

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

Mairena del Aljarafe , a 9 de junio 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.

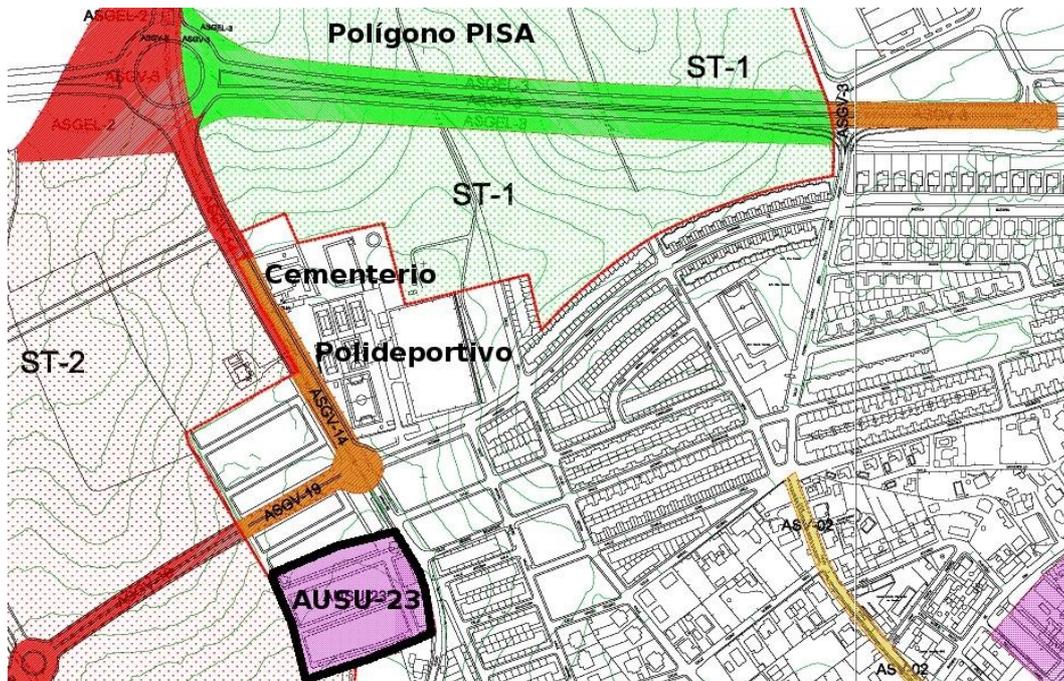
Ante la reciente exposición al público del documento “**INNOVACIÓN SEPTIMA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE MAIRENA DEL ALJARAFE**”, (en adelante INNOVACION-7) del municipio de Mairena del Aljarafe, y de acuerdo con los objetivos de la Asociación antes expuestos, hacemos **las consideraciones, 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-7 propone modificar las condiciones de edificación en la unidad de actuación AUSU-23 para elevar el número de viviendas. En el apartado “2-Objeto” de la Memoria, dice que “*Los objetivos principales del presente documento son: Crear una nueva bolsa de vivienda protegida en el municipio, en respuesta a las demandas existentes de este tipo de viviendas. Facilitar una vía para el desarrollo de la unidad de actuación....*”.



Pero la INNOVACIÓN-7 no aporta ninguna justificación, basada en parámetros objetivos, de la necesidad de ese mayor número de viviendas, de “*las demandas existentes de este tipo de viviendas*”, ni de la imposibilidad de atender esas supuestas demandas con las viviendas ya previstas en el planeamiento actual sin modificarlo.

El carácter de Vivienda de Protección Oficial de un porcentaje de las viviendas previstas en dicha unidad, no le exime de dichas justificaciones. Y más aún cuando ya existe suelo más que suficiente para satisfacer cualquier demanda existente, como ilustramos en el punto posterior y en el ANEXO. Además, el régimen de Protección Oficial de promoción privada está, según el gobierno español, llamado a desaparecer, y de hecho ya se han eliminado parte de las ayudas públicas que justificaban dicha calificación, como ilustramos también en el ANEXO.

