

PAISAJE URBANO Y ZONAS VERDES

ANÁLISIS DEL PAISAJE URBANO

Casco Histórico

Noreste

Sureste

Suroeste

Noroeste

Polígonos Industriales

Núcleos de Población Periféricos

ANÁLISIS DE LAS ZONAS VERDES

Descripción y Diagnóstico General

Descripción de Zonas Verdes por Barrios

ORDENANZA MUNICIPAL APLICABLE

Análisis del Paisaje Urbano

A efectos de este análisis se considera paisaje urbano a la imagen de Sanlúcar la Mayor. La cual viene determinada por las características naturales del terreno, junto con la evolución y transformación histórica llevada a cabo en el municipio y la situación actual de edificación y mobiliario urbano.

El análisis del paisaje urbano de Sanlúcar la Mayor se realiza por áreas, denominadas unidades, que permite una mayor comprensión de la descripción del mismo. A continuación se cita dicha clasificación:

- **Unidad 1** **Casco histórico.**
- **Unidad 2** **Noreste**
- **Unidad 3** **Sureste**
- **Unidad 4** **Suroeste**
- **Unidad 5** **Noroeste**
- **Unidad 6** **Polígonos industriales**
- **Unidad 7** **Núcleos de población periféricos.**

La descripción del paisaje urbano del municipio se realiza a través de un análisis in situ del mismo, por parte del equipo técnico de esta agenda, y atendiendo a las recomendaciones del documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Sanlúcar la Mayor (PGOU).

A. Unidad 1. Casco Histórico

a. Descripción y Aspectos Generales.

Ubicación y accesos.

Este espacio queda comprendido dentro de la limitación que conforma las Cárcavas, la Avenida Concepción Solís y la travesía, denominada calle Cristóbal Colón.

Para acceder al Casco Histórico desde fuera del municipio existen dos vías. Desde el norte a través de la travesía, la cual enlaza el centro con la carretera A-472 hacia Castilleja del Campo y la A-8076 hacia Espartinas. Y desde el sureste por la Avenida Hermano Cirilo, que enlaza con la carretera A-473, que llega hasta la autovía A-49 Sevilla-Huelva. El acceso desde dentro del municipio puede realizarse desde cualquier punto a través del entramado interno de calles y carreteras.

Descripción general del paisaje.

Se presenta una unidad urbana determinada por las singularidades de un paisaje de carácter histórico. En este sentido, abundan las calles estrechas de trazado irregular, lindadas por edificios de escasa altura. Con espacios libres donde predominan las plazas y plazoletas, que generalmente acompañan algún edificio de carácter religioso, y escasean los parques y espacios ajardinados. El viario se caracteriza por poseer un acerado muy estrecho, que unido al intenso tráfico rodado, dificulta el acceso y el paseo de la población.

En 2006 fue declarado Bien de Interés Cultural (BIC) con categoría de Conjunto Histórico (CH).

Este espacio se encuentra estructurado para desarrollar una actividad residencial de forma mayoritaria. También administrativas, financieras, religiosas, culturales y comerciales.

*b. Características Estructurales y
Funcionales.*

Relieve y morfología

Caracterizado por un relieve en pendiente, pues se encuentra sobre un terreno alomado, como puede observarse en muchas de sus calles. A medida que nos aproximamos a la parte oeste, lindando con las Cárcavas, el relieve se va aplanando.

La unión de las calles Fuentes, Juan Carlos I y Real forman una única vía principal que atraviesa de Este a Oeste el Casco Histórico, y parece que lo divide en dos. Hacia el norte y el sur encontramos vías en perpendicular a ésta, de un tamaño considerado, tales como Teniente Morillo o Julián Romero. El resto del viario se caracteriza por un entramado de calles angostas. Esta estructura da lugar a manzanas de tamaño y morfología variable donde se suceden iglesias, plazas, y sobre todo viviendas unifamiliares, en algún caso hasta edificios de apartamentos. En general se presenta un espacio homogéneo, a excepción de algunos bloques de pisos.

Viario y accesibilidad general.

Viario caracterizado por calles estrechas que generalmente son de único sentido de circulación para el tráfico rodado. El viario se encuentra en buen estado de conservación, con calles en su mayoría adoquinadas. El acerado resulta angosto, casi inexistente en algunas calles, consecuencia del viario descrito, que está pavimento y separado por un bordillo.

Calles estrechas con tráfico rodado y un acerado casi inexistente imposibilita no sólo un tránsito peatonal cómodo y seguro, sino la accesibilidad de minusválidos. Además del escaso tamaño del acerado ha de sumarse que los rebajes o rampas que deben permitir el acceso son insuficientes, pues su pendiente sigue siendo tan pronunciada que no es factible su utilización.

Edificación

La edificación varía dependiendo de la ubicación, así, cerca de la travesía se encuentran principalmente comercios locales. Y en el interior del centro, en su mayoría, viviendas unifamiliares de máximo dos plantas. Encontrándose también algunos pisos de tres o cuatro plantas que albergan a varias familias, con comercios u oficinas instaladas en la planta baja.

Infraestructuras y mobiliario

Esta unidad cuenta con todas las infraestructuras propias de Suelo Urbano: suministros eléctrico y de telefonía, abastecimiento de agua potable y red de saneamiento y alcantarillado.

El mobiliario resulta escaso, a causa de la estrecha morfología de calles y zonas libres. Éste se constituye principalmente de bancos, papeleras y cabinas telefónicas. Se destaca la ausencia de juegos infantiles y fuentes para beber.

Equipamientos y patrimonio

Como consecuencia de la falta de espacio en el interior del Casco Histórico, los equipamientos son escasos. Encontrando algunas plazas, y los edificios que corresponden al Ayuntamiento de Sanlúcar, el mercado municipal o la oficina central de correos. Destaca el Parque Público Las Majarocas, como zona verde de esparcimiento.

Por el contrario, el patrimonio es abundante, centrado en la arquitectura religiosa, existiendo tres iglesias de estilo gótico mudéjar, dos conventos y algunas capillas. Ésta arquitectura constituye una referencia de identidad no sólo para el centro histórico, sino para todo el municipio. En las inmediaciones de las mismas suelen realizarse actividades culturales, como en la ermita de San Pedro.

B. Unidad 2. Sector Noreste

a. Descripción y Aspectos Generales.

Ubicación y accesos.

Espacio situado al Norte del Centro Histórico, desde la Calle Cristóbal Colón. Lindando por la calle Virgen del Rosario al este y la Avda. del Polideportivo al oeste.

