

Asociación para la Defensa
del Territorio del Aljarafe

**ALCALDE-PRESIDENTE
AYUNTAMIENTO
c/ Nueva, 21
41927 Mairena del Aljarafe**

Aljarafe , a 30 de abril de 2011.

La **Asociación en Defensa del Territorio del Aljarafe (ADTA)**, asociación registrada ante la Consejería de Justicia y Administración Públicas y domiciliada en Palomares del Río (Sevilla), calle Cruz del Sur número 8, es una asociación entre cuyas finalidades está la participación, a través de los canales establecidos en la legislación sectorial, territorial y urbanística, en los procesos de redacción de los planes, con el fin de velar porque en las propuestas de dichos Planes se tenga en cuenta el carácter global e interrelacionado de los problemas sectoriales, territoriales y urbanísticos de la comarca del Aljarafe y el Área Metropolitana de Sevilla, predomine la visión a largo plazo y los intereses colectivos por encima de la visión a corto plazo y los intereses particulares, y se sitúen dentro de la filosofía del desarrollo sostenible adoptada por la mayoría de organismos europeos e internacionales y que cada vez más se revela como la única que puede asegurar un futuro viable para nuestras ciudades y pueblos.

Ante la reciente exposición al público del documento “**INNOVACIÓN SEXTA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE MAIRENA DEL ALJARAFE**”, (en adelante INNOVACION-6) del municipio de Mairena del Aljarafe, y de acuerdo con los objetivos de la Asociación antes expuestos, hacemos **las consideraciones, sugerencias y alegaciones** que se adjuntan a este escrito.

Por la Asociación en Defensa del Territorio del Aljarafe

**AL ALCALDE-PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE
MAIRENA DEL ALJARAFE**

1.- La falta de justificación de la Innovación.

La INNOVACIÓN-6 propone unas modificaciones en las condiciones de edificación en el Casco Histórico y Ensanche Tradicional, que tiene como finalidad el incremento del número de viviendas, incremento cuyo cálculo analizamos más adelante. Esta propuesta supone una alteración sustancial en las condiciones de edificación en la Ciudad Consolidada, que unida a las modificaciones ya hechas al PGOU, significarán irremediablemente la pérdida de la estructura urbana histórica. Ya se efectuaron otras modificaciones del PGOU (sobre todo la primera y la tercera), que cambiaron las condiciones de edificación. Ahora la INNOVACIÓN-6 da una nueva vuelta de tuerca en esta política, permitiendo un mayor número de viviendas, en zonas con angostas calles e importantes carencias de Sistemas Locales (que no se pueden paliar con un incremento de los Sistemas Generales de Espacios Libres) y que sentencia irremediablemente a la Ciudad Consolidada a ser algo muy distinto a lo que es y que la INNOVACIÓN-6 ni siquiera se detiene a analizar.

La vivienda debería desarrollarse con las suficientes dotaciones y esas zonas históricas no son, en general, los lugares adecuados, que además deben ser preservados por los valores históricos y simbólicos que poseen para la memoria de la ciudad.

La justificación que ofrece la Innovación en el punto "1.1 Necesidad de revisar la Normativa del Centro Histórico, y el Ensanche Tradicional." de su Memoria (**ver Nota Final 1ª**) es que "se está produciendo una tensión creciente con el fin de agotar la edificabilidad máxima que autoriza el Plan General,... Esta tensión está generando solicitudes por parte de los particulares, ...". Y la justificación dada por el Informe del Técnico Municipal es que "La Modificación consiste en primer lugar, en cambiar la normativa de Centro Histórico y Ensanche Tradicional, donde el PGOU no daba solución para las parcelas de grandes dimensiones, al no poderse agotar la edificabilidad con una única vivienda unifamiliar o bifamiliar, que es el uso característico que autoriza el PGOU en ambas zonas....".

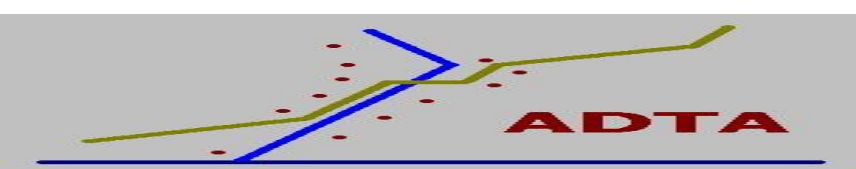
Respecto a la justificación de la Memoria, el urbanismo es una actividad pública que debe atender a los intereses generales y no a los de ciudadanos particulares con intereses privados, que quieren construir un mayor número de viviendas. Y como reconoce el propio documento "El objetivo para el casco histórico del Plan General debe ser el mantenimiento y conservación de la tipología tradicional de vivienda unifamiliar entre medianeras, con patio trasero de amplias dimensiones, que se transforme de su uso agrícola original a un patio-jardín privado que aumente notablemente la cualificación de estas viviendas....". **Dar satisfacción a las "tensiones" ("presiones") de particulares no constituye una finalidad u objeto de la actividad urbanística descritas en el artículo 3 de la LOUA.**

