

y ajuste del tejido que se consolida a finales del s XVIII o principios del XIX.

Las últimas actuaciones singulares que cabría destacar son la creación de la calle Antequera y la construcción de la plaza de toros y la manzana que la acoge, que acaban de dibujar los límites de la ciudad, y por primera vez dejan de tener carácter monumental para pasar a ser exclusivamente residencial. Casas con parcelas idénticas y factura simultánea que nos hablan de crecimiento de la población y expansión planificada.

La Osuna histórica que conocemos permaneció así prácticamente intacta hasta finales del s. XX, cuando se empiezan a producir las zonas de expansión residencial, primero mediante promoción estatal de viviendas sociales, con dos casos principales: el barrio de la Rehoya, una operación de empaste y relleno, y el barrio bajo el Ejido, que dota a la actual calle Alfonso XII de la fachada sur que nunca tuvo. De ahí hasta nuestros días, Osuna ha experimentado una expansión considerable en forma de promociones de viviendas unifamiliares adosadas que están ocasionando en la actualidad cambios en el carácter de los nodos de actividad. El tradicional eje comercial de la Carrera se ha prolongado con fuerza hacia la Carrera de Caballos, el nuevo Hospital ha generado una notable fuerza aglutinadora en su entorno que ha promovido el desarrollo de la zona Sur de la Ciudad, y en la zona Oeste se atisba el incipiente nuevo centro de comercio asociado a la calle Esparteros.

Todo ello dibuja un panorama que parece fortalecer el arco suroeste de la ciudad y que tiene como límite físico la variante de la autovía A-92. Puede que entonces volvamos a mirar hacia arriba de la colina, al lugar del que venimos.

### **Bibliografía**

CAMPOS CARRASCO, Juan M.: "Análisis de la evolución espacial y urbana de Urso", en J. GONZÁLEZ (ed.) *Estudios sobre Urso* (Ediciones Alfar, Sevilla).



## **LA PÉRDIDA DE LOS VALORES PAISAJÍSTICOS Y AMBIENTALES EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE OSUNA POR LA PROLIFERACIÓN DE URBANIZACIONES ILEGALES**

*Por*

ANTONIO FAJARDO DE LA FUENTE

EL director de esta *Revista* me anima a que continúe en la línea, iniciada ya hace tres años, de análisis de aquellos aspectos de carácter territorial que tienen relación con nuestro patrimonio común, como es el caso del paisaje, los recursos naturales o el patrimonio inmaterial ligado a las actividades tradicionales, al considerarlos de interés. Agradeciendo sus palabras de aliento, y confiando que esta opinión sea realmente compartida por los lectores de esta revista, me voy a referir en este número a un problema cuya incidencia es cada vez más notable, y que tiene importantes afecciones de carácter ambiental, paisajísticas y socioeconómicas: la proliferación de parcelaciones o urbanizaciones ilegales.

Consideramos como tales aquellas que surgen en el medio rural, al margen de cualquier decisión pública, hechos que dan lugar a una situación de ilegalidad y que tienen como principal manifestación por un lado la situación de desamparo, cuyo efecto es la insuficiencia de las prestaciones públicas, que coloca a sus residentes en una clara situación de desigualdad respecto al resto de los vecinos a la hora de acceder a los servicios públicos. Por otro lado la otra manifestación, en la que me detendré, es la baja calidad urbanística de estas promociones, con implicaciones notables sobre los recursos naturales y el paisaje, que tienen una creciente incidencia sobre los valores de nuestro entorno.

La naturaleza del problema en el caso de Osuna tiene particularidades respecto a otras zonas de Andalucía, como las próximas a las grandes ciudades o el litoral. Las parcelaciones urbanísticas en nuestro municipio no tienen un uso como primera o segunda residencia. Normalmente están asociadas a la presencia de una parcela destinada a "huertos familiares", con suficiente tamaño para permitir una pequeña actividad agrícola de huertos o pequeñas plantaciones de olivos y frutales, a la que se unen en ocasiones ajardinamientos y edificaciones—en muchos casos de autoconstrucción—que funcionan a medio camino entre casa de aperos y residencia campestre con un uso ocasional ligado al ocio. Sin poder detenerme en el tema, sí

es interesante desde el punto de vista sociológico analizar el origen de esta demanda, que radica en la nueva vuelta al campo de una sociedad local que durante muchos años de crisis del sistema agrícola tradicional lo ha ignorado, cuando no rechazado, y que ahora se aprecia y convierte en objeto deseado.