Se accede a esta zona desde fuera del municipio a través de la travesía, la cual enlaza la calle Cristóbal Colón con la carretera A-472 hacia Castilleja del Campo y la A-8076 hacia Espartinas. Dicha calle conecta con el Camino de Palmillas y la Calle Virgen del Rosario que permiten la llegada a las diferentes áreas de la unidad Norte.

Descripción general del paisaje.

Dado la proximidad del Casco Histórico el paisaje de esta unidad también está determinado por una trama de calles angostas y cortas, que forman manzanas con diversas formas y tamaños, con viviendas unifamiliares de poca altura. Pero a medida que avanzamos hacia el Norte se encuentra una trama más permeable, con zonas verdes urbanas y diversos equipamientos, sobre todo de tipo educativo.

Este espacio se encuentra estructurado para desarrollar una actividad residencial principalmente. Próxima a la C/ Cristóbal Colón se desarrolla actividad económica, proveniente de comercios locales instalados allí por la alta afluencia de población.

b. Características Estructurales y Funcionales.

Relieve y morfología

Al igual que en el Casco Histórico, el Norte también se encuentra sobre un terreno alomado, con fuertes pendientes en esta zona del municipio.

En su morfología se identifican tres ejes que estructuran el espacio, perpendiculares a la travesía: C/ Virgen del Rosario al este, Avda. del Polideportivo al oeste y la C/ Zambullón, en la zona central. A raíz de estas vías principales se distribuyen un entramado irregular de calles que dan lugar a urbanizaciones de diversos tamaños, carentes de una estructura urbana en común.

Viaro y accesibilidad general.

Esta unidad se caracteriza por una red viaria que permite el tráfico rodado en toda su extensión, sin calles peatonales destacables, con un acerado angosto, tanto en las estrechas calles próximas a la travesía como en las más anchas del Norte. Por ello, la accesibilidad peatonal no resulta cómoda ni segura, ya que la población se siente obligada a invadir la carretera en sus desplazamientos a pie. Además, este acerado y la identificación de rebajes inadecuados impiden el acceso a minusválidos.

Edificación

La edificación es similar a la del Casco Histórico, ya que en su mayoría se compone de viviendas unifamiliares de máximo dos plantas. Encontrándose también algunas urbanizaciones o promociones aisladas, que se desmarcan del conjunto por poseer una estructura más permeable basada en la peatonalización y el acompañamiento de espacios libres, normalmente jardines o plazas ajardinadas.

Infraestructuras y mobiliario

Esta unidad cuenta con todas las infraestructuras propias de Suelo Urbano: suministros eléctrico y de telefonía, abastecimiento de agua potable y red de saneamiento y alcantarillado.

Mobiliario compuesto principalmente por alumbrado, bancos para descansar, papeleras y contenedores. En algunas zonas este mobiliario se encuentra en estado

avanzado de degradación, detectando signos de vandalismo como causa principal. En los parques y plazas se pueden encontrar equipamiento infantil, pero destaca la ausencia de fuentes para beber en casi todo el área.

Equipamientos y patrimonio

Esta área posee equipamiento de tipo educativo, con zonas verdes y deportivas para el esparcimiento del alumnado. Y otras como centro de día para mayores, juzgados y jefatura de policía.

No existe patrimonio relevante en esta área.

C. Unidad 3. Sector Sureste

a. Descripción y Aspectos Generales.

Ubicación y accesos.

Espacio situado al este del Centro Histórico. Lindando por el norte con la travesía, por el oeste por la Avda. de Concepción Solís, contigua con Avda. de Hermano Cirilo, y por el este hasta la autovía A-472.

Se accede a esta zona a través de la Avenida de Concepción Solís. Por el suroeste, desde fuera del municipio, a través de la Avenida de Hermano Cirilo que comunica la unidad con la A-473. Y por el sureste, por la carretera A-472, que comunica con la A-49 y con la A- 8076.

Descripción general del paisaje.

Se observa un paisaje irregular, formado por un entramado de calles estrechas que dan lugar a manzanas de formas y tamaños variables, resultando más extensas al norte de esta unidad. Paisaje caracterizado por un viario más permeable que en la Casco Histórico, unidad colindante, con casas de pocas plantas en su mayoría y con

la presencia de zonas verdes varias, predominando las plazas al norte y los parques y jardines al sur.

En la zona sureste de esta unidad, a la derecha de la Avda. del Ferrocarril, se encuentran urbanizaciones de viviendas adosadas, de construcción reciente y calidades superiores, tales como Aljarafe Alto, Villa Isabel o La Calera. Con estructura ortogonal y zonas verdes propias, en las que abundan los parques y jardines.

Unidad con actividad residencial. También se desarrolla una gran actividad económica en la Avenida Concepción Solís, a causa de la alta afluencia de población de esta zona.

b. Características Estructurales y Funcionales

Relieve y morfología

Como en el resto de unidades, este sector también se encuentra sobre un terreno alomado, lo que provocan pendientes en dirección sur. Es destacable que en la zona este, donde han proliferado las urbanizaciones privadas, las pendientes han sido niveladas, presentando una morfología artificial.

Se atiende a una morfología desestructurada, que puede ser dividida en tres subunidades: zonas norte y sur, separadas por la calle san Juan Bosco, y zona este, tras la Avenida del Ferrocarril. Las zonas norte y sur resultan de similar morfología, con un entramado regular organizado a través de calles paralelas y perpendiculares a la Avenida del Hermano Cirilo y Concepción Solís, aunque a medida que nos alejamos hacia el este se vuelve más irregular. De todas maneras, la parte norte presenta una trama urbana más compleja pues confluyen barrios tradicionales con nuevas urbanizaciones de chalet. La parte este, compuesta por nuevas urbanizaciones, presenta una morfología con trama ortogonal.

Viario y accesibilidad general.

Esta unidad posee una red viaria principal, la Avenida Concepción Solís, además de una serie de vías secundarias que permiten una afluencia de tráfico rodado. Nuevamente, incluido en las urbanizaciones privadas, el acerado resulta de un tamaño insuficiente.

Las características de este acerado no permite una accesibilidad peatonal cómoda y segura, ya que la población se siente obligada a invadir la carretera en sus desplazamientos a pie. Además, este acerado y la identificación de rebajes inadecuados impiden el acceso a minusválidos.

