP "San Mateo"	INF. / PRIM.	
CEIP "Silos"	INF. / PRIM.	
Centro "Ntra Sra. del Águila"	INF. / PRIM. / E.E. / ESO	

Fig. 46 Tabla de datos sobre centros educativos de Alcalá de Guadaíra. Fuente: Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra.

La zona del Campo de las Beatas cuenta con dos centros educativos: el C.E.I.P "Oronama" y la "Escuela Infantil Los Olivos". Ambos centros se proyectaron con la intención de acoger a los alumnos resultantes del crecimiento

poblacional producido en las décadas anteriores, correspondientes a las de bonanza económica. Muchos de estos alumnos tendrían residencia en la nueva urbanización, proyectada en la misma fecha. Sin embargo, como ya se ha explicado anteriormente, debido a la crisis económica, la construcción de los centros se llevó a cabo, aunque ralentizada, y la edificación de las 1302 viviendas, nunca llegó a llevarse a cabo. <sup>(18)</sup>

Tras una visita al centro educativo “Oromana”, y tras la posibilidad de hablar con uno de los encargados del centro, se conoce que la mayor parte de las asistencias de escolares provienen del núcleo de Alcalá de Guadaíra, puesto que los centros educativos de esa zona ya están prácticamente completos. Ante esta situación, cabe preguntarse ¿hasta qué punto es razonable que los alumnos

---

<sup>18</sup> El objetivo principal que tiene el PGOU de Alcalá de Guadaíra en el ámbito del sector SUO-8 “SUP-R3B NORTE” que se aprueba en 1994, es ordenar el ensanche suroeste de la ciudad en una trama de baja densidad (30 viv/Ha), con predominio de vivienda unifamiliar.

Posteriormente, en 1999 se produce y aprueba una modificación puntual del PGOU, instada por los propietarios de terrenos integrantes del citado ámbito, planteada ante la necesidad de favorecer su desarrollo y consistente en la división del sector originario en dos nuevos sectores, SUP-R3B Norte y SUP-R3B Sur, que permitan el desarrollo autónomo de cada uno de ellos. En 2001 se plantea una nueva Modificación Puntual del planeamiento general, para la división del sector SUP-R3B Norte en dos: SUP-R3B Norte y SUP-R3B Oeste.

Se delimita una Unidad de Ejecución única a desarrollar por el Sistema de Actuación por Compensación, contando con Proyecto de Reparcelación (aprobación definitiva por la Junta de Gobierno Local de fecha 1 de septiembre de 2.006 y su modificación el 28 de marzo de 2008) y Proyecto de Urbanización (aprobación definitiva por la Junta de Gobierno Local de fecha 30 de junio de 2006), encontrándose las obras contempladas en el mismo en avanzado estado de ejecución.

Con fecha 19 de noviembre de 2012, se solicita la Modificación Puntual del PGOU al objeto de aumentar el número máximo de viviendas permitido en 52 unidades, coincidente con el 20% del número de viviendas asignadas por el planeamiento a las parcelas de su propiedad, sin incremento de la edificabilidad prevista. Con la propuesta de modificación se pretende adaptar el producto inmobiliario a las tendencias actuales de la demanda, facilitando el derecho de acceso a la vivienda e introduciendo unos criterios más sostenibles en el proceso constructivo, aumentando, asimismo la oferta de vivienda protegida, pues el incremento se concretará en parcelas residenciales sujetas a algún régimen de protección oficial.

de Alcalá tengan que desplazarse al Campo de las Beatas, cuando una de las características principales que se busca en los centros educativos es la cercanía con respecto a la residencia (condición exigida tanto por los centros como por los padres?. Por otro lado, si llegan a desarrollarse en un futuro las nuevas urbanizaciones previstas, ¿Qué pasará entonces con los niños de esas zonas?, ¿Hasta dónde deberán desplazarse ellos para recibir educación?

Sobre las instalaciones deportivas, según el Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra, comentar que existen 14 centros deportivos entre polideportivos, pistas, campos de fútbol, complejos deportivos, pabellones y piscinas municipales.