Cierto es también que siempre ha existido una demanda, resuelta por la habilitación de las edificaciones aisladas en el medio rural, como es el caso de los cortijos, caseríos y—sobre todo porque suponen el ejemplo paradigmático— de las “viñas”, que por su situación privilegiada han constituido el principal referente en Osuna de viviendas de uso recreativo en el suelo rústico, y que además han tenido la particularidad de aprovechar de forma acertada los valores paisajísticos y ambientales de su entorno (mejor clima, existencia de recursos hídricos), sin alterarlos por su baja densidad de ocupación y por el aceptable nivel de integración de su caserío.

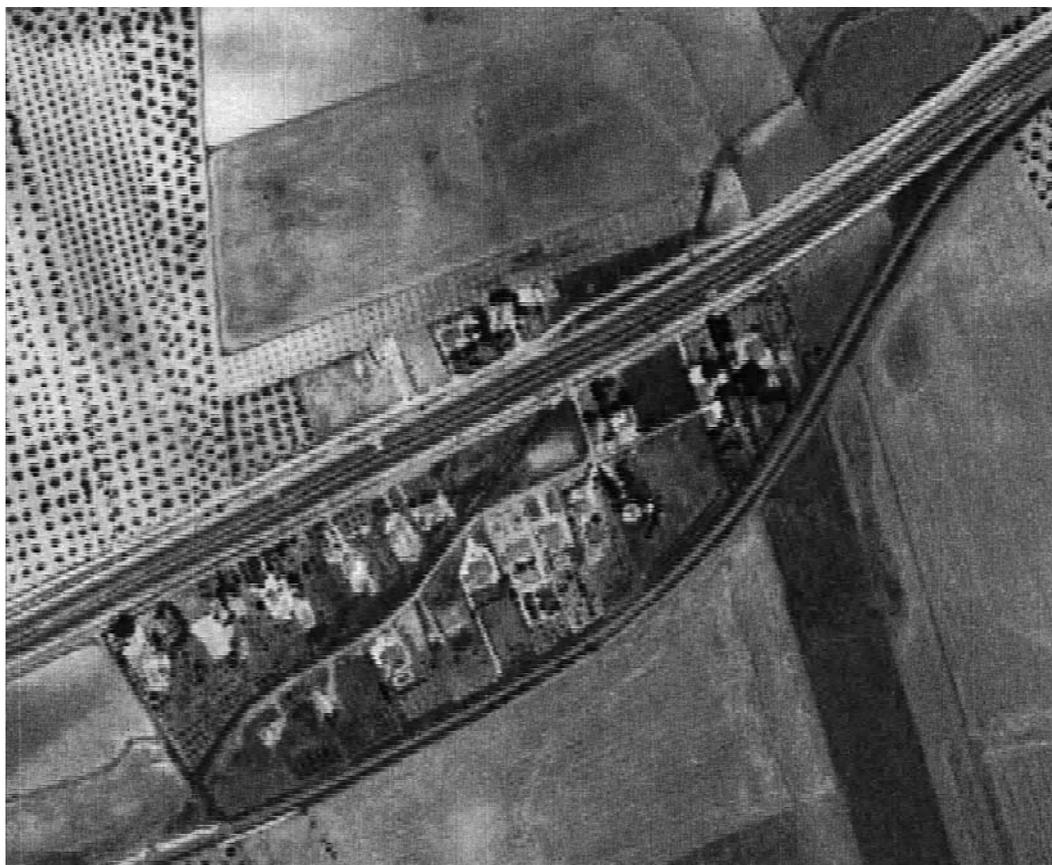
Las nuevas manifestaciones que surgen a partir de la década de los 80 del siglo XX son de dos tipos. Por un lado, la proliferación de vivienda aislada, en muchos casos también burlando las normas urbanísticas en el suelo rústico no urbanizable y que se localizan en la corona in-

mediata a la población, especialmente al Sur en las inmediaciones del Arroyo Salado y del cementerio, creando un espacio a medio camino entre la ciudad y el campo de muy baja calidad urbana y altamente degradante de los valores paisajísticos y ambientales. Por otro lado la otra manifestación es la proliferación de urbanizaciones ilegales, que tienen un carácter intensivo y van dirigidas a un segmento del mercado más económico. Éstas son las que nos ocupan en este artículo.