Edificación

Como es de esperar por la proximidad, la edificación en la parte oeste es similar a la del Casco Histórico, ya que en su mayoría se compone de viviendas unifamiliares de poca altura. A medida que se aleja del centro, aparecen algunos edificios y chalet con jardines de acompañamiento. Las urbanizaciones privadas al este de la Avda. del Ferrocarril, se componen de casas adosadas o chalets de lujo.

Infraestructuras y mobiliario

Esta unidad cuenta con todas las infraestructuras propias de Suelo Urbano: suministros eléctrico y de telefonía, abastecimiento de agua potable y red de saneamiento y alcantarillado. El tendido eléctrico es aéreo, conducido por postes de madera.

Mobiliario compuesto principalmente por alumbrado, bancos para descansar, papeleras y contenedores. En parques y jardines se encuentra juegos infantiles. En algunas zonas este mobiliario se encuentra en estado avanzado de degradación, detectando signos de vandalismo como causa principal.

Equipamientos y patrimonio

Principalmente se caracteriza por equipamiento de tipo educativo, aunque también se encuentran otros como la estación de ferrocarril. En las urbanizaciones privadas se encuentran piscinas, pistas deportivas y zonas de esparcimiento en general.

En esta unidad el patrimonio lo conforman los edificios principales de los colegios indicados, las Esclavas y Santa María la Mayor.

D. Unidad 4. Sector Suroeste

a. Descripción y Aspectos Generales.

Ubicación y accesos.

Espacio que comprende la Barriada Huerta Abajo, ubicada junto a la Avenida Hermano Cirilo, y la Hacienda Benazuza, al límite del Camino de Benacazón

Desde fuera del municipio se accede por la carretera A-473 que enlaza con la Av. Cirilo o por el Camino de Benacazón. Desde el interior del municipio, a través el Casco Histórico por la la calle Tejares que hacia el Este toma el nombre de Ntra. Sra. de Las Nieves hasta llegar a la Avenida de Hermano Cirilo.

Descripción general del paisaje.

Se describe un paisaje singular y claramente heterogéneo, detectando dos unidades totalmente diferentes: por un lado la Hacienda Benazuza, que se trata de recinto privado aislado del resto del sector por altos muros, por el otro, una barriada de viviendas adosadas, con calles anchas que acogen extensas zonas verdes.

Unidad con actividad residencial, dado el carácter de barriada, y comercial, ofrecida no sólo por la Hacienda Benazuza, que se consolida como un hotel, sino por la actividad de los pequeños locales que dan servicio a la población vecina.

*b. Características Estructurales y
Funcionales.*

Relieve y morfología

Esta unidad se ubica en la ladera de una loma cuyo punto más alto es la Hacienda Benazuza. Aunque la morfología original ha sido transformada para suprimir la pendiente.

En relación a su morfología se atiende dos espacios bien diferenciados. Por un lado la Barriada Huerta Abajo, con una trama ortogonal que ubica el conjunto de viviendas alrededor de parques y jardines. Por el otro, el espacio que ocupa la Hacienda Benazuza, cuya estructura gira en torno a su edificio principal transformado en un hotel.

Viaro y accesibilidad general.

El viario se compone de carreteras anchas, de doble sentido, en buen estado de conservación. Pero, como característica de este municipio, el acerado es estrecho y el acceso a minusválidos es insuficiente. Por ello, la accesibilidad es deficiente.

La Hacienda Benazuza posee un viario propio de un hotel, que al no ser de servicio público no es analizado en este documento.

Edificación

La edificación contribuye a formar un paisaje heterogéneo, pues aunque la mayoría de viviendas son amplias y de escasa altura, se detectan múltiples estilos en su construcción. Destaca la edificación de la Hacienda Benazuza, constituida como un típico cortijo andaluz.

Infraestructuras y mobiliario

Esta unidad cuenta con todas las infraestructuras propias de Suelo Urbano: suministros eléctrico y de telefonía, abastecimiento de agua potable y red de saneamiento y alcantarillado. El tendido eléctrico es aéreo, conducido por postes de madera.

Mobiliario compuesto principalmente por alumbrado, bancos para descansar, papeleras y contenedores. En parques y jardines se encuentra juegos infantiles. En algunas zonas este mobiliario se encuentra en estado avanzado de degradación, detectando signos de vandalismo como causa principal.

Equipamientos y patrimonio

En la Barriada Huerta Abajo se ubican equipamientos de servicio público, tales como el INEM o Andalucía Orienta, además de zonas de esparcimiento varias. La Hacienda Benazuza cuenta con equipamientos deportivos y un helipuerto.

El patrimonio de esta unidad lo conforma la propia Hacienda Benazuza, de gran valor por su carácter histórico, arquitectónico y ambiental.

E. Unidad 5. Sector Noroeste

a. Descripción y Aspectos Generales.

Ubicación y accesos.

Esta unidad, al noroeste del municipio, corresponde al espacio que comprende desde el Camino de las Majarocas, zona sur que linda con el Casco Histórico, hasta la Avenida del Polideportivo, que linda con la unidad Noreste.

Se puede acceder al corazón de esta unidad por la travesía principal, desde el Sur a través de del Camino Real Viejo o de la Av. de España, y desde el Norte por el Camino de la Dehesa.

Descripción general del paisaje.

Esta unidad presenta un paisaje muy heterogéneo y fragmentado, compuesto por diferentes subunidades independientes y con escasa relación entre sí. Se identifican de Sur a Norte los siguientes elementos: una barriada residencial, la Bda. de las Majarocas, compuesta por casas adosadas y zonas verdes de gran tamaño. A continuación aparece un solar de grandes extensiones, el recinto ferial. Seguidamente vuelve a detectarse una segunda barriada residencial, la Bda. de la Paz, en la misma se combinan los bloques de pisos de mediana altura con casas antiguas y plazas como únicas zonas verdes. Más al norte de esta unidad se encuentran diversos espacios independientes, con escasa comunicación entre sí y con el resto de elementos, tales como el polígono industrial (que será analizado en otro apartado independiente), el cementerio de Sanlúcar y el Polideportivo municipal. Por último, y para completar esta fragmentación paisajística, se concentran en el extremo noreste algunas viviendas pareadas y adosadas.

A causa de su carácter heterogéneo y la multitud de elementos existentes, en esta unidad confluyen las actividades residenciales, educacionales, comerciales, culturales, deportivas, y productivas.

b. Características Estructurales y Funcionales.

Relieve y morfología

Unidad ubicada sobre una loma, por lo que existen fuertes pendientes por todo su relieve, las cuales han sido nivelada para permitir la construcción, lo que ha alterando la morfología original, dificultando la comunicación entre los elementos de este sector.