Respecto a la justificación del Informe Técnico, el aprovechamiento es uno de los parámetros, pero no el único, mediante el que el PGOU otorga a cada zona unas condiciones para edificar, en función de las características de dicha zona y los objetivos del propio PGOU (que "debe ser el mantenimiento y conservación de la tipología tradicional...") y/o de otras normas de rango superior. **En ningún caso el PGOU tiene la obligación de "dar solución" para "poderse agotar la edificabilidad" de ningún suelo, ni constituye una finalidad u objeto de la actividad urbanística descritas en el referido artículo 3 de la LOUA.**

Por el contrario, en el referido artículo 3 de la LOUA se encuentran la finalidad de "Subordinar los usos del suelo y de las construcciones, edificaciones e instalaciones, sea cual fuere su titularidad, al interés general definido por esta Ley", ley que establece en su artículo 9 , que "La ordenación urbanística establecida en los instrumentos de planeamiento, en el marco de la ordenación del territorio, tiene por objeto, en todo caso: **Mantener, en lo sustancial, las tipologías edificatorias, las edificabilidades y las densidades preexistentes en la ciudad consolidada, ...**".

El axioma que establece el Informe del Técnico Municipal, al emplear las formas retóricas "no daba soluciónal no poderse agotar", es una forma de no argumentar, de apoyar y dar respaldo a una decisión arbitraria, que además contradice la ley. Recordemos también que el artículo 3 del TRLS exige que "El ejercicio de la potestad de ordenación territorial y urbanística deberá ser motivado, con expresión de los intereses generales a que sirve." y en el mismo sentido se pronuncia el artículo 47 de la Constitución Española."Los poderes públicos promoverán ...la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación." (**ver Nota Final 2ª**).

CONSIDERACIÓN 1.- La INNOVACIÓN-6 propone una alteración sustancial en las condiciones de edificación de la Ciudad Consolidada, incluido el CASCO HISTÓRICO y su ensanche, y lo hace sin justificación alguna.



ALEGACIÓN 1.- Por el motivo anterior, la INNOVACIÓN-6 no cumple con lo exigido por el artículo 3 del TRLS, el artículo 3 de la LOUA y el artículo 9 de la LOUA en su apartado B). Contradice por el mismo motivo el artículo 47 de la Constitución Española.

2.- La falta de justificación del crecimiento propuesto.

2.1 La falta de parámetros objetivos.

La INNOVACIÓN-6 no contiene ningún estudio de las necesidades reales de viviendas de la población actual de Mairena (y no de otros municipios), ni incluye ningún estudio de la situación del suelo en el municipio y las necesidades de suelo para satisfacer dicha demanda, imprescindibles y preceptivos para justificar el crecimiento propuesto, de acuerdo con las normas aplicables.

Son esos estudios y datos que la INNOVACIÓN-6 NO aporta, de suma importancia para la evaluación de su incidencia territorial como se establece en el apartado 4 a) del artículo 45 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA), que exige ***“parámetros objetivos”*** para justificar el crecimiento. Esos estudios deben establecer ***“...las necesidades de vivienda, en función de las necesidades de los vecinos del municipio; no de otros municipios, sino de su municipio.”***, como detalló la Señora Consejera de Obras Públicas y Transportes, en su comparecencia ante el Parlamento de Andalucía, el 6 de junio de 2007, a fin de informar sobre incidencias y efectos del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía sobre la obligada adaptación de los Planes Generales de Ordenación Municipal a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (**ver Nota Final 3³**). Esos estudios son necesarios, para el cumplimiento de lo establecido en el artículo 3 y el artículo 9 de la LOUA, en su apartado C), además del artículo 19, y el cumplimiento de los artículos 45 y 47 de la Constitución Española relativos al uso racional de los recursos y al uso del suelo en interés general para impedir la especulación. (**ver Nota Final 4⁴**). Estos estudios deberían tener especialmente en cuenta las peculiaridades de la población residente en el casco histórico ya que la dinámica de alteraciones de las actuales condiciones de vida podría traer efectos bastante indeseables para el actual tejido social.

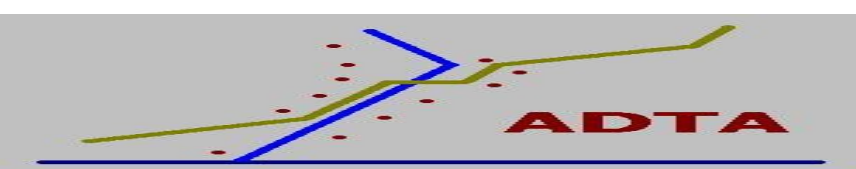
2.2 La enorme capacidad del plan actual.