Hay que destacar que estos desarrollos se realizan en un momento en el que el Ayuntamiento es más sensible y esta mejor dotado de medios para hacer cumplir las normas urbanísticas. Además el marco legal cada vez es más restrictivo, hasta el punto que el nuevo Código Penal (1995) tipifica como delito la conducta de los promotores de las edificaciones no autorizables en el suelo no urbanizable. Así mismo, la nueva Ley 2/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía prohíbe taxativamente la construcción en el suelo rústico de vivienda aislada que no esté vinculada a la explotación agrícola.

#### ***Situación de las parcelaciones urbanísticas***

A la hora de valorar la incidencia territorial y ambiental de las parcelaciones urbanísticas en Osuna es



**FOTO 1. LA CANALETA, PARCELACIÓN DE MAYOR ANTIGÜEDAD, CONSOLIDADA Y DE UNA CIERTA CALIDAD EN SUS ELEMENTOS CONSTRUÍDOS (FUENTE ORTOFOTOGRAFÍA DE ANDALUCÍA, 1999. ESCALA 1:5.000)**

necesario presentar una primera estimación de su número y extensión. Recientemente (2003) la Dirección General de Urbanismo de la Junta de Andalucía ha elaborado un inventario de parcelaciones que completa y actualiza uno anterior del año 1988, y que incluye en el término municipal a un número total de cuatro parcelaciones. En el Informe del Defensor del Pueblo Andaluz sobre las Urbanizaciones Ilegales (2000), se recoge que existen once urbanizaciones de estas características según los datos aportados por el propio Ayuntamiento, si bien en esta relación se incluyen como tales a Las Viñas, en realidad un diseminado, la estación de Aguadulce y la aldea de Puerto de la Encina, que son núcleos de población en el medio rural.

Las diferencias en el número entre uno y otro inventario están motivadas por que en el primero sólo se incluyen aquellas parcelaciones con una extensión superior a las dos hectáreas y sobre todo porque se realizó a partir de un vuelo aéreo del año 1999 y muchas de ellas no se recogen porque estaban aún en un estado muy incipiente. En efecto, los procesos de este tipo muchas veces son difíciles de detectar, pues se inician

a partir de la desagregación de parcelas agrícolas, o incluso disfrazando su inscripción en el Registro como venta a un indiviso para cubrir la superficie mínima que marca la legislación agrícola.

El primer dato a tener en cuenta es el de la situación de legalidad. La totalidad de las urbanizaciones están localizadas en el suelo no urbanizable y carecen de Plan Parcial, que es el requisito previo para su legalización, ni de alguna otra figura de planeamiento urbanístico, y por consiguiente aparecen de forma ajena a la voluntad de la Corporación Municipal y de la figura que ordena urbanísticamente de forma racional el municipio, como es el Plan General Municipal. Su origen suele estar vinculado a una serie de promotores que eluden los procedimientos y requisitos en aras de abaratar los costes, bien por carecer de solvencia técnica y económica, bien por primar la rápida obtención de los beneficios.

Del análisis de la situación sobre los servicios mínimos obligatorios para cualquier núcleo de población se desprenden conclusiones con relación a sus grandes insuficiencias. Las urbanizaciones no cuentan con abastecimiento domiciliario de agua



FOTO 2. LA PAZ Y LAS MARGARITAS, PARCELACIONES DE ESTRUCTURA UMBILICAL SIMPLE EN LAS PROXIMIDADES DE LA CARRETERA DE ÉCIJA

potable por lo que se surten de pozos excavados carentes de autorización, o derivados de extracciones legalizadas para el regadío agrícola, sin que se garantice en ningún caso la potabilidad del agua que se consume. Sólo a las cuatro parcelaciones existentes en la carretera de Écija, localizadas a escasos metros de la conducción general de aguas, se les ha dotado recientemente de este servicio.