En la zona del Campo de las Beatas, se encuentra el Complejo Deportivo “Distrito Sur” en C/La Habana, siendo también producto del plan de ordenación del ensanche sur-oeste de Alcalá de Guadaíra. La construcción de este centro deportivo se hizo principalmente en colaboración con la Junta de Andalucía y supuso una inversión cercana a los cuatro millones de euros. Dicho centro no se inauguró hasta junio de 2014.

SOCIEDAD (2012-2014)	
Centros de infantil	30
Centros de Primaria	19
Centros de Enseñanza Secundaria Obligatoria	7
Centros de Bachillerato	5
Centros de C.F. de Grado Medio	5
Centros de C.F. de Grado Superior	3
Centros de educación de adultos	1
Bibliotecas Públicas	2
Centros de Salud	3
Consultorios	0
Viviendas familiares principales	26090
Viviendas destinadas a alquiler	39
Viviendas destinadas para la venta	3
Viviendas rehabilitadas	45
Transacciones inmobiliarias	283
Nº de pantallas de cine	12

Fig. 46. Tabla de datos de sociedad del término municipal de Alcalá de Guadaíra. Fuente: Elaboración propia según Instituto Nacional de Estadística (INE) de España.

#### 4.3.5 Sistemas productivos

Para comprender el desarrollo de los modelos territoriales de nuestro tiempo es necesario comprender los sistemas productivos que los caracterizan. Debido a la extensión del estudio que se está realizando, se pretende llevar a cabo una caracterización general de la economía del ámbito de estudio.

Alcalá es una ciudad eminentemente industrial, debido a las más de 2.500 empresas que se establecen en una multitud de polígonos en su término municipal. La principal industria tradicional de la localidad es el pan. Con una importante producción agrícola que incluye el trigo y otros cereales. También es uno de los mayores productores de albero que se utiliza en plazas de toros de todo el mundo. De acuerdo con los datos del Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (IECA), asociado a la Conserjería de Economía, Innovación, Ciencia y Empleo de la Junta de Andalucía, se observa que en cuanto a agricultura, el principal cultivo herbáceo tanto de regadío como de secano es el girasol y el principal cultivo leñoso el olivar de aceituna de mesa.

ECONOMÍA (2013)			
Cultivos herbáceos		Cultivos leñosos	
Superficie	15606	Superficie	4597
Principal cultivo de regadío	Girasol	Principal cultivo de regadío	Olivar aceituna de mesa
Principal cultivo de regadío: Has	370	Principal cultivo de regadío: Has	2150
Principal cultivo de secano	Girasol	Principal cultivo de secano	Olivar aceituna de mesa
Principal cultivo de secano: Has	6510	Principal cultivo de secano: Has	1343

En cuanto a las principales actividades económicas se detecta que la más destacada según los datos (año 2013) es el comercio al por mayor y al por menor y en segundo lugar la industria manufacturera.



PRINCIPALES ACTIVIDADES ECONÓMICAS (2013)	
Sección G (Comercio al por mayor y al por menor, reparación de vehículos)	1639 establecimientos
Sección C (Industria manufacturera)	623 establecimientos
Sección F (Construcción)	437 establecimientos
Sección M (Actividades profesionales, científicas y técnicas)	399 establecimientos
Sección I (Hostelería)	356 establecimientos

ESTABLECIMIENTOS CON ACTIVIDAD ECONÓMICA (2013)	
Sin empleo conocido	2403
Hasta 5 asalariados	1752
Entre 6 y 19 asalariados	505
De 20 y más asalariados	219
Total establecimientos	4879
TRANSPORTES (2013-2014)	
Vehículos turismos	33202
Autorizaciones de transporte: taxis	44
Autorizaciones de transporte: mercancías	1224
Autorizaciones de transporte: viajeros	75
Vehículos matriculados	1259
Vehículos turismos matriculados	882

Fig. 47. Tabla de datos de economía del término municipal de Alcalá de Guadaíra. Fuente: Realización propia según datos del Instituto Nacional de Estadística (INE) de España.