Esta unidad se ve estructura por dos vías principales, que la dividen de norte a sur: la Avenida Príncipe de España, que separa la Bda. de Las Majarocas y el Recinto ferial del resto de la unidad; y el Paseo de las Doblás, que deja al oeste la Bda. de la Paz, y al Este el Polígono Industrial, el cementerio y el Polideportivo municipal.

Cada elemento posee una morfología propia, que caracteriza aún más la heterogeneidad paisajística de esta unidad, así pues, Las Majarocas se estructura a raíz de una trama ortogonal, La Bda. de la Paz son polígonos con bloques y casas, y por último, la zona del polígono no cuenta con una estructura urbana organizada.

Viaro y accesibilidad general

Ambas barriadas se caracterizan por poseer un viario de calles anchas que permiten el tránsito del tráfico rodado, y estrechas aceras que dificultan la accesibilidad. En la zona este el viario es escaso, reduciéndose a una serie de vías básicas de acceso a partir de la carretera que dan servicio al polígono industrial y al cementerio.

Edificación

A causa de la coexistencia de diversos elementos, se encuentran casas adosadas o individuales, de máximo dos plantas; bloques de viviendas, de cuatro o cinco plantas; grandes edificios destinados a diversos usos, como el polideportivo o centros educativos; naves en el Polígono industrial y altos muros que contienen espacios independientes, como el cementerio.

Infraestructuras y mobiliario

Los diferentes elementos de la unidad cuentan con todas las infraestructuras propias de Suelo Urbano: suministro eléctrico, abastecimiento de agua potable, red telefónica, saneamiento y alcantarillado.

Mobiliario compuesto principalmente por alumbrado, bancos para descansar, papeleras y contenedores. En parques y jardines se encuentra juegos infantiles.

Equipamientos y patrimonio

Concentración de equipamientos de todo tipo: educacionales, colegios e institutos en la zona oeste de la unidad; sanitarios, un centro de salud; culturales, auditorios y escuelas de música y danza; deportivos; de esparcimiento, zonas verdes y recinto ferial; etc.

Como elementos patrimoniales sólo existe el cementerio, de valor cultural.

F. Unidad 6. Polígonos Industriales

a. Descripción y Aspectos Generales.

Ubicación y accesos.

Dado su carácter diferenciador, los polígonos industriales son analizados independientemente¹ del resto de las unidades del municipio.

Existen tres polígonos industriales: el Polígono Industrial de las Doblas, ubicado en el borde noroeste del municipio dentro del área urbana, al que se puede acceder por el Paseo de las Doblas. El Polígono Industrial Solúcar, en la periferia sur del municipio, entre la carretera de acceso A-473 y las vías del ferrocarril. Y el Polígono Industrial Camino Real ubicado en la zona este del municipio, entre la urbanización camino Real y la A-472.

Descripción general del paisaje

Espacios independientes que no se integran con el resto de las unidades analizadas, cuenta con sus propios accesos y sin comunicación con el entorno. Poseen todos los elementos típicos de un paisaje urbano industrial contemporáneo, compuesto por calles anchas, naves grandes a cada lado y presencia de espacios verdes sin mobiliario urbano.

Presenta actividades de carácter industrial, comercial, de servicios y administrativas.

¹ El Polígono industrial Las Doblas ha sido tenido en cuenta en la descripción general de la unidad Noroeste, dada su ubicación en la misma. El objeto de esta unidad es describirlo con más detalle.

*b. Características Estructurales y
Funcionales.*

Relieve y morfología

Como todo el municipio, los polígonos se sitúan en una loma, pero presentan una pendiente más suave. Además, el terreno ha sido nivelado, por lo que presenta un relieve artificial.

En relación a su morfología, los tres polígonos se estructuran de manera ortogonal.

Viario y accesibilidad general

Cuenta con un viario ancho, por lo que la accesibilidad en vehículo es buena. Pero el acceso se encuentra limitado al uso del vehículo privado, pues el Polígono Industrial Solúcar se encuentra en la periferia, el Polígono Las Doblas y el resto de elementos que lo rodean no existen enlaces peatonales, y el Polígono Industrial Camino Real se encuentra anexo a la Autovía de entrada.

El acerado es ancho, pero no existen rebajes en el mismo para permitir el acceso a minusválidos.

Edificación

Basadas en naves de diferentes tamaños.

Infraestructuras y mobiliario

Cuenta con todas las infraestructuras propias del suelo urbano. Además de casetas de electricidad, las cuales ofrecen servicio a las naves industriales.

Equipamiento y patrimonio

En el Polígono Industrial Solúcar hay un equipamiento dotacional administrativo de la Junta de Andalucía.

G. Unidad 7. Núcleos de Población Periféricos

a. Descripción y Aspectos Generales.

La unidad de núcleos de población periféricos describe un conjunto de zonas en suelo urbano y en suelo urbanizable, denominadas Los Encinares de Sanlúcar y Los Ranchos del Guadiamar.

Ubicación y accesos.

Los encinares se ubican al Este de la A-477, en el extremo Noreste del sector Sur de la Campiña. Limita al Este con el Corredor Verde y al Norte con la Dehesa del Palmar.

Los Ranchos se ubican al Noroeste del núcleo urbano y al Oeste de la carretera A-477, entre el Corredor Verde y la Unidad de Campiña.

Descripción general del paisaje

Son unidades de naturaleza mixta, urbana y rural, que antaño fueron campos de cultivo y han sido ocupadas por viviendas de autoconstrucción de carácter ilegal. Actualmente se ha regulando su situación tras la reclasificación de los suelos, pero faltan infraestructuras y equipamientos básicos propios de la urbanización del terreno. En el núcleo Los Encinares se está procediendo actualmente a la urbanización del mismo, lo que le confiere un aspecto más urbano y homogéneo que en Los Ranchos.

Con actividad residencial exclusivamente

*b. Características Estructurales y
Funcionales.*

Relieve y morfología

Relieve alomado con pendientes suaves, conservando su morfología originaria.

Morfología irregular, caracterizada por viviendas diseminadas de múltiples formas y tamaños y una red de caminos dispar. Al no existir ordenación del territorio, estos núcleos carecen de elementos estructurales que caractericen su morfología.

Viario y accesibilidad general

El viario está compuesto por calles de tierra, sin acerado y sin calzada asfaltada.