**INVENTARIO DE PARCELACIONES URBANÍSTICAS EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE OSUNA:**

|                     | SUPERFICIE (h.) | Nº PARCELAS | Nº VIVIENDAS |
|---------------------|-----------------|-------------|--------------|
| Las Cabezuelas      | 8,6             | 90          | 80           |
| Las Margaritas      | 2,5             | 13          | 9            |
| La Paz              | 6,2             | 58          | 31           |
| Km 31 A-35          | 11,6            | 20          | 11           |
| La Canaleta         | 5,2             | 30          | 28           |
| Las Herrizas        | 2,8             | 14          | 14           |
| La Faraona          | 2,0             | 18          | 20           |
| Pago de los Tejares | 1,8             | 10          | 9            |
| Cerro de B.Aires    | 2,5             | 13          | 11           |

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA

***Parcelaciones urbanísticas en el término municipal de Osuna***

Unido a lo anterior, la situación aún es más precaria en lo referente a la evacuación de aguas

residuales, cuya consecuencia es que éstas van a parar en la mayoría de los casos a pozos negros, con el consiguiente peligro de contaminación de acuíferos. Para dejar concluido el capítulo de la salubridad pública, sólo aquellas urbanizaciones de mayor entidad tienen prestación de recogida de residuos sólidos, y en ellas se han instalado contenedores, si bien no se dispone de servicio de limpieza viaria. El resultado de esta situación no puede ser otro que la aparición de vertederos ilegales que propician riesgos para la salud pública y el negativo impacto de las condiciones ambientales de los alrededores a las parcelaciones.

Otro servicio con muy bajo nivel de satisfacción es el alumbrado público, puesto que los promotores por lo general sólo proporcionan el suministro eléctrico a las parcelas. Sólo la parcelación de Las Cabezuelas cuenta con este servicio.

Otro rasgo es la baja calidad del espacio público: calles sin pavimento o en muy mal estado, al carecer de mantenimiento; generalizada carencia de aceras o de espacios públicos; precariedad de los accesos, puesto que la mayoría, pese a que se localizan en las proximidades de carreteras, habilitan o usan caminos rurales. De todas las



**FOTO 3. PAGO DE LOS TEJARES. PARCELACIÓN DE MUY BAJA CALIDAD INSERTA EN UN TERRITORIO DESORDENADO Y CONFLICTIVO PRÓXIMO A LA A-49 Y A LA POBLACIÓN**



FOTO 4. CERRO DE BUENOS AIRES. PARCELACIÓN MUY INCIPIENTE.

parcelaciones sólo Las Cabezuelas cuenta con espacios públicos, situados en las proximidades de los márgenes de la carretera y dotado de unos modestos bancos y de arbolado. El viario está tan escasamente dimensionado que en muchas de ellas éste solo permite el tráfico en un sentido.

Con relación a las labores de conservación y mantenimiento se produce una situación de desamparo: los promotores se desentienden de sus obligaciones y las trasladan a los parcelistas, al ignorar el Ayuntamiento esta demanda, y ser muy onerosa para sus arcas y para el interés general receptor y dotar de servicios a las urbanizaciones surgidas al margen de la Ley. Allí donde la comunidad de propietarios ha funcionado mejor, como en las parcelaciones de La Paz, Las Herrizas y Las Cabezuelas, sus iniciativas se han traducido en ciertas mejoras de las condiciones urbanísticas.

#### ***Incidencia ambiental y territorial***

El primer dato que da una idea del importante impacto es la superficie que ocupa, cerca de 400.000 m<sup>2</sup> y 250 viviendas. Además, la dinámica de estas operaciones es muy elevada, pues aunque la mayoría son de finales de la década de

los noventa actualmente el 80% de las parcelas aparecen ya ocupadas y muchas de las promociones no disponen ya de parcelas vacantes. Se trata pues de un proceso reciente y muy dinámico, y responde a una fuerte demanda.