Pero además, de acuerdo con apartado 4 b) del mencionado artículo 45 del POTA, el crecimiento debe justificarse en relación con *“El grado de ejecución alcanzado en el desarrollo de las previsiones del planeamiento anterior, dando prioridad a la culminación de dichos desarrollos...”*. Y el grado de ejecución del planeamiento actual, cumplidos los dos cuatrienios preceptivos, es muy escaso. El PGOU de Mairena preveía 19 sectores de suelo urbanizable de los que sólo tres pueden considerarse consolidados (ST-1, SR-07 y SR-10), uno a medio consolidar (SR-11), tres urbanizados con ninguna, una ó dos construcciones (SR-1, SI-2 y SR12), uno en obras de urbanización y una sola edificación (SR-04) y el resto sin comenzar. De 28 actuaciones previstas en suelo urbano sólo cinco terminadas (2,3,8, 9 y 28) y con muy baja ocupación, una a medio terminar (6) y el resto sin comenzar. De un crecimiento de la población estimado en más del 100%, el crecimiento real ha sido del 13%. Algunos de los sectores que sí han sido urbanizados presentan en la actualidad enormes superficies disponibles para construir, en las que ningún otro uso se atisba como probable una vez perdida su funcionalidad rural-agraria. Esto está empezando a ser un factor negativo para la calidad del entorno urbano, y para el tejido social.

Además de todo ello, las sucesivas modificaciones realizadas al PGOU y la adaptación parcial a la LOUA, han elevado considerablemente los aprovechamientos y el número de viviendas. Sólo la Modificación Cuarta incrementó la capacidad del plan en más de 1.600 viviendas. Una espiral de incrementos a la que se suma esta nueva modificación. La INNOVACIÓN-6 no hace ni siquiera mención sobre el crecimiento acumulado por estas modificaciones.

2.3 El cálculo incompleto e incongruente del número de viviendas.

Por otra parte, el cálculo del número de viviendas, realizado por la INNOVACIÓN-6 en el punto *“3.4 N° de viviendas y densidad”* es incongruente e incompleto. En efecto, dice que el cambio de ordenanza afecta a 103 parcelas, que suman 67.540 m2 y calcula 675 viviendas en ellas a razón de 1 vivienda por cada 100 m2, que reduce a 624 vivienda debido a *“restos de superficie edificable”*.



Y en un párrafo posterior dice que esas 103 parcelas darían origen a 299 parcelas, con las actuales condiciones de parcelación. Esos datos son incongruentes con el motivo (las “tensiones”) que justifica la propia INNOVACIÓN-6. Según esos datos, la INNOVACIÓN-6 calcula en 84 el número de viviendas añadidas en total.

Sin embargo, la INNOVACIÓN-6 no tiene en cuenta la posibilidad que contempla de ejecutar dos apartamentos por cada vivienda de 100m² en el 50 % de la edificabilidad (“*A los efectos de la definición de la densidad de viviendas máxima de cada parcela, se podrán considerar dos apartamentos por cada vivienda resultante (2 apartamentos / 100 m² edificadas), aplicando esta norma sobre el 50% de la edificabilidad de la parcela*”). Es decir que en lugar de 312 viviendas (50% de 624), podrían edificarse 624 apartamentos.. En total resultaría una capacidad de 936 viviendas-apartamentos. **Lo que situaría el total de viviendas-apartamentos añadidas en cerca de 400 unidades**, con la reserva expresada respecto a la justificación del cálculo de las viviendas del plan actual. La capacidad de viviendas añadidas por la INNOVACIÓN-6 no es en absoluto irrelevante como sugiere el propio documento.

CONSIDERACIÓN 2.- La INNOVACIÓN-6 no aporta ningún estudio de las necesidades reales de vivienda de la población del municipio para justificar el aumento de viviendas propuesto, ni justifica las propuestas en relación con el grado de ejecución del plan actual que alberga capacidad para miles de viviendas.

ALEGACIÓN 2.- Por los motivos anteriores, la INNOVACIÓN-6 no cumple con lo exigido por el artículo 3 del TRLS, el artículo 3 de la LOUA, el artículo 9 de la LOUA en su apartado C), el artículo 19 de la LOUA, el artículo 51 del POTA y el artículo 50 del POTAUS. Contradice por los mismos motivos, los artículos 45 y 47 de la Constitución Española.

3.- El paisaje.

La INNOVACIÓN-6 preve hasta tres plantas de altura (en los casos “*que se singularizen en su caso en los planos correspondientes con la altura de tres plantas,...*”), sin que exista ningún análisis ni reflexión sobre el paisaje afectado, lo que contradice diversas normas y directrices, el POTA, el POTAUS, la LOUA y el TRLS (ver Nota Final 5^a).