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 en sus solares para así obtener unas mayores plusvalías. Recordemos que 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 1<sup>1</sup>).

El segundo argumento “*Facilitar una vía para el desarrollo de la unidad de actuación*”, es un argumento ambiguo y especulativo. En efecto, no concreta en que consiste esa facilidad, a quién beneficia y si es un beneficio público. Si por facilidad se entiende que las expectativas de plusvalías obtenidas serán mayores, no es una razón legalmente válida para modificar el planeamiento general, con arreglo al artículo 9 de la LOUA. Si por facilidad se entiende que esos terrenos adquirirían un mayor valor para un futuro, sería una práctica especulativa, y la especulación está expresamente prohibida por el artículo 47 de la Constitución Española.

El objetivo de la INNOVACIÓN-7 y su falta de justificación es además incongruente con el hecho de que los propietarios de dicha unidad no han cumplido con los deberes que tenían de edificar en el plazo previsto por el PGOU, que ya ha cumplido los dos cuatrienios del Programa de Actuación. La INNOVACIÓN-7 se convierte así, en un premio al incumplimiento, en un premio a la especulación, especulación prohibida como antes hemos citado, por la Constitución Española.

**CONSIDERACIÓN 1.- La INNOVACIÓN-7 propone una alteración sustancial en las condiciones de edificación de la unidad de actuación AUSU-23 sin justificación alguna.**

**ALEGACIÓN 1.- Por el motivo anterior, la INNOVACIÓN-7 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-7 no contiene ningún estudio de las necesidades reales de viviendas de la población actual de Mairena del Aljarafe (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-7 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 2<sup>2</sup>). 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 3<sup>3</sup>).

### **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. Una espiral de incrementos a la que se suma esta nueva modificación. La INNOVACIÓN-7 no hace ni siquiera mención sobre el crecimiento acumulado por estas modificaciones.

**CONSIDERACIÓN 2.- La INNOVACIÓN-7 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, muchas de ellas con la calificación de protección oficial.

**ALEGACIÓN 2.-** Por los motivos anteriores, la INNOVACIÓN-7 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 y el artículo 50 del POTAUS. Contradice por los mismos motivos el artículo 47 de la Constitución Española.

### **3. El programa de actuación y las plusvalías.**

La INNOVACIÓN-7 no establece una programación para las viviendas, siendo una nueva e injustificada concesión a los propietarios de esos suelos.

En efecto, por una parte, la Ficha Urbanística modificada continúa manteniendo la unidad AUSU-23 en el Primer Cuatrienio, es decir, que debería realizarse entre enero de 2004 y enero de 2008, lo cual es obviamente imposible.

Y en el punto "3.4. PROGRAMACIÓN DE LAS VIVIENDAS" dice que "Para solicitar licencia de edificación: 6 años en el caso de las viviendas libres y 4 en el de las viviendas protegidas, **desde que se culminen las obras de urbanización** y la finca tenga la condición de solar en la unidad de ejecución."

Es decir, que no establece plazo para el comienzo y fin de las obras de urbanización y dado que las fechas establecidas para la realización de las viviendas se refieren a la culminación de la urbanización, en la práctica, no establece ningún compromiso temporal para el cumplimiento de los deberes de urbanización y edificación que el plan debe establecer según el artículo 18.3.c de la LOUA (**Nota Final 4<sup>a</sup>**). Además, los plazos de 6 y 4 años son desproporcionados y excesivos para la petición de licencia y no establece límite para la finalización de las viviendas libres. Y todo ello a pesar de los antecedentes de incumplimiento. En resumen una nueva práctica que favorece la retención y especulación del suelo.

