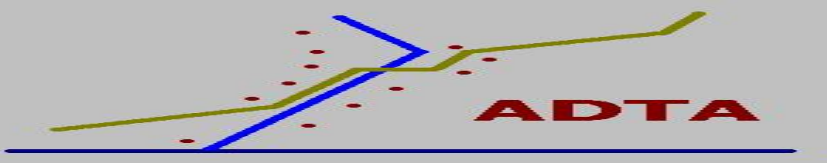


ANEXO 1
EXCESO DE SUELO EN SEVILLA
La actual planificación de Área Metropolitana de Sevilla prevé una enorme capacidad para crecer.



1. INTRODUCCIÓN.

Según las cifras del POTAUS, el suelo productivo planificado (3.000 hectáreas) supone el 120% del existente (2.500 hectáreas). Y además, el 25% de éste último suelo (el ya urbano) está desocupado. Es decir, si sumamos el planificado y el desocupado, el suelo productivo disponible ascendería al 144% del existente. Además, habrá que sumar el suelo que los Planes Generales de Ordenación Urbana sumen a esas cifras. La oferta está suficientemente atendida, sobrepasando en gran medida los topes establecidos por el POTA. Y en el Aljarafe esto es muy visible. Según datos que hemos podido constatar (tenemos noticias de otros) ya están clasificados, ó en ejecución ó recién terminados (y por tanto con bajo nivel de ocupación):

Argentum en Salteras, con nulo nivel de ocupación
Los Llanos en Salteras, con bajo nivel de ocupación
Vega del Rey (Camas), con bajo nivel de ocupación
Zaudín (Tomares), con nulo nivel de ocupación
Cinco sectores (ST-2 ST-3 ST-4 SI-1 y SI-2) previstos en el segundo cuatrienio del PGOU de Mairena.
El Limón y Las Zarzas (Palomares), en Palomares, con bajo nivel de ocupación
El Pétalo (Espartinas, Gines y Bormujos), parcialmente desarrollado y bajo nivel de ocupación
PISA (ampliación) en Mairena, con bajo nivel de ocupación.

A todo ello se unirían las nuevas Áreas de Oportunidad previstas en el POTAUS.

ABC 03/07/2009

«En Sevilla hace falta transparencia en los órganos que rigen el Urbanismo»

Para BNP Paribas Real Estate no hay que
construir más, sino racionalizar los stocks
—Asegura que Sevilla no se vende bien

AMALIA F. LÉRIDA

SEVILLA. El interés por el suelo en Sevilla está desapareciendo salvo el dedicado a vivienda protegida, según un estudio de una de las principales firmas internacionales en servicios inmobiliarios, BNP Paribas Real Estate, del que además, se deduce que «todos los segmentos terciarios—oficinas, locales comerciales y naves industriales—registran una mayor disponibilidad de inmuebles y un descenso de precios».

Guillaume Delattre, director general de la empresa en España; Luis Martín Guirado, presidente; y el director en Andalucía, Álvaro Rojas, desgranaron ayer en rueda de prensa los pormenores de este mercado en el que la sobreoferta campa a sus anchas fuera y dentro del país por lo que la misión principal sería en estos momentos racionalizar los stocks en vez de edificar más en nuevos suelos.

En el caso concreto de Sevilla, que no difiere mucho del resto de mercados internacio-

Viviendas sociales

La Delegación municipal de Infraestructuras para la Sostenibilidad, a través de la Oficina Técnica para la Atención de los Inquilinos en Situación de Abuso (Otainsa), ha adjudicado 13 viviendas sociales a familias en situación de especial necesidad. Tres de estas viviendas se han adjudicado a mayores, nueve porcasos de emergencia social, y una por urgencia para una persona víctima de violencia de género. Estas familias sólo pagarán el cinco por ciento de sus ingresos, lo que representa una renta de entre quince o veinte euros de alquiler mensual.

nales en los que también la falta de financiación es la principal cortapisa del despegue, la necesidad de infraestructuras, como la SE-40, «es obvia» y en concreto, «la de ofrecer mayor transparencia al mer-

cado por parte de todos, de empresas, de la Administración, de los sindicatos y de los organismos públicos», matizó Delattre y añadió: «Sevilla tiene unas fortalezas fantásticas pero no ha explotado su capacidad de vender».

Martín Guirado apostilló afirmando que en Sevilla hace falta transmitir «confianza y credibilidad», primero; y, segundo «credibilidad y confianza».

Reclamó transparencia desde los órganos que rigen el planeamiento urbano que «en verdad saben lo que va a ocurrir en los próximos 15 años» y recalcó que no hace falta promover más suelos sino sacar adelante las reservas sin vender. A la cuestión de que los empresarios del sector no opinan lo mismo e incluso reclaman que se hagan los sistemas generales del PGOU para empezar a construir viviendas, respondió que con más suelo no se arregla nada «sólo la cuenta de resultados de ellos».

Para ayudar a vender estas reservas una división de BNP va a empezar a operar después del verano en Andalucía con el objeto de vender los pisos en stocks de bancos y promotoras con descuentos de hasta el 50%.

Resumen de Cifras del Documento Modificado del POTAUS aprobado por la COTJA en diciembre de 2008			
Sup Total del Área	491.204,89	hectáreas	
Viviendas 2001 (22,84% desocupadas)	553.388	viviendas	(Crecimiento 1991-2001: 131.139 / 1999-2002: 14.180)
Habitantes 2007	1.450.217	habitantes	(Incremento 15.000 habitantes/año)
Situación antes del POTAUS			
Suelo Urbano Consolidado	15.160,63		
Suelo Urbano No consolidado	4.387,51		
Total Suelo Urbano	19.548,14		
Urbanizable	11.836,19		
Urbanizable No Sectorizado	1.936,97		
Total Suelo Urbanizable	13.773,16		
Incremento de ocupación de Suelo respecto al suelo urbano actual, en planes ya aprobados	70,46%		(Total Suelo Urbanizable X 100 / Total Suelo Urbano)
Desglose por usos	MI Pág 25		
Uso Residencial	18.418,64		
Uso Productivo	7.087,05	(Nota 1)	
Equipamientos	3.494,60		
Zonas Verdes	4.443,31		
Incremento de ocupación de suelo productivo respecto al suelo urbano productivo actual, en planes ya aprobados (ver Nota 1)	183,48%		
Situación después del POTAUS			
Áreas Oportunidad en suelo No Urbanizable			
Uso Productivo	3.002,00		
Uso Residencial	875,00		
Total Áreas Oportunidad	3.877,00		
Incremento de ocupación de Suelo respecto al suelo urbano actual, en los planes ya aprobados y las Áreas de Oportunidad del POTAUS (2)	90,29%		((Total Suelo Urbanizable + Total Áreas Oportunidad) x 100 / Total Suelo Urbano)
Incremento de ocupación de suelo productivo respecto al suelo productivo urbano actual (ver Nota 1), en los planes ya aprobados y las Áreas de Oportunidad del POTAUS	303,56%		((Total Suelo Uso productivo - 2.500 + Área Oportunidad productivo) x 100 / 2.500)
(1) El cuadro de la página 25 es contradictorio con las cifras dadas en la página 32 del suelo productivo. En dicha página 32 se dice que hay 2500 hectáreas en producción (de las cuales el 25% está sin ocupar, según Pág 33 MI del Documento Provisional); otras 600 están en construcción y hasta 5.700 están planificadas. Hemos tomado para el cálculo la cifra dada en la página 25.			
(2) A esas cifras se añadirán los suelos que clasifiquen los PGOU municipales			

ADTA enero 2011