CONSIDERACIÓN 3.- La propuesta de la INNOVACIÓN-6 no analiza ni justifica la afección de sus propuesta en el paisaje.

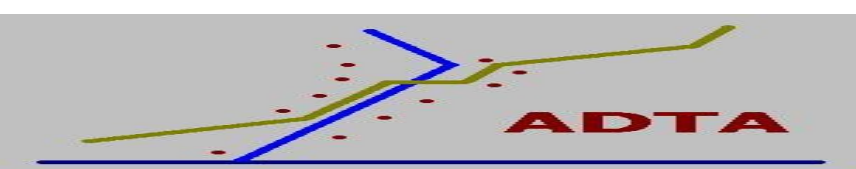
ALEGACIÓN 3.- Por el motivo anterior la INNOVACIÓN-6 no justifica el incumplimiento de las directrices del artículo 60 del POTA y el artículo 82 del POTAUS, y en consecuencia, incumple el artículo 9 de la LOUA y el artículo 2 del TRLS.

4.- La participación ciudadana.

El Ayuntamiento no ha llevado a cabo la celebración de ningún evento especial (presentaciones, conferencias, jornadas, debates públicos en los medios de comunicación municipales, exposiciones síntesis, etc), ni ha distribuido información a la población (folletos resúmenes, extractos, etc) que permitan una aproximación de los ciudadanos a un documento tan importante y que pudieran estar bien informados, se les aclarasen las dudas que respecto de dicho documento les pudieran surgir tras las explicaciones que se hubieran facilitado, y así en el caso de que lo estimasen oportuno pudiesen presentar alegaciones a dicho documento. La única información aparecida en el página web ha sido un documento gráfico titulado “Modificacion6-Presentacion” con un carácter puramente propagandístico

Tampoco ha habido actividad alguna al respecto, ni en modo presencial ni en modo virtual por internet, en el foro de participación Agenda 2 (<http://www.mairenasostenible.es/index.php?m=5&s=1>)

La Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, dice en su preámbulo:



“..., desde la Ley se respetan los principios de publicidad y participación pública en los actos administrativos que vayan a contener las principales decisiones de planificación y ejecución urbanística, en el entendimiento de que con ello se garantiza la transparencia de los mismos y se permite la concurrencia de los afectados y/o de los interesados. Ello se traduce tanto en la reglamentación de los actos sujetos a información pública como en el establecimiento por Ley de registros de acceso público para la consulta ciudadana.”

Y en su artículo 39, dice:

“Información pública y participación....

3. La Administración responsable del procedimiento para la aprobación de un instrumento de planeamiento deberá promover en todo caso, antes y durante el trámite de información pública, las actividades que, en función del tipo, ámbito y objeto del instrumento a aprobar y de las características del municipio o municipios afectados, sean mas adecuadas para incentivar y hacer más efectiva la participación ciudadana”.

El Título Preliminar, artículo 9 apartado 2 de la Constitución Española, dice:

*“Corresponde a los poderes públicos **promover** las condiciones para que la libertad y la igualdad del individuo y de los grupos en que se integra sean reales y efectivas; **remover los obstáculos** que impidan o dificulten su plenitud y facilitar la participación de todos los ciudadanos en la vida política, económica, cultural y social”.*

CONSIDERACIÓN 4.1- Consideramos que las condiciones en las que se ha efectuado la exposición pública de la INNOVACION-6, no cumplen con las condiciones exigidas por la Constitución y las leyes para la participación ciudadana, por no promover y facilitar la participación de todos los ciudadanos en la exposición pública de la INNOVACIÓN-6.

CONSIDERACIÓN 4.2.- Consideramos también que si estas dificultades han sido encontradas desde una asociación directamente interesada en este tipo de documentos, el incumplimiento de lo exigido por la Constitución y la legislación vigente es mucho más flagrante para el vulgar ciudadano afectado y/o interesado, que, por la naturaleza y calado del asunto, son muchedumbre.

ALEGACIÓN 4.- No se ha promovido una auténtica participación pública durante la exposición pública de la INNOVACION-6 incumpléndose así la LOUA, la ley 27/2006 y la Constitución Española. Esta carencia debe ser inexcusablemente subsanada antes de continuar el procedimiento.

5.- El modelo de planificación urbanística.

El Ayuntamiento, dados los malos resultados del plan general vigente, debería abrir un proceso de revisión del PGOU, abriendo la posibilidad a un modelo de desarrollo urbanístico diferente. Un modelo que tendiera a revitalizar los sectores urbanos actualmente existentes, persiguiendo una mayor integración del tejido social a la par que una disminución de la huella ecológica del municipio.