Edificación

Coexisten parcelas vacías sin vallar con parcelas cercadas y con jardines privado. Las viviendas corresponden al modelo unifamiliar, de dos plantas como máximo, que se construyen de forma aislada y diseminadas por el terreno.

Infraestructuras y mobiliario

En general carecen de infraestructuras y mobiliario, salvo red eléctrica y contenedores de residuos. En los Encinares también se encuentra una parada de autobuses en su entrada principal.

Equipamiento y patrimonio

En los Encinares se encuentran como únicos equipamientos un club social y una pista de tierra acondicionada para jugar al fútbol.

Como referencia patrimonial se cita la Cañada Real de la Isla, ubicada entre ambos núcleos de población.

Análisis de las Zonas Verdes

A. Descripción y Diagnóstico General de las Zonas Verdes en Sanlúcar La Mayor

Concepto de zonas verdes.

A efectos de este análisis se consideran zonas verdes aquellos espacios de dominio público o privado, ubicados en área urbana, ocupados por diferentes formas vegetales. Son susceptibles de constituirse como áreas de esparcimiento, recreacionales y/o de reserva ambiental y ecológica.

A tenor de esta definición serán consideradas como zonas verdes las plazas, plazuelas, isletas ajardinadas, jardines, parques urbanos y periurbanos, además de zonas sin desarrollar susceptibles de convertirse en algunas de las anteriores.

Estos espacios no solo se presentan como zonas de esparcimiento para la población, sino que cumplen una serie de funciones concretas, tales como embellecimiento del municipio, regulación ambiental, atenuación de ruidos, depuración del aire, aportación de humedad y sombra.

Diagnóstico general de las zonas verdes en Sanlúcar la Mayor.

La superficie de zonas verdes para el municipio es de 101399,06 m² para una superficie de 3.000.951,66 m² de suelo urbano, alcanzando un porcentaje de **3,38%**.

A continuación se muestra una tabla con la relación de superficie de zonas verdes por barriada de Sanlúcar la Mayor.

BARRIADA	SUPERFICIE ZONAS VERDES	% SUPERFICIE TOTAL
Bda. El Castillo	1.315,1 m ²	1,29 %
Bda. Las Majarocas	6.989,09 m ²	6,89 %
Bda. La Paz	2.693,4 m ²	2,65 %
Bda. El Loreto	0 m ²	0 %
Bda. Las Doblas	2.366 m ²	2,33 %
Bda. La Alegría	985 m ²	0,97 %
Bda. Los Pájaros	1.585 m ²	1,56 %
Bda. Las Tizas	3.117 m ²	3,07 %
Bda. Andalucía	1.764,84 m ²	1,74 %
Bda. Aldea Nueva	1.416,06 m ²	1,39 %
Bda. Zambullón	955,38 m ²	0,94 %
Bda. La Verdad	774,83 m ²	0,76 %
Bda. Cuerno de Oro	1.563,05 m ²	1,54 %
Bda. La Granja	905 m ²	0,89 %
Bda. San Eustaquio Mártir	1.568 m ²	1,54 %
Bda. Las Flores	211,83 m ²	0,20 %
Bda. Las Aguas	4.726,5 m ²	4,66 %
Bda. San Miguel I y II	7.018 m ²	6,92 %
Bda. Huerta Abajo	5.319 m ²	5,24 %
Bda. 23	744,54 m ²	0,73 %
Bda. San Eustaquio	727,5 m ²	0,71 %
Bda. San Pedro	281,11 m ²	0,27 %
Centro.	1.534,51 m ²	1,51 %
Bda. Las Doncellas	350,54 m ²	0,34 %
Camino Real y Aljarafe Alto.	6.895 m ²	6,79 %
Bda. Villa Isabel	0 m ²	0 %
Bda. Los Caballeros	1.248,78 m ²	1,23 %
Zonas verdes municipales	37.445 m ²	36,92 %
Zonas verdes periféricas	6.899 m ²	6,80 %
TOTAL	101399,06 m²	100%

Tabla 1: Relación de superficie de zonas verdes por barriada en Sanlúcar la Mayor

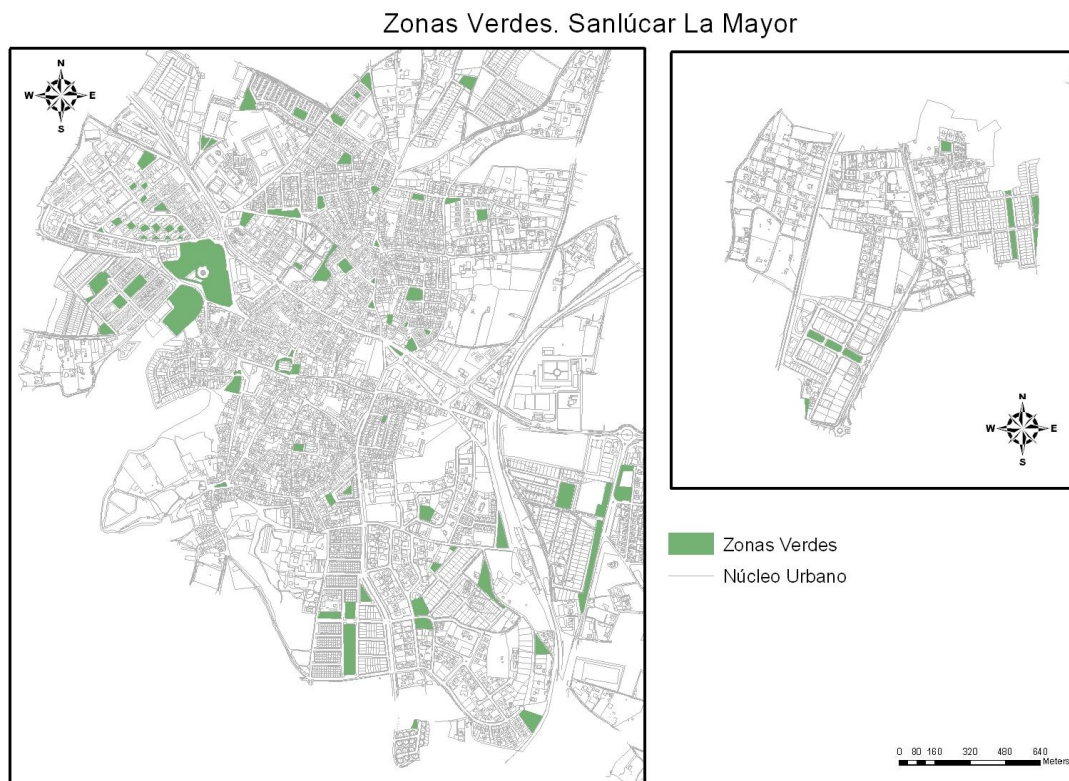


Figura 1: Localización de zonas verdes en Sanlúcar La Mayor. Fuente: Ayuntamiento. Elaboración Propia

Como se puede observar en los datos indicados, la superficie verde global cambia notablemente por barrios, ya que en algunas barriadas como Las Majarocas o San Miguel la representación de las mismas es de casi el 7%, mientras que en otras, tales como Las Flores o San Pedro, no llega al 0,3% de la superficie total, o incluso se destaca la inexistencia de zonas verdes en la Bda. El Loreto o Villa Isabel.

