

Asociación para la Defensa  
del Territorio del Aljarafe

## **ANEXO 1.**

### **LA JUSTIFICACIÓN DEL CRECIMIENTO EN EL PGOU.**

## 1.- Introducción.

A continuación citamos y hacemos consideraciones acerca de las citas del PGOU sobre la población, su evolución y argumentos utilizados para intentar justificar las necesidades de las propuestas.

### A1.- Los inexistentes datos.

Dice el PGOU:

“2. CONDICIONANTES DE LA INFORMACIÓN.

En el Documento de Revisión del PGOU aprobado inicialmente se analizan pormenorizadamente todos los datos del estado actual que concurren en el municipio, por lo que, procede en esta Memoria analizar las conclusiones con la actualización de la información desde la fecha de elaboración de la anterior documentación.”

**Consideración A1.-** En el documento inicial no existe ningún estudio objetivo de las necesidades de suelo para vivienda y usos productivos. El punto “2. Análisis de la Población y Actividades Económicas” de la Memoria del documento inicial, se limita a exponer unos datos y proyecciones de crecimiento, sin que contenga ningún estudio objetivo de necesidades reales de viviendas y de suelo para actividades productivas.

### A2.- Las conclusiones respecto a la población.

Dice el PGOU:

“2.2. DEL MEDIO POBLACIONAL.

Las conclusiones del estudio de población son las siguientes:

- Bormujos ha experimentado un fuerte crecimiento en el número de habitantes, principalmente debido a la inmigración que recibe, en su mayoría provenientes del Área Metropolitana de Sevilla, donde se engloba. Pasando a ser un pueblo dormitorio, donde cada vez es mayor el número de interrelaciones que se establecen con los municipios vecinos, consolidándose así el modelo metropolitano de organización del territorio y de la ciudad...

- En cualquier caso, los últimos datos de población publicados denotan un crecimiento muy superior de las áreas de la corona metropolitana sobre la ciudad de Sevilla, habiendo llegado a alcanzar el 50% en el 2010 con respecto al total. Ello implica que se sigue manteniendo un movimiento migratorio centrifugo de difícil evaluación, ya que el proceso de oferta de viviendas esta estancado y depende de la reactivación económica y posterior comercialización.

- Sobre los crecimientos, dado que los datos poblacionales manejados en la información urbanística de la Revisión son del año 2002, y que las proyecciones de población se efectuaban a 2008 (fecha ya superada) y 2015, se hace imprescindible la actualización de los datos globales y la evaluación de la posible evolución. Los datos actualizados del padrón municipal de habitantes del municipio de Bormujos son los que se muestran en la siguiente tabla:...

Por tanto, la proyección del crecimiento contemplado en la información urbanística del PGOU ha quedado corta, ya que, a mediados del 2007 ya se había superado la hipótesis máxima que se estimaba para el 2008.

En cualquier caso, con los índices obtenidos de la tabla anterior, se observa una deceleración importante en los últimos años del crecimiento debido principalmente a los efectos de la crisis económica y al agotamiento del suelo residencial en las nuevas áreas de desarrollo residencial. También el porcentaje baja significativamente, ya que el cálculo sobre la población base es superior y, a igual incremento poblacional, el porcentaje es inferior.

En todo caso, la inflexión producida en el año 2010, cuyo aumento porcentual es superior al 2009, que ha sido el punto más crítico de la crisis económica y de ausencia de promociones, marca una tendencia de recuperación del crecimiento que se vera potenciada una vez se apruebe la presente Revisión y se genere una mayor oferta de suelos y viviendas aparte de los efectos del crecimiento económico que, en base a los índices nacionales y regionales ya se vislumbraba.

En resumen, el crecimiento en los últimos 10 años, de acuerdo con el criterio del artículo 45 del POT, es de:

$$19.800 \text{ hab. (2011)} - 10.352 \text{ hab. (2001)} = 9.448 \text{ hab.}$$

Lo que supone un 91,27% sobre la población base del año 2001.”

Es decir, que el crecimiento que se ha producido en Bormujos en los últimos años, se debe fundamentalmente, a población desplazada desde otros lugares del área metropolitana en Bormujos y los desarrollos del PGOU vigente. Pero el crecimiento de la población residente en Bormujos es bajo. Y recordemos que el crecimiento planificado por el PGOU debe ser para satisfacer las necesidades de viviendas de la población local, excepto en el caso de las necesidades metropolitanas, que deben ser satisfechas a través de las Áreas de Oportunidad.

**Consideración A2.1.-** El PGOU reconoce que el crecimiento experimentado por Bormujos, es debido a la población procedente de otras poblaciones, atraída por la oferta de viviendas de los desarrollos del PGOU de 1993 y sus posteriores modificaciones, y no a la demanda de la población residente,

Dice el PGOU:

“Como hipótesis de proyección, se puede calcular un porcentaje mantenido del 3,50% anual de la población, lo que, aplicado sobre una población actual de 20.500 hab., que es la previsible a la fecha de aprobación definitiva de la Revisión del PGOU (Disposición Adicional Segunda, apartado 4), daría una población futura a 8 años de 26.700 hab., con un crecimiento de 6.200 hab., que supone un 30,24%, prácticamente similar al 30% de máximo crecimiento permitido en el artículo 45 del POTA.”