Este nuevo modelo requiere poner en marcha una importante dinámica de participación social, basada en información pertinente y significativa. Un proceso en el que las diferentes posibilidades de remodelación sobre el patrimonio urbanístico ya existente fuera debatido con transparencia, pudiendo valorar y elegir entre las diferentes opciones, caso a caso. En esta dinámica deberían ser tenidos especialmente en cuenta los impactos que las transformaciones puedan ocasionar a la población residente.

abril 2011

¹ Nota Final 1 Justificación en la INNOVACIÓN-6

Memoria de la Innovación 6

1.1 Necesidad de revisar la Normativa del Centro Histórico, y el Ensanche Tradicional.

La calificación del Centro Histórico y sus Ensanches próximos, no ha planteado especiales problemas hasta fechas recientes, debido a la escasez de transformaciones como consecuencia del efecto estabilizador que ha producido su ajustado parcelario, y el alto grado de consolidación del mismo.

No obstante, en los últimos tiempos se está produciendo una tensión creciente con el fin de agotar la edificabilidad máxima que autoriza el Plan General, que resulta en los casos de parcelas de grandes dimensiones, a todas luces excesiva para agotarla en una única vivienda unifamiliar o bifamiliar, que es el uso característico que autoriza el PGOU en ambas Zonas....

Esta tensión está generando solicitudes por parte de los particulares, de autorizaciones de proyectos en los que se plantean ...

Este desfase entre edificabilidad y número viviendas induce a introducir tipologías de viviendas plurifamiliares, y el efecto negativo que produce la densificación de parcelas de gran fondo o la demolición innecesaria de viviendas tradicionales, por el exclusivo afán de rentabilizar al máximo la edificabilidad asignada por el Plan.

El objetivo para el casco histórico del Plan General debe ser el mantenimiento y conservación de la tipología tradicional de vivienda unifamiliar entre medianeras, con patio trasero de amplias dimensiones, que se transforme de su uso agrícola original a un patio-jardín privado que aumente notablemente la cualificación de estas viviendas.. Con carácter excepcional o complementario se debe autorizar la tipología de vivienda bifamiliar,

No obstante se puede considerar la nueva implantación del uso plurifamiliar como elemento dinamizador del tejido residencial ...

“Informe para la Aprobación Inicial de la Modificación 6 del Plan General de Ordenación Urbanística de Mairena del Aljarafe” de 28 de enero de 2001, suscrito por un técnico municipal.

La Modificación consiste en primer lugar, en cambiar la normativa de Centro Histórico y Ensanche Tradicional, donde el PGOU no daba solución para las parcelas de grandes dimensiones, al no poderse agotar la edificabilidad con una única vivienda unifamiliar ó bifamiliar, que es el uso característico que autoriza el PGOU en ambas zonas. El Plan introduce las modificaciones para permitir la vivienda plurifamiliar en determinados supuestos y siempre en relación a la superficie de la parcela cualificando patios colectivos a los que se permite abrir las viviendas permitiendo en estos casos las viviendas interiores.

Como consecuencia de este cambio se produce un incremento del número de viviendas y consecuentemente, del número de habitantes. Se realiza un estudio exhaustivo al objeto de determinar estos incrementos y en cumplimiento del art. 36 de la LOUA establecer las medidas compensatorias para mantener la proporción y calidad de las dotaciones respecto al aprovechamiento, así como el estándar de superficie de Sistemas Generales de Espacio Libre en relación al número de habitantes. ...

² Nota Final 2. Justificación en las normas.

Constitución Española. Artículo 47

Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la **utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación**. La comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos

TRLRDU Artículo 3. Ordenación del territorio y ordenación urbanística.

1. ...El ejercicio de la potestad de ordenación territorial y urbanística deberá ser motivado, con expresión de los intereses generales a que sirve.

LOUA Artículo 3. Fines específicos de la actividad urbanística.

1. Son fines de la actividad urbanística los siguientes:

c) Subordinar los usos del suelo y de las construcciones, edificaciones e instalaciones, sea cual fuere su titularidad, al interés general definido por esta Ley y, en su virtud, por la ordenación urbanística....

2. La ordenación urbanística establecida en los instrumentos de planeamiento, en el marco de la ordenación del territorio, tiene por objeto, en todo caso:

a) La organización racional y conforme al interés general de la ocupación y los usos del suelo, mediante su clasificación y calificación....

LOUA. Artículo 9. Objeto.

En el marco de los fines y objetivos enumerados en el artículo 3 y, en su caso, de las determinaciones de los Planes de Ordenación del Territorio, los Planes Generales de Ordenación Urbanística deben:

A) Optar por el modelo y soluciones de ordenación que mejor aseguren:

a) Su adecuada integración en la ordenación dispuesta por los Planes de Ordenación del Territorio.

b) La correcta funcionalidad y puesta en valor de la ciudad ya existente atendiendo a su conservación, cualificación, reequipamiento y, en su caso, remodelación.

c) La adecuada conservación, protección y mejora del centro histórico, así como su adecuada inserción en la estructura urbana del municipio....