#### 4.3.6 El habitar

La intención es conseguir una aproximación a las distintas formas de habitar que se han generado a lo largo del tiempo en nuestra zona de estudio.

Por su tradición industrial y no nobiliaria, no existían edificios señoriales destacables como en otras poblaciones, pero sí había casas de la burguesía y casas populares de indudable interés. En los procesos de inmigración de las zonas rurales colindantes y crecimiento demográfico las casas de autoconstrucción fueron copando los cerros periféricos sin ninguna planificación urbana.

Las principales zonas residenciales se encuentran:

- en el Barrio de San Miguel
- en el Caso histórico
- en el ensanche tradicional al norte, este y sur
- desarrollo de vivienda colectiva durante la segunda mitad del S.XX en las zonas 12: Las Mairenas, La Paz, Los Lirios, zona 13: Barriadas sociales, Pablo VI, Los Carambolos, zona 14: entorno Avda. 28 de febrero
- desarrollo de vivienda unifamiliar aislada en zona 15: Cruz de Marchenilla, zona 16: Pinares de Oromana y zona 17: Campo de los Pinos, Campo Alegre.

La mayoría de las tipologías edificatorias residenciales de Alcalá de Guadaíra se caracterizan por ser de baja y media altura. En la zona del Campo de las Beatas las viviendas son de construcción reciente (años 2002, 2003, 2004), sin embargo las viviendas unifamiliares al este de la zona datan de finales de la década de los 70 y principios de los 80. Todos los tipos de edificaciones cercanos a la zona son de muy baja altura, por lo que esta zona es de muy baja densidad.

#### 4.4 Conclusiones y aportaciones

A lo largo del breve recorrido por las principales infraestructuras de servicios de la zona de estudio, se han podido analizar las relaciones de dependencia para derechos básicos como la sanidad o la educación. En cualquier caso, los servicios aquí estudiados son sólo algunos de los que se piensa que sería necesario abordar, dejando los equipamientos de ocio, supermercados, correos, cementerios, policía, etc., fuera de esta aproximación, pero que sin duda deberían incorporarse siguiendo la misma metodología en un futuro trabajo.

También sería interesante realizar un estudio sobre la evolución histórica de las infraestructuras y poder establecer una relación entre pasado y presente que permitiera de algún modo vincular la situación con el futuro, para poder prever los sistemas que fueran a ser necesario según todas las variables expuestas anteriormente (relacionando los propios sistemas de infraestructuras, con los movimientos y evolución demográfica, la economía, producción, etc.).

Un hecho a destacar es que la implantación de las nuevas tecnologías transforma el sentido de la movilidad vinculada a estos servicios. Actualmente pueden resolverse gestiones administrativas (presentar la declaración de la renta), sociales (alta en la seguridad social), de ocio (realizar la compra de la casa, comprar entradas de cine, teatro y otros eventos) por internet, es decir, que no se requiere un desplazamiento físico. Los servicios en la configuración de la nueva ciudad dispersa excluyen a los no-usuarios de la red, y se crea una nueva movilidad, con nuevos flujos de desplazamiento.

Por otro lado, como ya se ha mencionado, en la relación de infraestructuras y la movilidad (entendida como crecimiento y desarrollo) es imprescindible entender “la población” como variable imprescindible de la ecuación.

A día de hoy, como se ha podido comprobar tanto en un seguimiento virtual a través de ortofotos y documentación escrita y gráfica, así como por las visitas al lugar de estudio, toda la zona presenta un estado no consolidado muy claro. Es destacable la dualidad que se produce en cuanto a las distintas zonas, que en una misma sección

de calle - por ejemplo C/La Habana - en uno de sus lados está todo construido con viviendas de protección oficial tipología unifamiliar en hilera y al cruzar al otro lado la única vista que se observa es de parcelas vacías simplemente valladas para marcar el límite de cada una.