Es frecuente que en la localización de las parcelaciones urbanísticas primen los espacios de mayor valor paisajístico y ecológico. Esto no es así en el caso de Osuna, en donde el factor fundamental de localización ha sido el criterio de proximidad a buenos accesos. Se da la paradoja de que muchas de ellas se localizan en espacios poco atractivos por su proximidad a grandes vías de comunicación, que proporcionan molestias. Esta circunstancia afortunadamente ha minimizado el impacto territorial, ambiental o patrimonial de las parcelaciones, a no afectar a yacimientos arqueológicos, espacios de interés natural o paisajístico.

Cuatro de ellas se localizan muy próximas entre sí en la carretera de Ecija, entre los puntos kilométricos 29 y 31, y tienen una morfología común: a partir de un camino de acceso cuelgan las parcelas que ofrecen en general un aspecto semiconsolidado de baja calidad urbanística. En algunas de ellas, como Las Margaritas y la existente

en el kilómetro 31 de la carretera de Écija, junto a las construcciones residenciales se intercalan establos, picaderos y hasta naves industriales, actividades molestas e incompatibles con la tranquilidad que demanda el vecindario.

La Canaleta, denominado así por referencia al promotor, es la parcelación más antigua, pues data de finales de la década de los 70. Su antigüedad se traduce en un alto grado de consolidación y en una calidad ambiental y urbanística superior, aunque su localización no es la más adecuada, porque la parcelación está seccionada por un arroyo que en periodo de crecida causa riesgos en los terrenos aledaños, lo que ha obligado a obras de encauzamiento y defensa. Todas las parcelas aparecen ocupadas y la demanda se ha trasladado al otro lado de la autovía A-92, extendiéndose por sus proximidades poco a poco un diseminado de viviendas.

El conjunto de parcelaciones más conflictivas se localiza en las proximidades del núcleo de población de Osuna y de la Autovía A-92: se trata del Cerro de Buenos Aires, el Pago de los Tejares y La Faraona. En general de muy baja calidad urbanística, carentes de cualquier tipo de servicio (incluso de contenedores para recoger las basuras), son parcelaciones promiscuas donde conviven usos diversos como naves, establos, etc. Algunas de ellas tienen localizaciones que comportan riesgos, como el Pago de los Tejares, por su acceso dificultoso y por la proximidad del Arroyo Salado, que amenaza las construcciones con sus avenidas. En conjunto, el impacto paisajístico es importante, al localizarse muy próximas a la población y a la autovía, por lo que inciden muy negativamente sobre la imagen de la ciudad monumental y de su inmediato entorno. Contribuyen, junto a otras construcciones aisladas situadas en la corona sur de la población y en las proximidades a la vía de servicio de la Autovía y de la cañada real de Teba, a constituir un espacio *rururbano*, conflictivo y marginal por la yuxtaposición de usos ganaderos, industriales y agrícolas, y en donde se multiplican los nuevos asentamientos, procesos que deberían ser atajados y ordenados por el Ayuntamiento de forma inmediata.

La única urbanización localizada en las proximidades de los terrenos de mayor valor paisajístico, como son los espacios serranos del Sur del término municipal, es Las Herrizas, en las proximidades de Hornia. Se trata de una parcelación caracterizada por la calidad de sus construcciones y una baja densidad de ocupación, dado el mayor tamaño de las parcelas también, por lo que aquéllas se integran de forma adecuada en su entorno.

### Conclusiones

La proliferación de parcelaciones ilegales en el término municipal de Osuna viene determinada por un lado por una creciente demanda social de este hábitat que no encuentra su respuesta desde el planeamiento urbanístico, y por otro por la incapacidad de las administraciones competentes para aplicar la legislación urbanística, que marca los caminos a seguir para la constitución de un nuevo núcleo de población en el suelo no urbanizable.

Pese al que el legislador ha dotado al ejecutivo de nuevos instrumentos para obligar a los promotores a cumplir la legalidad, las medidas de control y policía municipal son insuficientes porque tienen que atender a un fenómeno complejo, en algunos casos con manifestaciones claramente detectables, como son los loteos y parcelaciones, pero en otros caso no tanto: la mera segregación de parcelas agrícolas que cumplen la legislación específica y la proliferación de viviendas aisladas que tienden a constituir un núcleo de población. Queda mucho camino por recorrer para una más efectiva coordinación con notarios, registradores y con las empresas privadas de suministro eléctrico, que deberían exigir la licencia urbanística a los propietarios y acabar con una actitud permisiva que favorece la consolidación de estos fenómenos.