El número de m² de zonas verdes por habitante en el municipio de Sanlúcar la Mayor es de **7,65 m²/habitante** en el año 2011. Esta cifra se ha mantenido constante en los últimos 5 años, pues el valor registrado en 2006 en relación a la superficie de zonas verdes era de 86.884,75 m² y 7.27 m²/hab.

La IV Reunión del Grupo de trabajo de Indicadores de Sostenibilidad de la Red de Redes de Desarrollo Local Sostenible establece que los estándares urbanos para zonas verdes deben situarse entre 10 a 15 m² por habitante. En este sentido, el

municipio de Sanlúcar la Mayor se acerca cada vez más a esta tendencia, aunque es necesario que las nuevas zonas dispongan de los equipamientos y características necesarias en ecología urbana, refiriéndonos a espacios verdes concebidos para fomentar la convivencia y el esparcimiento de la población.

Cobertura de las zonas verdes.

La cobertura de zonas verdes en el municipio es de gran importancia para mantener una buena calidad de vida, del mismo modo que estos espacios estén dotados de las infraestructuras y mobiliario necesario para satisfacer la demanda de la población.

A este respecto, se presenta la cobertura de zonas verdes dentro del municipio que presentan un mobiliario mínimo; constituido por bancos para descansar, papeleras, alumbrado, arbolado y acceso para minusválidos.

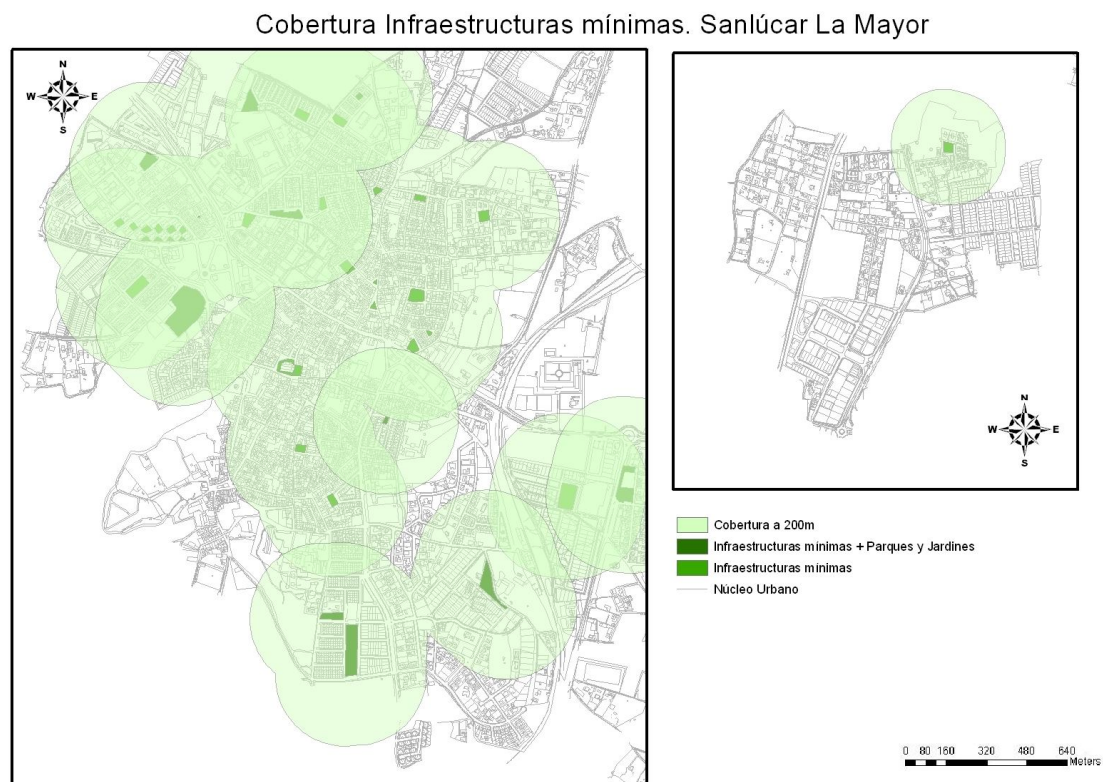


Figura 2: Cobertura de zonas verdes con infraestructuras mínimas. Fuente: Ayuntamiento. Elaboración propia.

Los resultados indican que un **23,59% del territorio no tiene, en un radio de 200 metros, una zona verde con las infraestructuras mínimas**. Este dato es el resultado de sumar la superficie del casco urbano consolidado, que es del 3%, y la de barriadas periféricas (Sajardines, Montecarmelo, La Calera, etc.), que es del 20,59%.

Como zona verde se identifican tanto plazas "duras" como parques y jardines dotados de cobertura vegetal. La tendencia de cualquier municipio debe ser promover estos últimos, dada sus múltiples ventajas -paisajísticas, climáticas, ambientales, etc.-

A este respecto, se presenta la cobertura de zonas verdes dentro del municipio que presentan una cobertura vegetal: parques y jardines.