Asimismo, se detecta una serie de equipamientos de nueva construcción como son por ejemplo la Escuela Infantil “Los Olivos”, el Centro Deportivo “Distrito Sur”, el Colegio de Educación Infantil y Primaria “OROMANA”, que parecen ubicados dentro de un plan que se quedó a medio hacer, por tanto llama la atención localizar en dichos puntos esos equipamientos y a su alrededor no encontrar nada. El hecho de que la actividad programada de reparcelación y urbanización se haya paralizado es sumamente evidente también por el estado de sus calles, las cuales, a pesar de que en cada una de sus parcelas sólo exista el mero terreno, constan de un acerado en buenas condiciones, con su arbolado y jardinería correspondiente, así como de aparcamientos en toda la longitud de las calles. Para llevar a cabo el estudio de la zona del Campo de las Beatas se han realizado dos visitas:

- En la primera de ellas, durante fin de semana en horario de mañana, se visualizaron los rasgos generales, el lugar, la situación actual, las condiciones, problemática, etc.
- La segunda visita fue realizada entre semana, concretamente un viernes en hora punta de mediodía y media tarde (recogida de niños de los centros escolares y vuelta del trabajo a la residencia).

Esto aporta una idea en cuanto a los flujos de movimiento que se producen en la zona. Tanto en lo referente a lo físico (construido/no construido), como en las actividades de los residentes (horas, zonas y formas de movimiento) se llega a la misma conclusión: sensación de “todo-nada”.



Imagen 1. Escuela Infantil “Los Olivos”. C/La Habana. Campo de las Beatas. Foto: realización propia.



Imagen 2. C/La Habana. Campo de las Beatas. Emplazamiento de la actualmente paralizada nueva urbanización. En el interior las manzanas y servicios urbanos están realizados y se ha realizado la división de las parcelas. Todo el entorno está vallado. Foto: realización propia.





Imagen 3. C/La Habana, Campo de las Beatas. A este otro lado de la calle, más consolidado, se ubican las viviendas de protección oficial (año 2003 – 2004). Foto: realización propia.



Imagen 4. C/La Habana, Campo de las Beatas. Visión hacia los terrenos vacíos, tras los cuales se sitúa el Complejo Deportivo “Distrito Sur”. Foto: realización propia.





Imagen 5. Desde Urbanización Virgen del Águila, hacia el C.E.I.P. “Oromana”. Entre ambos hay una manzana (límites: C/La Habana, continuación de Calle Cardenal Amigo Vallejo y Urb. Virgen del Águila) urbanizada sin edificar. Foto: realización propia.



Imagen 6. Continuación de la calle Amigo Vallejo, que separa el C.E.I.P “Oromana” de una manzana con forma de cuarto de círculo sin edificar y vallada. Foto: realización propia.



Imagen 7. C/La Habana con todos los servicios urbanos en buen estado: acerado, aparcamientos, carretera, vegetación y arbolado, iluminación, etc. Campo de las Beatas. Foto: realización propia.



Imagen 8. Encuentro de la C/La Habana con C/Moctezuma. Destacar en la imagen la dualidad entre ambos aspectos de la calle y dos señalizaciones: en el lado izquierdo de la imagen, el cartel publicitario de “Venta de parcelas”, en el acerado de la derecha un poste azul que indica que se posee “Wifi gratis” en toda la zona. Foto: Goolzoom.

Salvador Rueda habla en su libro “El Urbanismo Ecológico” de cómo abordar ecológicamente la transformación de un determinado territorio (sistema), teniendo en cuenta el medio (sistema más amplio) desde todas las vertientes: ambiental, económica y social. Según Salvador Rueda *“la idea de sistema es omnicomprendensiva. De hecho, fuera de los sistemas no hay nada. Esta amplitud que de alguna manera se podría interpretar como una debilidad, es a la vez, su fuerza, pues obliga a aproximaciones holísticas (sistémicas) tanto del análisis como de la intervención.”*