Por otra parte, la INNOVACIÓN no contiene ninguna reflexión sobre las mayores plusvalías que supondrá y de que forma repercutirá en la comunidad. Si suponemos unas plusvalías de 50.000€ por vivienda añadida, las mayores plusvalías podrían ser en total 1.250.000€. La cifra es suficientemente ilustrativa. El Ayuntamiento deberá hacer frente a los gastos que a medio y largo plazo supondrán las nuevas viviendas, como dice el Defensor en el informe antes citado:

*"...los ingresos extraordinarios de estos procesos urbanizadores permiten dar respuesta a corto plazo a las necesidades de financiación municipal, pero no sólo no resuelven el problema estructural presupuestario, sino que, a medio y largo plazo, los residentes de estas viviendas demandan también servicios y originan, por tanto, un coste mayor a la hora de asumir la prestación y mantenimiento de los servicios públicos. Ello es especialmente cierto en municipios en los que el proceso urbanizador está sobredimensionado y ha crecido al margen de las necesidades y demandas de la población residente. ¿De verdad están saneadas, en la actualidad, las Haciendas Locales de los municipios cuyo desarrollo urbanístico ha crecido más en los últimos años?."*

Podemos concluir que no se cumple el mandato constitucional y legal de la participación de la colectividad en las plusvalías obtenidas de la actividad urbanística. Todo esto constituye un perjuicio para los intereses generales y para la calidad de vida de los actuales habitantes.

**CONSIDERACIÓN 3.1-** La INNOVACIÓN-7 no establece plazos para la construcción de las viviendas, ya que refiere su inicio a la conclusión de las obras de urbanización para las que no establece plazos.

**CONSIDERACIÓN 3.2-** La participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la INNOVACIÓN-7 serán exiguas o nulas, comunidad que deberá afrontar unos costes superiores a medio y largo plazo, como consecuencia de las demandas de servicios de los nuevos habitantes.

**ALEGACIÓN 3.-** Por los motivos anteriores, el PGOU vulnera el Artículo 47 de la Constitución el artículo 3 del TRLS y los artículos 3 y 18 de la LOUA (ver Nota Final 5<sup>a</sup>).

#### **4.- El paisaje.**

La INNOVACIÓN-7 no aporta tampoco ningún análisis ni reflexión sobre el paisaje urbano afectado, lo que contradice diversas normas y directrices, el POTA, el POTAUS, la LOUA y el TRLS (**ver Nota Final 6<sup>6</sup>**).

**CONSIDERACIÓN 4.-** La propuesta de la INNOVACIÓN-7 no analiza ni justifica la afección de sus propuesta en el paisaje.

**ALEGACIÓN 4.-** Por el motivo anterior la INNOVACIÓN-7 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.

#### **5.- 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 al documento 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.

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...”*

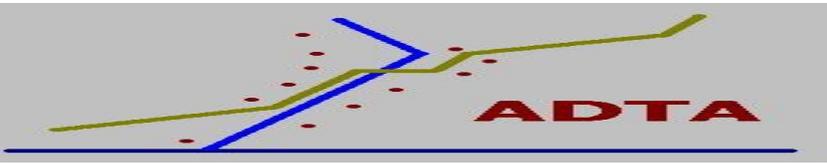
*3. La Administración responsable del procedimiento para la aprobación de un instrumento de planeamiento deberá promover en todo caso, antes y durante el trámite de información pública, las actividades que, en función del tipo, ámbito y objeto del instrumento a aprobar y de las características del municipio 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 5.1-** Consideramos que las condiciones en las que se ha efectuado la exposición pública de la INNOVACION-7, 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-7.

**CONSIDERACIÓN 5.2.-** 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 5-** No se ha promovido una auténtica participación pública durante la exposición pública de la INNOVACION-7 incumpléndose así la LOUA, la ley 27/2006 y la Constitución Española. Esta carencia debería ser inexcusablemente subsanada antes de continuar el procedimiento.