También queda mucho por avanzar en la sensibilización de la sociedad, y no sólo advirtiendo sobre los riesgos de las construcciones ilegales. Es necesario aumentar nuestra cultura urbanística de manera que la función social de la propiedad privada sea asumida por la ciudadanía con naturalidad, como una garantía de la calidad de vida a largo plazo y de la prevalencia del interés común sobre el particular.

La legalización y regularización de las parcelaciones es una tarea necesaria en aquellos casos en los que son viables tales actuaciones y se puede hacer respetar la legalidad urbanística, pero requiere del Ayuntamiento la ponderación de los intereses en juego: el interés social de la comunidad y el de los afectados. Por ello aquéllas en las que sea factible, se deberán repartir las cargas y costes entre los beneficiarios y, si ello es posible, con los promotores.

No todo proceso edificatorio ilegal puede y debe ser regularizable, pues entonces se extendería la sensación de impunidad. En aquellas parcelaciones que por su localización, impacto ambiental y características no tengan otra salida lógica que la demolición, se deben extremar las medidas para evitar la construcción de más viviendas y buscar soluciones para la restitución de la legalidad.

El nuevo Plan de Ordenación Municipal de Osuna, aprobado inicialmente, debe posicionarse y dar res-

puesta a la situación de estos desarrollos urbanos. Es de destacar que las actuales Normas Subsidiarias, planeamiento que rige en Osuna desde 1985, han sufrido 37 modificaciones puntuales, y se han aprobado 48 planes parciales y estudios de detalle que desarrollan y completan sus determinaciones. Pues bien, ninguna de ellas ha abordado el problema de las urbanizaciones ilegales.

El Ayuntamiento debe igualmente evitar la extensión del proceso, ejerciendo su potestad sancionadora. En cualquier caso, el interés común demanda que los poderes públicos tutelen el suelo no urbanizable, y ello supone que cualquier edificación en dicho suelo debe estar justificada en razón de su uso y de sus características y valores naturales.

### ***Bibliografía***

- AYUNTAMIENTO DE OSUNA (1998). *Avance de las Normas Subsidiarias de planeamiento del municipio de Osuna.*
- DEFENSOR DEL PUEBLO ANDALUZ (2000). *Las urbanizaciones ilegales en Andalucía.*
- DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO (1988). *Catálogo de parcelaciones urbanísticas de la provincia de Sevilla.*
- SECRETARÍA GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO (2003). *Inventario de parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable en Andalucía..*



## PATRIMONIO

### ARQUITECTURA POPULAR DE OSUNA

*Por*

DEMIDESIDERIO GODO

Dios quiera que algún día  
renazca mi fortuna  
junto al balcón florido  
de una calle de Osuna.

Entonces sí, señores,  
entonces yo podría decir  
que era mi amada  
la misma poesía.

FERNANDO MARTÍNEZ SEGURA  
*Sobre una calle de Osuna*

UN balcón de una casa cualquiera, de una anónima calle de Osuna fuera suficiente para aspirar la poesía de lo intemporal, de la armonía de la finura...

No se precisa la grandilocuencia con volutas de un balcón barroco, ni siquiera la solemne sobriedad de un convento, se asocia la poesía de Osuna a una de sus calles, da igual cual, ya que todas están impregnadas de una misma esencia arquitectónica.

Porque la genuina identidad de nuestro pueblo no se fundamenta en los valiosos ejemplos de arquitectura religiosa, ni tan siquiera en los singulares edificios civiles —públicos o privados— que referencian algunas de sus calles, precisamente por su singularidad, sino en esa otra arquitectura, si se quiere, más de fondo, o mejor, más de campo, que desde tiempos inmemoriales alojó una ingente masa de campesinos que hicieron posible, con sus sudores y sus fatigas, la otra Osuna del relumbrón y la plegaria.

Es a esa arquitectura popular, de clara raigambre rural que, como sus gentes, es la gran olvidada de todos, a quien están dedicadas estas reflexiones, a esa arquitectura que sufre, cada año, cada día, el rigor implacable de la piqueta y que desaparece ante el silencio ignorante de muchos,