Esa hipótesis carece de fundamento y no se basa en ningún parámetro objetivo.. Afirmar que el crecimiento continuará en los próximos años, según todos los expertos, situación caracterizada por un exceso de viviendas y suelo, y una crisis financiera de enorme envergadura, es como menos muy inverosímil. Incluimos, en relación con este punto, el “ANEXO 2. EXCESO DE SUELO Y VIVIENDA EN SEVILLA”. Y Bormujos no es ajeno a esta situación, a la vista de la importante capacidad del suelo urbano y urbanizable pendiente de construir y la gran cantidad de viviendas vacías.

La presunción de un crecimiento sostenido en el futuro, además de contradecir la opinión de todos los expertos, contradice los principios de racionalidad, sostenibilidad, y prevención, adoptados por las normas, y muy especialmente la recientemente publicada Estrategia Andaluza de Sostenibilidad Urbana.

El PGOU no ofrece datos objetivos y reales de las necesidades de viviendas y usos productivos, y la imposibilidad de satisfacerlos con las viviendas vacías y la capacidad del actual planeamiento que está aún pendiente de construir. Y la actividad urbanística es una actividad reglada que debe justificarse en base a datos objetivos.

**Consideración A2.2.-** El PGOU no se basa en datos objetivos de las necesidades reales de vivienda de la población residente en Bormujos (y no en otros municipios), desagregada de las necesidades metropolitanas.

**Consideración A2.3.-** Es decir, el PGOU hace la hipótesis, que la población crecerá un 3,50% anual en los próximos años, incluyendo en dicha cifra el crecimiento de la población residente actualmente en el municipio y la población procedente de otros municipios.

### **A3.- Las necesidades de viviendas.**

Dice el PGOU:

“2.5. DEL ESTUDIO DE LA VIVIENDA.

A) Como ya se ha cuantificado en las proyecciones de población, teniendo en cuenta un coeficiente de ocupación de 2,4 hab./viv., las previsiones de necesidad de viviendas en los próximos 8 años son:

$$\frac{6.200 \text{ hab.}}{2,4 \text{ hab./vtr.}} = 2.583 \text{ vtr.}$$

Por supuesto, hay que resaltar que el crecimiento de Bormujos en los últimos 15 años se ha generado fundamentalmente por la inmigración externa, por lo que este crecimiento tiene un carácter meramente estimativo en función de factores generales imposibles de predecir.”

**Consideración A3.1.-** El PGOU dice que se necesitan 2.583 viviendas, para atender un hipotético crecimiento del 3,50% anual, hipótesis que incluye tanto a la demanda de la población residente en Bormujos, como la que procede de otros municipios.

**Consideración A3.2.-** Dado que el POTAUS prevé un Área de Oportunidad Residencial de 1.800 viviendas para atender la demanda de población metropolitana, podríamos deducir que la demanda de la población residente sería de:

$$2.583 \text{ viviendas} - 1.800 \text{ viviendas} = 783 \text{ viviendas.}$$

**Consideración A3.3.-** No obstante lo anterior, el PGOU propone construir casi 5.000 viviendas, casi el doble de viviendas que el PGOU dice, sin datos objetivos, que se necesitan:

	Viv,
Suelo Urbano No Consolidado	260
Suelo Urbanizable Ordenado	2011
Suelo Urbanizable Sectorizado	2289
<b>Totales</b>	<b>4560</b>

**Consideración A3.4.-** A pesar de todo ello, el PGOU considera que la estimación de crecimiento de la población es imprevisible porque *“este crecimiento tiene un carácter meramente estimativo en función de factores generales imposibles de predecir”*.

Dice el PGOU:

“B) ...También en los últimos 3 años ha reaparecido con fuerza la demanda de viviendas protegidas como ya ocurrió también hace 15 años, de tal manera que el Registro Municipal de Demandantes de Viviendas del Ayuntamiento de Bormujos recoge actualmente:

Personas con carga (con hijos): 113 viv.  
Personas sin carga (sin hijos): 866 viv.

Total: 979 viv.

Esta demanda de viviendas protegidas supone casi un 38% de las necesidades evaluadas para los próximos 8 años, lo cual no implica que la demanda aumente una vez se inicie la oferta, hasta ahora frenada por la no aprobación de la Revisión del PGOU.”

**Consideración A3.5.-** El Registro Municipal de Demandantes hay 979 solicitudes de viviendas. Este dato que puede ayudar a perfilar las necesidades de viviendas, tendría que ser contrastado con los estudios objetivos que evaluaran las posibilidades reales de comprar una vivienda por los solicitantes. En cualquier caso, la propuesta de viviendas del PGOU casi quintuplica la cifra de demandantes.