## **6.- 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.

**junio 2011**

## ANEXO. LA NO NECESIDAD DE MÁS VIVIENDAS DE VPO

El Correo de Andalucía 9/12/2009

# La provincia ya tiene suelo para cubrir toda la demanda de VPO

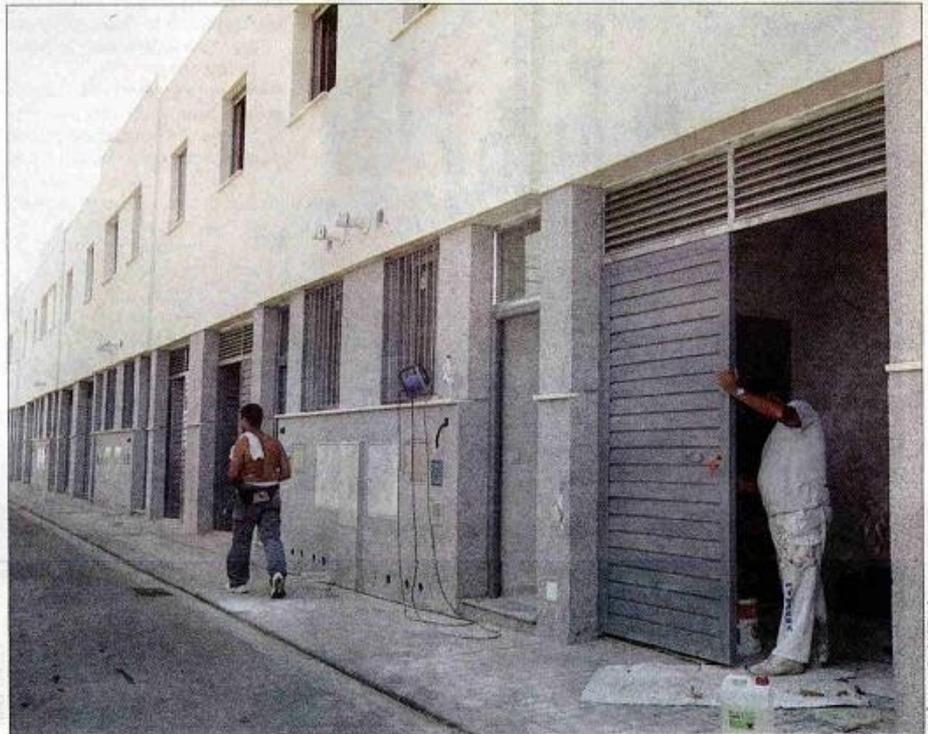
La adaptación a la LOUA libera espacio para levantar 66.667 nuevas

IÑAKI ALONSO ■ SEVILLA

La provincia ya tiene reservado suelo suficiente como para cubrir toda la demanda de VPO prevista para los próximos 10 años. La adaptación de 60 municipios a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) permitió detectar la disponibilidad de terrenos para construir un total de 66.667 viviendas protegidas. Esta cifra está muy cerca de las previsiones que se lanzaron en el último informe elaborado por el Instituto de Estudios Avanzados Sociales de Andalucía (IESA), que anunció que la provincia iba a necesitar que se edificaran 67.855 VPO en la próxima década.

Las previsiones de demanda de VPO se han cubierto sólo con la adaptación a la LOUA de poco más de la mitad de los municipios (60), aunque cabe destacar que allí reside más del 80% de la población, es decir, en torno a 1,5 millones de personas. En cualquier caso, todavía falta la revisión de otros 39 planes generales de ordenación urbana (PGOU). Es decir, la adaptación del resto de municipios arrojará una bolsa de suelo mucho mayor que la previsto por el IESA, lo que supone toda una garantía de futuro para la construcción de promociones de viviendas protegidas.

La localización de los terrenos para VPO se efectúa por dos vías. La más usada es la de la adaptación parcial del PGOU, que requiere de una tramitación más ágil y a la que se acogieron 43 municipios. La Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio informó de que, por esta vía, se logró la reserva de suelo para 29.166 viviendas protegidas. La Puebla de Cazalla y Constantina fueron los últimos municipios en adaptar sus planeamientos, aportando 156 VPO más. Pero no serán los únicos, ya que todavía se está



JOSE MANUEL CABELLO

**TRABAJO.** Construcción de VPO en la capital hispalense en una imagen del pasado año.

**Los terrenos habilitados acogerían más del 98% de las previstas por el último estudio del IESA**

a la espera de que se culmine la revisión de los PGOU de otros 39 municipios que están en fase de tramitación actualmente.