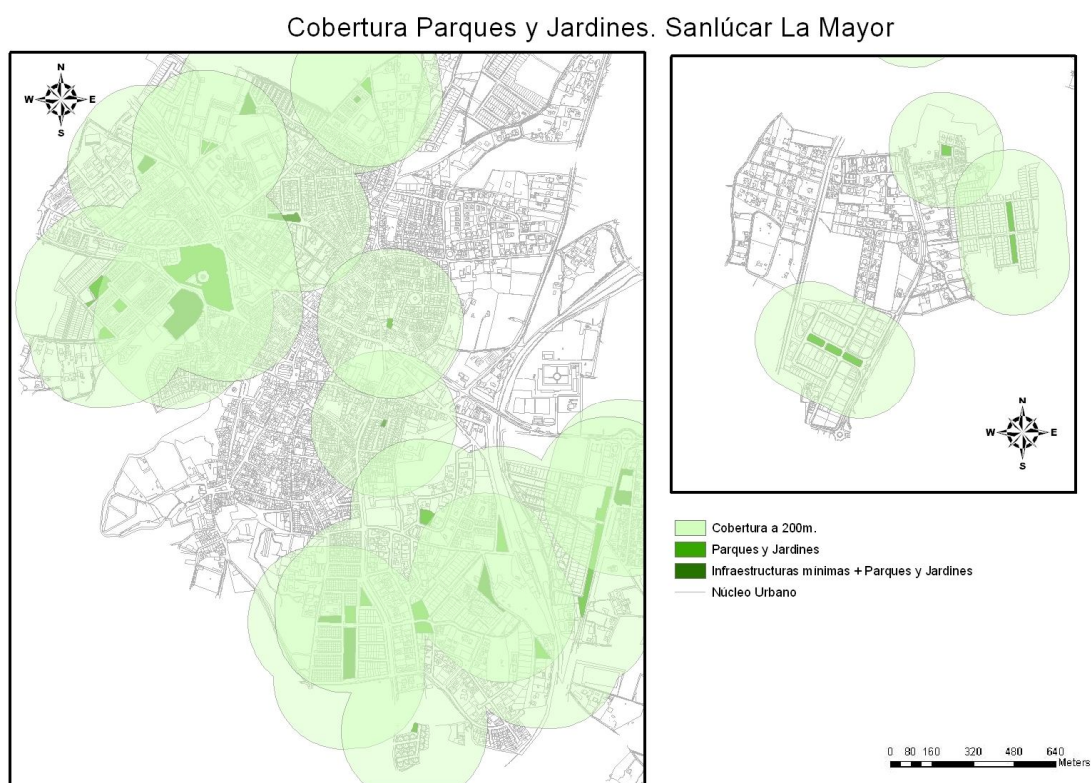


Figura 3: Cobertura de Parques y Jardines en Sanlúcar La Mayor. Fuente: Ayunramiento. Elaboración Propia.

Los resultados indican que un **39,57% del territorio no tiene, en un radio de 200 metros, un parque o jardín**. Este dato es el resultado de sumar la superficie

del casco urbano consolidado, que es del 33,5%, y la de barriadas periféricas (Sajardines, Montecarmelo, La Calera, etc.), que es del 6,57%.

B. Descripción de Zonas Verdes por Barrios

a. Metodología para el Análisis de Zonas Verdes.

La metodología de acción llevada a cabo para analizar las zonas verdes del municipio se ha desarrollado en dos fases:

- **Categorización de zonas verdes.**
- **Análisis técnico de las zonas verdes.**

Fase I. Categorización de zonas verdes.

La primera fase ejecutada es la categorización de las distintas zonas verdes que nos podemos encontrar en el municipio, con objeto de clasificar la relación de espacios libres en base a unos criterios específicos de selección.

A continuación se indica dicha clasificación:

Clasificación de zonas verdes.

Con objeto de establecer una clasificación inicial de zonas verdes se atiende al documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Sanlúcar la Mayor (PGOU), en el cual se establece la categoría del sistema general de espacios libres.

En base a los criterios establecidos por el equipo técnico encargado de desarrollar el presente documento, y atendiendo las orientaciones del PGOU, se identifican, en este análisis, las siguientes categorías para clasificar las zonas verdes de Sanlúcar la Mayor:

- **Plazas y plazoletas.**
 - Espacios abiertos de diversos tamaños, de libre acceso, con firme de pavimento. Cuentan con mobiliario urbano adecuado destinados a uso y disfrute de la población (quioscos, bancos, papeleras, fuentes, juegos...). La vegetación se ubica normalmente en alcorques o arriates.

- **Isletas ajardinadas.**
 - Espacios abiertos de pequeño tamaño, de libre acceso o no, con firme de pavimento o de tierra prensada, albero, césped, etc. No cuentan con mobiliario urbano adecuado destinado al uso de la población, o sea, adaptados a un uso propio de descanso o paseo, sino más bien responden a una función ornamental y de embellecimiento del casco urbano. La vegetación se puede ubicar en alcorques o arriates o estar presente en toda la superficie.

- **Jardines y parques públicos.**
 - Espacios abiertos de mediano o gran tamaño, de libre acceso, con firme de tierra prensada, albero o césped. Con mobiliario urbano funcional para uso de la población. La vegetación se puede ubicar en alcorques o arriates o estar presente en toda la superficie.

- **Zonas verdes sin desarrollar.**
 - Espacios abiertos de diversos tamaños, de libre acceso o no, con firme de tierra prensada, albero o césped. Sin mobiliario urbano alguno o estructura de algún tipo. Con vegetación salvaje.

Fase II. Análisis técnico de las zonas verdes.

En esta segunda fase se ejecuta un análisis in situ de las zonas verdes del municipio. Este análisis se lleva a cabo con la visita a cada zona verde de dos técnicos ambientales que identifican y valoran los elementos de interés de cada área de estudio.

En la identificación y valoración del área de estudio se tiene en cuenta los siguientes elementos, considerados de interés.

Elementos identificables de las zonas verdes:

1. Información general:

- Tipo de zona verde.
- Ubicación y superficie de ocupación de la zona verde.
- Horario de apertura y cierre de la zona verde.

2. Servicios y características de diseño:

- Inventariado y análisis del estado de conservación del mobiliario público de la zona verde: juegos infantiles, fuentes de agua potable, fuentes ornamentales, pipicam, bancos, pérgolas, aparcamiento para bicicletas, juegos para mayores, acceso para minusválidos, quiosco y/o bar, área deportiva, contenedores, papeleras, alumbrado y sombreado.
- Identificación de las características del diseño: utilización de la pavimentación, conectividad con el paisaje del entorno, posible diseño pergeñado, sentido de naturalidad, funcionalidad del espacio, identificación de elementos exóticos u ornamentales.

3. Usos detectados:

- Identificación y valoración de los diferentes usos detectados en la zona verde: paseo, descanso, deportivos, culturales, para mayores, para menores, para mascotas.