Rueda defiende que lo más importante a la hora de actuar en el territorio es entender y analizar su contexto, el cual determina tanto, hasta el punto de que a veces es mejor no intervenir. Esta cuestión es sumamente relevante, porque muchas veces cuando se tienen las herramientas necesarias se propone intervenir en estos espacios obsoletos a toda costa, sin evaluar previamente el impacto y las modificaciones que provoca nuestra propuesta de planeamiento. En cuanto a la eficiencia del sistema urbano, Salvador Rueda afirma que *“la permanencia en el tiempo de los sistemas complejos: organismos y ecosistemas, está ligada a un principio de eficiencia donde la organización del sistema se mantiene”*. Expresa para los sistemas urbanos una ecuación de eficiencia, que en el tiempo, debería tener cada vez menores:

$$\frac{RECURSOS}{ORGANIZACIÓN URBANA}$$

Este cociente se convierte en una ecuación sintética, que se configura como la función guía de la sostenibilidad urbana:

$$\frac{E}{nH}$$

Donde:

- E: consumo de energía (como síntesis del consumo de recursos)
- n: es el número de personas jurídicas y urbanas (actividades económicas, instituciones, equipamientos y asociaciones)

- H: es el valor de la diversidad de personas jurídicas, también llamada complejidad urbana (información organizada).

En los sistemas urbanos actuales, también en la tendencia de producir ciudad, los valores en el tiempo de la función guía, en lugar de reducirse, se hacen cada vez mayores.

El modelo de ciudad más sostenible según expone Salvador Rueda en su libro es aquella ciudad que es compacta en su morfología, compleja en su organización, eficiente metabólicamente y cohesionada socialmente. Este principio de eficiencia y habitabilidad urbana adopta este modelo tanto en la transformación de tejidos existentes como en el diseño de nuevos desarrollos urbanos.

En cuanto al Campo de las Beatas, en primer lugar, al haber una buena infraestructura urbana (acerado, aparcamiento, mobiliario urbano, etc.), en todos los solares vacíos únicamente falta la construcción, por lo que no habría que partir de cero. Sin embargo, sería necesario un cambio en el planeamiento de las viviendas en cuanto a tipología, de forma que en vez de construir en cada parcela viviendas unifamiliares aisladas, recurrir a bloques plurifamiliares que en su planta baja propusieran actividades comunitarias o de pequeño comercio. Esto aumentaría la densidad y al mismo tiempo promovería las relaciones intervecinales, ya que a pesar de ser un pueblo, tiene un carácter poco comunitario.

Por otro lado, se cree necesario una comunicación visual entre equipamientos (por ejemplo entre el colegio y el centro deportivo), así como un gran espacio verde, a modo de eje que dé respuesta a la necesidad de conseguir lugares de encuentro, de paseo y de estancia. Este tipo de acciones solucionarían el problema del coche, ya que a pesar de que no existe un tráfico denso, para cualquier actividad los habitantes hacen uso de vehículos privados, cuando realmente la mayoría de las distancias podrían realizarse a pie o en bici.



## 5 GLOSARIO: TÉRMINOS ESPECÍFICOS

**Metrópolis:** es el término que se utilizaba en la Grecia antigua para las ciudades a partir de las cuales se crearía más tarde una colonia. Las metrópolis tenían una influencia política decisiva en las colonias y eran igualmente los centros religiosos, económicos, culturales y sociales de la región. En la teoría de la dependencia se denomina metrópoli a lo contrario de la periferia.

**“Ciudad dispersa”:** La ciudad dispersa se refiere al proceso de dispersión urbana que ha tenido lugar desde hace décadas en los entornos inmediatos de lo que llamamos metrópolis. Para su completo entendimiento es necesario el conocimiento de otros términos como contraurbanización, suburbanización, periurbanización y ciudad difusa.

**Contraurbanización:** la idea de contraurbanización como fenómeno socioespacial se incorporó al debate conceptual y metodológico a partir de la definición que el geógrafo norteamericano, Brian Berry, realiza en su ensayo *The counterurbanization process: Urban America since 1970* (1976). Desde entonces, la contraurbanización se entiende como un cambio brusco en los modelos de poblamiento urbano en los países fuertemente industrializados y se le han atribuido distintas causas que conducen a diferentes conclusiones. Para Mercedes Arroyo, Doctora en geografía por la Universidad de Barcelona, según el punto de vista que se adopte, la contraurbanización puede considerarse la simple continuación de los procesos de urbanización anteriores o por el contrario, un cambio de sentido en los modelos de poblamiento urbano de consecuencias todavía escasamente estudiadas. Queda claro por tanto que, la desconcentración de los grandes centros urbanos supondría la urbanización de otros enclaves en el territorio, por lo que es clave entender la urbanización como un proceso que en absoluto niega nuevas concentraciones urbanas.