Dice el PGOU:

“C) El parque de viviendas del municipio, según una cuantificación de finales de 2010, es la que se muestra en la tabla siguiente, si bien, de las 671 de diferencia entre las previstas y las construidas, están las del Sector 7.1, las de la UE-11 “Calle Hernán Cortes” y las de la Modificación del PGOU en Suelo Industrial “Clesa – Astolfi” (PERI-7), cuya ejecución de urbanización no se ha iniciado.

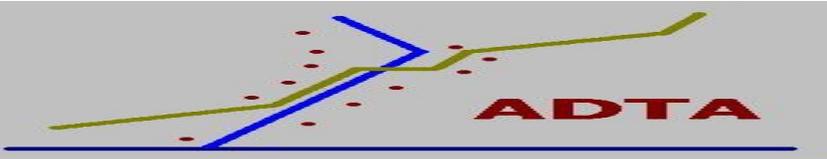
Por tanto, la diferencia se reduce a 418 viviendas, que, sobre las previstas en suelos urbanos consolidados (8.056 viv.) supone un 5,19%, o, lo que es lo mismo, un índice de consolidación del 94,81%, que se considera alto...”

**Consideración A3.6.-** Dice el PGOU que hay una capacidad pendiente de 418 viviendas en las unidades de la tabla de la página 25 de la Memoria. Pero el plan actual tiene además capacidad para otras 464 viviendas (unas 253 en Suelo Urbano No Consolidado y 211 viviendas en el Sector 7.1). Tampoco ofrece cifras sobre la capacidad pendiente en el resto del suelo urbano del que dice (pág 23 de la Memoria) *“de esta estructura se deriva el condicionante de un suelo compacto sin intersticios, cuyo crecimiento deberá seguir las pautas de capacidad y continuidad de la estructura, dando prioridad a la vivienda colectiva para evitar el excesivo consumo de suelo en un municipio de superficie reducida.”*

**Consideración A3.7.-** El PGOU no proporciona datos sobre el número de viviendas vacías, cuya media a nivel metropolitano es de casi la cuarta parte.

## **A.4.- La Ordenación del Suelo Urbanizable.**

A efectos del cálculo del límite de población, el PGOU no contabiliza las viviendas en suelo urbano no consolidado y dice que sólo preve 4.300 viviendas. Pero en realidad son más:



	Viv,
Suelo Urbano No Consolidado	253
Suelo Urbanizable Ordenado	2011
Suelo Urbanizable Sectorizado	2289
<b>Totales</b>	<b>4553</b>

Y continúa el PGOU:

**“4.4.4. Los Parámetros Urbanísticos.**

**Para comprobar el crecimiento máximo posible de un 30% sobre la población existente** (artículo 45 del POTA), hay que excluir la capacidad de las áreas de oportunidad residencial, tal y como establece el POTAUS. La población existente se refiere al momento de la aprobación definitiva de la Revisión (Apartado 4 de la Disposición Adicional Segunda del Decreto 11/2008), cifra que se ha estimado en 20.500 habitantes en el apartado 2.2 de esta Memoria. Por tanto:

$$\begin{aligned}\text{Crecimiento} &= 20.500 \text{ hab.} \times 30\% = 6.150 \text{ hab.} \\ \text{No Viviendas Nuevas} &= 6.150 \text{ hab.} / 2,4 \text{ hab./viv.} = 2.562 \text{ viv.}\end{aligned}$$

A la capacidad del suelo urbanizable hay que deducir la del Área de Oportunidad “Arco Oeste”:

$$4.300 \text{ viv.} - 1.800 \text{ viv.} = 2.500 \text{ viv.} < 2.562 \text{ viv.}”$$

**Consideración A4.-** El PGOU justifica, aunque sin datos objetivos, que la compra de viviendas real de la población residente en Bormujos, conjuntamente con la demanda real metropolitana, será de 2.583 viviendas, como ha quedado reflejado en un punto anterior. Sin embargo, prevé 4.300, casi el doble, y deduce de las mismas las 1.800 del Área de Oportunidad, que deberían estar incluidas en las 2.583 viviendas calculadas.

Dicho de otra forma, el PGOU en realidad prevé un crecimiento del 53% de población que se reduce al 32% sin el Área de Oportunidad. Es decir, que en realidad prevé que la población residente incremente la compra de viviendas en un 32%, lo cual no justifica en absoluto.

$$\begin{aligned}4.553 \text{ viviendas} \times 2,4 \text{ hab./viv} &= 10.927 \text{ habitantes} \\ 20.500 \text{ habitantes} / 10.927 \text{ habitantes} &= 53\%\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}4553 \text{ viviendas} - 1.800 \text{ viviendas} &= 2.753 \text{ viviendas (sin Área de Oportunidad)} \\ 2.753 \text{ viviendas} \times 2,4 \text{ hab./viv} &= 6.607 \text{ habitantes} \\ 20.500 \text{ habitantes} / 6.607 \text{ habitantes} &= 32\%\end{aligned}$$