4. Conservación, mantenimiento y problemas derivados del uso público:

- Análisis del estado general de saneamiento de la zona verde: identificación de residuos, excrementos y suciedad.
- Identificación de vehículos invadiendo la zona verde.
- Identificación de usos indebidos autorizados o tolerados.
- Valoración del estado de conservación general del mobiliario público: signos de vandalismo, desperfectos detectados, falta de reposición de los elementos desaparecidos o inutilizados.
- Análisis del estado general de conservación y saneamiento de la vegetación: podas mal realizadas, golpes y roces en arbolado, plagas y enfermedades, recolección de flores o frutos.

5. Vegetación y su estado:

- Inventariado y análisis del estado de conservación de la vegetación presente en la zona verde: cantidad y calidad del arbolado y resto de especies vegetales, identificación de las diferentes especies presente en la zona verde.

6. Análisis DAFO:

- Valoración de las debilidades, amenazas, fortalezas y oportunidades que presente cada zona verde analizada.

ANÁLISIS DE ZONAS VERDES POR BARRIOS. (VER ANEXO II)

BARRIADA EL CASTILLO

Parques y jardines

Glorieta de Carlos Infantes.

BARRIADA LAS MAJAROCAS

Plazas y plazoletas

Plaza de Ayuntamientos Democráticos.

Parques y jardines

Parque en Camino de Huevar.

Jardines anexos al Conservatorio.

Parque en calle Sevilla.

BARRIADA LA PAZ

Plazas y plazoletas

Plaza Virgen del Rocío

13 plazuelas ubicadas entre los edificios de esta barriada.

BARRIADA EL LORETO

Sin zonas verdes.

BARRIADA LAS DOBLAS

Parques y jardines

Parque urbano las Doblas.

BARRIADA LA ALEGRÍA

Plazas y plazoletas

Plaza de la Alegría.

BARRIADA LOS PÁJAROS

Parques y jardines

Parque en la calle Ruiseñor

BARRIADA LAS TIZAS

Plazas y plazoletas

Plaza en calle Albahaca

Parques y jardines

Parque las Tizas

BARRIADA ANDALUCÍA

Plazas y plazoletas

Plaza de Santa Isabel

Plaza de los Hermanos Machado

Plaza de Aragón

BARRIADA ALDEA NUEVA

Plazas y plazoletas

Plaza en calle Castilla

Parques y jardines

Parque en calle Oviedo.

Zona Verde sin desarrollar

Zona Verde entre Camino de Palmillas y calle Aznalcóllar

BARRIADA ZAMBULLÓN

Plazas y plazoletas

Plaza de los Alamillos

Plaza Virgen de la Merced

Plaza en la calle Zambullón

Plazuela en calle Huertas

Zona verde sin desarrollar

Zona Verde en urbanización privada.

BARRIADA LA VERDAD

Plazas y plazoletas

Plaza de la Verdad

BARRIADA CUERNO DE ORO

Plazas y plazoletas

Plaza de Santa Teresa

BARRIADA LA GRANJA

Plazas y plazoletas

Plaza anexa a la escuela de pádel

Parque y Jardines

Zona verde en calle Murillo

BARRIADA SAN EUSTAQUIO

Plazas y plazoletas

Plaza Virgen de las Angustias

Plaza Virgen de la Concepción

Plaza de la Encarnación

BARRIADA LAS FLORES

Plazas y plazoletas

Plaza en calle Lirio

BARRIADA LAS AGUAS

Parques y jardines

Parque Azahares

Parque Nuestra Señora de las Aguas

Jardín Las Nieves

BARRIADA SAN MIGUEL I y II

Plazas y plazoletas

Plazas en Dulce Chacón.

Parques y jardines

Jardín en José Saramago

Jardín en Lope de vega

Parque en Federico García Lorca.

Zona verde en Federico García Lorca.

BARRIADA HUERTA ABAJO

Parques y jardines

Parque Constitución

Jardín en calle Holanda

Jardín de la calle Luxemburgo

Glorieta de Europa

BARRIADA 23

Plazas y plazoletas

Plaza de Santa Inés

Plazuela en calle Sor Ángela de la Cruz

BARRIADA SAN EUSTAQUIO

Plazas y plazoletas

Plaza de San Eustaquio

BARRIADA SAN PEDRO

Plazas y plazoletas

Plaza de San Pedro

CENTRO

Plazas y plazoletas

Plaza de Santa María y Virgen de los Reyes

Plaza del Santísimo Cristo de la Humildad

Plaza Reina de la Marismas

LAS DONCELLAS

Parques y jardines

Parque en Bda. Las Doncellas

CAMINO REAL Y ALJARAFE ALTO

Plazas y plazoletas

Plaza en Adolfo Suarez

Parque y jardines

Jardín en calle Benacazón

Jardín en la continuación de la calle Benacazón

VILLA ISABEL

No existen zonas verdes

LOS CABALLEROS

Parque y jardines

Parque en Flor de Tomillo

ZONAS VERDES DE CARÁCTER MUNICIPAL

Parques y jardines

Jardines en el Polígono Industrial

Parque municipal Las Majarocas

Recinto ferial.

Glorieta de la Concordia

Isletas ajardinadas

Jardines del Cementerio.

ZONAS VERDES EN URBANIZACIONES PERIFÉRICAS

Parques y jardines

Parque en urbanización Aljarafe Alto.

Parque en urbanización Monte Carmelo.

Jardines en urbanización Señorío de Sanlúcar.

Ordenanza Municipal Aplicable

ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA INSTALACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DE INFRAESTRUCTURAS RADIOELÉCTRICAS.

Tiene por objeto regular las condiciones urbanísticas y medioambientales a las que deben someterse la ubicación, instalación y funcionamiento de las infraestructuras radioeléctricas de telecomunicación en el término municipal de Sanlúcar la Mayor a fin de que su implantación se realice con todas las garantías de seguridad y se produzca el mínimo impacto visual y medioambiental en el entorno urbano y rural.

ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LA REDACCIÓN Y TRAMITACIÓN DE PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

Tiene por objeto regular los contenidos y el procedimiento para los proyectos de urbanización. Entendiendo como tal todo *proyecto de obras que tenga por finalidad llevar a la práctica las previsiones y determinaciones de los instrumentos de planeamiento, en cuanto a la definición de los contenidos técnicos de las obras de viabilidad, saneamiento, instalación y funcionamiento de los servicios públicos y de ajardinamiento, arbolado y amueblamiento de parques y jardines y rotulación de calles.*

En esta ordenanza se recogen las especies vegetales exigidas para la creación de zonas verdes (en su anexo III), así como se hace referencia a la obligatoriedad de incluir en los proyectos en documento de ordenación de las zonas verdes (especies vegetales, tipología de riego, homologación de juegos infantiles).