**Suburbanización:** el suburbio se entiende como el barrio de la gran ciudad situado en los márgenes socioeconómicos, por tanto la suburbanización es fenómeno de propagación de una ciudad y sus barrios hacia la tierra rural en la periferia de una zona urbana. Los residentes de los barrios en expansión tienden a vivir en casas

unifamiliares y a comutar en automóvil al trabajo. La baja densidad de población es un indicador de la dispersión. En este proceso de dispersión urbana hacia el ámbito rural se permite el desarrollo de espacios urbanos que necesitan amplios espacios como centros comerciales, polígonos industriales, aeropuertos, centros de ocio, urbanizaciones con viviendas unifamiliares, parques y zonas verdes, etc.

**Periurbanización:** concepto mediado directamente por la escala en la que se estudian los procesos socioespaciales. Desde una perspectiva personal, se puede decir que cuando la periferia es el ámbito espacial de estudio, los acontecimientos que allí suceden se clasifican como procesos de periurbanización. La periurbanización se entiende como proceso surgido en el marco de la globalización y el desarrollo de la ciudad sobre su periferia rural inmediata. Bozzano define el proceso de periurbanización a partir de tres tendencias en el territorio:

- “La expansión urbana propiamente dicha, constituida preferentemente de espacios urbanos, industriales y de servicios.
- Las transformaciones de pequeñas localidades y pueblos en subcentros.
- La mutación de estructuras rurales tradicionales y/o de medios naturales en espacios de actividades agrícolas intensivas y diversas.”

**Ciudad difusa:** modelo de ciudad trasciende sus orígenes y se esparce por el territorio, configurándose como un conjunto de áreas separadas especializadas para la vivienda, el comercio o la industria. Esta separación genera segregación y no permite la interacción de la misma manera que la ciudad compacta. Suelen tener un centro que aglomera el sector comercial y cultural y una periferia que se extiende a lo largo de una gran área con suburbios residenciales y reductos de uso industrial. La ciudad difusa/dispersa obliga a recorrer distancias más largas y su baja densidad hace ineficientes los servicios de transporte público, que tienen que atender grandes distancias, realizando unos recorridos cuando menos peculiares

## 6 BIBLIOGRAFÍA

ALDREY, J.A. (2011) *Caminando hacia la sostenibilidad urbana: instrumentos y metodología para la rehabilitación residencial y la reurbanización de barrios a través de las Áreas de Rehabilitación Integral*. UIMP.

ÁLVAREZ MORA, A., CASTRILLO, M., DE LAS RIVAS, J.L., SANTOS, L. (2011) *Perfiles de una tragedia: la crisis residencial y urbanística española*. FUHEM.

ARROYO, M. (2001) “*La contraurbanización: un debate metodológico y conceptual sobre la dinámica de las Áreas Metropolitanas*” en *Scripta Nova, Revista electrónica de geografía y ciencias sociales*. Universidad de Barcelona. ISSN: 1138-9788. Depósito legal: B.21.741-98 N°97

AUGÉ, M. (1998) *El viaje imposible. El turismo y sus imágenes*. Barcelona: Gedisa.

DELGADO RUIZ, M. (1999) *Ciudad líquida, ciudad interrumpida: La urbs contra la polis*. Universidad Nacional de Colombia, Sede Medellín.

EZQUIAGA, J.M., GONZÁLEZ, L. (2011) *Transformaciones urbanas sostenibles*. Universidad Menéndez Pelayo.

FERNÁNDEZ DURÁN, R. (2006) *El tsunami urbanizador español y mundial*. Virus Editorial.

GARCÍA VÁZQUEZ, C. (2012) *Manual de buenas prácticas: obsolescencia de barriadas residenciales*.