B) Mantener, en lo sustancial, las tipologías edificatorias, las edificabilidades y las densidades preexistentes en la ciudad consolidada, ...

³ Nota Final 3 Normas y criterios relativos al crecimiento.

POTA. [45] Modelo de ciudad (N).

1. El planeamiento urbanístico y territorial favorecerá la consolidación de modelos de ciudad que contribuyan a los objetivos definidos y a su integración ambiental y territorial en el marco del Modelo Territorial de Andalucía....

2. De acuerdo con las previsiones de la legislación urbanística y territorial, el planeamiento tendrá entre sus objetivos la consecución de un modelo de ciudad compacta, funcional y económicamente diversificada, **evitando procesos de expansión indiscriminada y de consumo innecesario de recursos naturales y de suelo**. ...El desarrollo urbano debe sustentarse en un modelo basado en la creación de ciudad que genere proximidad y una movilidad asegurada por altos niveles de dotaciones de infraestructuras, equipamientos y servicios de transportes públicos....

3. Esta orientación debe adaptarse a las condiciones particulares que presentan los diferentes territorios y redes del Sistema de Ciudades.

a) En los Centros Regionales, inmersos en procesos de carácter metropolitano, el modelo de ciudad compacta y diversificada debe ser preservado y defendido frente a tendencias que produzcan la segregación social y funcional, **especialmente del espacio residencial (urbanizaciones residenciales suburbanas de primera y segunda residencia) y comercial (grandes superficies desvinculadas de la**

estructura urbana), y que produzcan un espacio urbano continuo o conurbado en el que se eliminan los componentes rurales y naturales de mayor valor. Especial importancia tiene la defensa de la personalidad urbana y funcional diferenciada de los núcleos que forman parte de los procesos metropolitanos. Las ciudades medias y pequeñas que se integran en los ámbitos metropolitanos deben hacerlo desde la preservación de sus características y valores urbanos propios, evitando la indiscriminada formación de continuos urbanos que acaben con los modelos diversos de ciudad preexistente...

4. Como norma y con criterio general, serán criterios básicos para el análisis y evaluación de la incidencia y coherencia de los Planes Generales de Ordenación Urbanística con el modelo de ciudad establecido en este Plan los siguientes:

a) **La dimensión del crecimiento propuesto, en función de parámetros objetivos (demográfico, del parque de viviendas, de los usos productivos y de la ocupación de nuevos suelos por la urbanización), y su relación con la tendencia seguida para dichos parámetros en los últimos diez años, debiendo justificarse adecuadamente una alteración sustancial de los mismos. Con carácter general no se admitirán los crecimientos que supongan incrementos de suelo urbanizable superiores al 40% del suelo urbano existente ni los crecimientos que supongan incrementos de población superiores al 30% en ocho años.** Los planes de ordenación del territorio de ámbito subregional determinarán criterios específicos para cada ámbito.

b) **El grado de ejecución alcanzado en el desarrollo de las previsiones del planeamiento anterior, dando prioridad a la culminación de dichos desarrollos y a la intervención sobre la ciudad consolidada sobre los nuevos crecimientos.**

Parlamento de Andalucía. Comparecencia de la Señora Consejera de Obras Públicas y Transportes ante el Parlamento de Andalucía, el 6 de junio de 2007, a fin de informar sobre incidencias y efectos del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía sobre la obligada adaptación de los Planes Generales de Ordenación Municipal a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Respecto al límite de crecimiento del 30% de la población, dijo:

“..., estableciendo las necesidades de vivienda, en función de las necesidades de los vecinos del municipio; no de otros municipios, sino de su municipio. Tener en cuenta, como dicen los artículos correspondientes de la LOUA —esto es, LOUA, del artículo 9 y el artículo 3—, si hay que hacer necesariamente un plan de vivienda de cada municipio, para saber cuáles son las necesidades de la población. Y eso determinará las necesidades de crecimiento, para adaptar las necesidades de esa población....

En cuanto al otro parámetro, a efectos del cómputo del 30% de población, para garantizar un único criterio objetivo, se ha determinado que **la población existente será la correspondiente al padrón municipal de habitantes, en el momento de la aprobación inicial del plan.** Y, a continuación, el incremento se mide por la capacidad residencial que prevea el planeamiento para los próximos ocho años, **en viviendas ubicadas en suelo urbano no consolidado, en suelo urbanizable ordenado y sectorizado**, estimando el tamaño medio de los hogares en función de los datos establecidos por el Instituto Nacional de Estadística o el Instituto de Estadística de Andalucía. Y todo ello porque, tanto el suelo urbanizable como el suelo urbano no consolidado, no tienen dotaciones y equipamientos ya construidos. Y es, para ese crecimiento de población, para el que hay que prever todo los servicios. En fin, **el dimensionamiento del incremento propuesto deberá justificarse mediante el estudio de demanda, de viviendas, que responda a las determinaciones exigidas en el artículo 9 —recordarán, el 9 c) de la Ley de Ordenación Urbanística—, que tiene que tener en cuenta el nivel de renta de la población y las necesidades reales, para atenderlas en función de sus características sociales y su nivel económico. Este criterio es para dar respuesta a las necesidades de vivienda de los vecinos del municipio.”**

4 Nota Final 4. Justificación del crecimiento.

Constitución Española. Artículo 45

1. Todos tienen el derecho a disfrutar de un medio ambiente adecuado para el desarrollo de la persona, así como el deber de conservarlo.
2. Los poderes públicos velarán por la **utilización racional de todos los recursos naturales**, con el fin de proteger y mejorar la calidad de vida y defender y restaurar el medio ambiente, apoyándose en la indispensable solidaridad colectiva.
3. Para quienes violen lo dispuesto en el apartado anterior, en los términos que la ley fije, se establecerán sanciones penales o, en su caso, administrativas, así como la obligación de reparar el daño causado.

Constitución Española. Artículo 47

Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando **la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación.** La comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos

TRLRHL Artículo 3. Ordenación del territorio y ordenación urbanística.

1. ...El ejercicio de la potestad de ordenación territorial y urbanística deberá ser motivado, con expresión de los intereses generales a que sirve.

LOUA Artículo 3. Fines específicos de la actividad urbanística.

1. Son fines de la actividad urbanística los siguientes:
 - a) Conseguir un desarrollo sostenible y cohesionado de las ciudades y del territorio en términos sociales, culturales, económicos y ambientales, con el objetivo fundamental de mantener y mejorar las condiciones de calidad de vida en Andalucía.
 - b) Vincular los usos del suelo a la utilización racional y sostenible de los recursos naturales.
 - c) Subordinar los usos del suelo y de las construcciones, edificaciones e instalaciones, sea cual fuere su titularidad, al interés general definido por esta Ley y, en su virtud, por la ordenación urbanística.
 - b) Vincular los usos del suelo a la utilización racional y sostenible de los recursos naturales.
 - c) **Subordinar los usos del suelo y de las construcciones, edificaciones e instalaciones, sea cual fuere su titularidad, al interés general definido por esta Ley y, en su virtud, por la ordenación urbanística....**
2. La ordenación urbanística establecida en los instrumentos de planeamiento, en el marco de la ordenación del territorio, tiene por objeto, en todo caso:
 - a) **La organización racional y conforme al interés general de la ocupación y los usos del suelo, mediante su clasificación y calificación....**

LOUA. Artículo 9. Objeto.

En el marco de los fines y objetivos enumerados en el artículo 3 y, en su caso, de las determinaciones de los Planes de Ordenación del Territorio, los Planes Generales de Ordenación Urbanística deben:

A) Optar por el modelo y soluciones de ordenación que mejor aseguren:

- a) Su adecuada integración en la ordenación dispuesta por los Planes de Ordenación del Territorio.
- b) **La correcta funcionalidad y puesta en valor de la ciudad ya existente atendiendo a su conservación**, cualificación, reequipamiento y, en su caso, remodelación.
- c) **La adecuada conservación, protección y mejora del centro histórico, así como su adecuada inserción en la estructura urbana del municipio....**

B) Mantener, en lo sustancial, las tipologías edificatorias, las edificabilidades y las densidades preexistentes en la ciudad consolidada, ...

C) Atender las demandas de vivienda social y otros usos de interés público de acuerdo con las características del municipio y las necesidades de la población...."

LOUA. Artículo 19. Contenido documental de los instrumentos de planeamiento.

1. Los instrumentos de planeamiento deberán formalizarse como mínimo en los siguientes documentos:

a) Memoria, que incluirá los contenidos de carácter informativo y de diagnóstico descriptivo y justificativo adecuados al objeto de la ordenación y a los requisitos exigidos en cada caso por esta Ley. Deberá respetar, en todo caso, las siguientes reglas:

1ª En los Planes Generales de Ordenación Urbanística se modulará en sus contenidos en función de la caracterización del municipio por la ordenación del territorio y del nivel de desarrollo de sus determinaciones, conforme a las previsiones de esta Ley, e incluirá, por tanto, en su caso y entre otros, los **estudios complementarios de suelo y vivienda**, y de tráfico, aparcamiento y transportes.

POTAUS Artículo 50. Determinaciones sobre el uso residencial. (D)

2. A estos efectos, los instrumentos de planeamiento incorporarán estudios sobre las demandas de vivienda de su población, diferenciadas según sus condiciones económicas y demográficas. Dichos estudios adoptarán parámetros estadísticos oficiales, contrastados, realistas y adaptados a la trayectoria de la última década.