GUERRA, C., PÉREZ, M. y TAPIA, C. (2009) *El presente de los procesos socioespaciales. Soportes para lo común e identitario*. Sevilla: UNIA.

HAACKE, H. (2012) *Castillos en el aire*. Museo Nacional Centro de Arte Reina Sofía.

HENRY, G (2007) *Los costes económicos y sociales de la ciudad de baja densidad* en INDOVINA, F. (2007) *La ciudad de baja densidad*

INDOVINA, F. (2012) *“Del análisis del territorio al gobierno de la ciudad”*. Libro de ORIOL NEL-LO I COLOM. Editorial Icaria.

INDOVINA, F. (2004) *“La ciudad difusa”* en, Martín Ramos, A. (2004), *Lo urbano en 20 autores contemporáneos*, Barcelona: Ediciones UPC.

NAREDO, J.M. (2003) *La burbuja inmobiliario-financiera en la coyuntura económica reciente (1985-1995)*. Siglo XXI de España Editores, S.A.

PÉREZ GANFORNINA, P. (2011) *Mover la sostenibilidad. Análisis de la movilidad en la (re)producción del modelo socioterritorial en el norte metropolitano de Sevilla*. Máster en Ciudad y Arquitectura Sostenible. Universidad de Sevilla.

PRECEDO LEDO, A. (2004) *Nuevas realidades territoriales para el siglo XXI. Desarrollo local, identidad territorial y ciudad difusa*. Editorial SINTESIS

RUEDA, S., DE CÁCERES, R., CUCHÍ, A., BRAU, L. (2012) *El urbanismo ecológico. Su aplicación en el diseño de un ecobarrio en Figueras*. BCNecología (Agencia de Ecología Urbana).

SCHULZ-DORNBURG, J. (2012) *Ruinas modernas. Una topografía de lucro*. Editorial Ambit Serveis Editorials, S.A.

SENDRA, P., CARRASCAL, M., GARCÍA VÁZQUEZ, C. (2012) *Metodologías de investigación y acción en el espacio público obsoleto*.

#### **Fuentes web:**

EMF (European Mortgage Federation) de su documento "Hypostat 2014 - Web Version.pdf" disponible en su página web.

Instituto de Estadística y Cartografía de la Junta de Andalucía.

REDIAM Consejería de Medio Ambiente, Junta de Andalucía.

Instituto Nacional de Estadística (INE) de España.

Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra

Agencia Andaluza de la Energía

Guía de Carreteras del Instituto de Estadística y Cartografía de la Junta de Andalucía.

Consortio de Transporte Metropolitano, Área de Sevilla. Junta de Andalucía.

Google Earth

Goolzoom

<http://casastristes.org/content/burbuja-inmobiliaria-espa%C3%B1ola-y-su-relaci%C3%B3n-con-la-crisis-econ%C3%B3mica-actual>

<http://www.readyfortomorrow.com/analisis-del-coste-de-la-hipotecas-en-espana>

<http://www.ricardoverges.com/>

<http://www.elblogsalmon.com/sectores/el-stock-de-viviendas-sin-vender-supera-el-millon>

<http://www.publico.es/espana/actualidad/134197/vivienda>

[http://economia.elpais.com/economia/2013/11/15/vivienda/1384530356\\_505401.html](http://economia.elpais.com/economia/2013/11/15/vivienda/1384530356_505401.html)

<http://elpais.com/tag/sesena/a/1>

<http://listas.20minutos.es/lista/el-eslabon-perdido-la-teoria-de-la-evolucion-de-darwin-comprobada-103590/>

<http://urbanplanning.library.cornell.edu/DOCS/wagner.htm>

<http://revistamito.com>

[www.wikipedia.com](http://www.wikipedia.com)

<http://www.juntadeandalucia.es/institutodeestadisticaycartografia/sima/index2.htm>

<http://www.juntadeandalucia.es/servicioandaluzdeempleo/web/websae/portal/es/index.html>

<http://buscarmedico.sanitas.es/cat/es/sevilla>