POTA. [51] Suelo para actividades productivas [N].

3. Las medidas que en materia de suelo para actividades productivas deberán desarrollarse se centran en:...

c) En el marco del planeamiento urbanístico deberán justificarse las dimensiones y cualificación de los suelos destinados a actividades productivas a partir de un análisis supramunicipal, en el que se valoren las oportunidades reales en el contexto de las estructuras territoriales intermedias propuestas por este Plan y los sistemas productivos locales presentes....

5 Nota Final 5 El paisaje en las normas.

POTA. [60] Calidad ambiental en el medio urbano [D].

3. Mejora del entorno ambiental y paisajístico.

a) El planeamiento territorial y urbanístico deberá considerar el paisaje urbano y su integración en el entorno, como parte de su patrimonio natural y cultural por lo que velará por su conservación y correcta gestión.

POTAUS Objetivos

1.3 Incorporar criterios de sostenibilidad a los suelos y crecimientos urbanos.

c) Adaptar el planeamiento a la singularidad ecológica y paisajística del territorio...

. Preservación de los elementos del paisaje a los que se ha atribuido un simbolismo colectivo de carácter histórico, etnográfico o cultural . Consideración del paisaje urbano como parte del patrimonio natural y cultural.

3.2 Incorporar el patrimonio histórico dentro de la red de espacios de uso público

La puesta en valor del patrimonio histórico implica la inclusión de los principales bienes con valores patrimoniales dentro de la red de espacios de uso público. A este nivel, las experiencias de la ciudad romana de Itálica y de la necrópolis de Carmona marcan la pauta sobre el procedimiento para compatibilizar la conservación del patrimonio con su puesta en valor en calidad de espacios para el uso público.

POTAUS. Artículo 82 Integración paisajística de los desarrollos urbanos. (D)

1. Los instrumentos de planeamiento general deberán contemplar la ordenación del paisaje y justificar las propuestas adoptadas para la mejora del mismo

2. Los instrumentos de planeamiento urbanístico ordenarán las morfologías urbanas conforme a las condiciones topográficas, ecológicas y paisajísticas del medio procurando su adaptación a:

a) Los elementos territoriales susceptibles de integración para la mejora del proyecto urbano.

b) La topografía y las condiciones de visibilidad.

c) Los hitos, corredores y escenas de singularidad paisajística.

d) Los elementos del paisaje con simbolismo histórico o etnográfico.

e) La integración del paisaje urbano con los restantes paisajes naturales y culturales, con especial atención a los paisajes agrarios y forestales.

3. Los instrumentos de planeamiento general establecerán un régimen de usos para los terrenos que componen las orlas periurbanas que permita la integración de los bordes urbanos con el medio rural circundante. Con este fin, las distintas fases de desarrollo urbano de la periferia de los núcleos deberán presentar límites claros, determinados por barreras físicas que eviten zonas de transición degradadas. La finalización de las áreas urbanas se resolverá mediante viales, espacios libres o manzanas completas que eviten la aparición de traseras.

LOUA Artículo 46. Suelo no urbanizable.

1. Pertenecen al suelo no urbanizable los terrenos que el Plan General de Ordenación Urbanística adscriba a esta clase de suelo por:

e) Ser objeto por los Planes de Ordenación del Territorio de previsiones y determinaciones que impliquen su exclusión del proceso urbanizador o que establezcan criterios de ordenación de usos, de protección o mejora del paisaje y del patrimonio histórico y cultural, y de utilización racional de los recursos naturales en general, incompatibles con cualquier clasificación distinta a la de suelo no urbanizable.

f) Considerarse necesaria la preservación de su carácter rural, atendidas las características del municipio, por razón de su valor, actual o potencial, agrícola, ganadero, forestal, cinegético o análogo.

i) Presentar riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales....

LOUA. Artículo 9. Objeto.

En el marco de los fines y objetivos enumerados en el artículo 3 y, en su caso, de las determinaciones de los Planes de Ordenación del Territorio, los Planes Generales de Ordenación Urbanística deben:

A) Optar por el modelo y soluciones de ordenación que mejor aseguren:

g) La preservación del proceso de urbanización para el desarrollo urbano de los siguientes terrenos: ... ; aquéllos en los que concurren valores naturales, históricos, culturales, **paisajísticos**, o cualesquiera otros valores que, conforme a esta Ley y por razón de la ordenación urbanística, merezcan ser tutelados; ...

TRLS Artículo 2. Principio de desarrollo territorial y urbano sostenible.

2. En virtud del principio de desarrollo sostenible, las políticas a que se refiere el apartado anterior deben propiciar el uso racional de los recursos naturales, y procurando en particular:

a) La eficacia de las medidas de conservación y mejora de la naturaleza, la flora y la fauna y de la **protección del patrimonio cultural y del paisaje**.