Las 17 poblaciones restantes prefieren adaptarse a la LOUA mediante la redacción de un nuevo PGOU, algo que requiere de un mayor periodo de trami-

tación. Mediante esta fórmula se reservará espacio para albergar la edificación de otras 37.501 viviendas protegidas.

Sumadas estas dos cifras, se alcanza las 66.667 viviendas protegidas, que suponen cerca del 98% de la demanda de VPO calculada por el IESA. Cabe destacar que este estudio vincula la localización de la demanda de vivienda protegida a las diferentes comarcas, lo que permite un diagnóstico ajustado a las necesidades reales de la población, sobre todo de los más jóvenes, que es el colectivo que más dificultades presenta para acceder al merca-

do inmobiliario a un precio razonable tal y como están las cosas.

En todo caso, la Junta de Andalucía ya adelantó que estas estimaciones se afinarán con la puesta en marcha de los registros de demandantes de viviendas protegidas en todos los consistorios, una herramienta que además de localizar la necesidad, aportará otros datos relacionados con el tipo de VPO -preferencias sobre su superficie, número de dormitorios o forma de pago- o las necesidades de cada colectivo en los distintos puntos. Con esta fórmula se eliminarán los sorteos para entregar las VPO.

Andalucía / recortes de gasto público

## El Gobierno suprime las ayudas a VPO y tumba los planes de vivienda de la Junta

La ministra Corredor comunicó ayer a las CC. AA. los recortes para 2011. Las nuevas medidas afectarán a compradores y promotores

J. M. / SEVILLA  
Día 23/07/2010 - 09:53h



EFE

Corredor ayer en Murcia puso la primera piedra para unas VPO.

El Gobierno central tiene previsto suprimir a primeros de 2011 todas las subvenciones que concedía a las comunidades autónomas para el **fomento de la Vivienda de Protección Oficial (VPO)** y que afectarán tanto a compradores como a promotores. Lo comunicó ayer la ministra de Vivienda, Beatriz Corredor, durante una reunión que mantuvo con los directores generales con esta responsabilidad de todas las comunidades autónomas, en los que, entre otros recortes, les anunció que se suprimirían las **ayudas directas a la entrada** para adquisición de vivienda o la no renovación de las subvenciones a los promotores que adquieran o urbanicen suelo para vivienda protegida.

Este recorte, que afectará a todas las comunidades autónomas, puede **dar al traste con toda la política de promoción de VPO** de la Junta de Andalucía, al suprimirse todas las ayudas que concedía el Gobierno para que las regiones impulsaran esta modalidad de vivienda. Este extremo lo confirmó el coordinador federal de Política Territorial y Sostenibilidad de IU, Pablo Prieto, quien denunció ayer el «tijeretazo» que prepara Corredor en las ayudas directas a la compra de VPO.

### Recortes de ayudas

Así, la ministra de Vivienda prepara para septiembre un paquete de medidas que incluirán un recorte en las ayudas directas para el acceso a la vivienda, efecto secundario de la que sería una apuesta decidida para promover la **rehabilitación y el alquiler como ejes fundamentales** de su línea de actuación.

De esta manera, la vivienda de protección oficial podría ser la gran perjudicada del nuevo modelo, como ayer reconocieron a ABC fuentes del Ministerio, que aseguraron que la VPO es una de las opciones menos determinantes en la recuperación del sector de la construcción. Un planteamiento que **choca con la nueva línea de crédito que el ICO** acaba de abrir para la construcción de vivienda de protección oficial destinada a venta.

Entre las subvenciones que se verán afectadas destaca la eliminación de la ayuda directa en la entrada para la adquisición de vivienda protegida, con cuantías que ascienden a **entre 8.000 y 12.000 euros**.

La responsable de Vivienda del PP-A, Alicia Martínez, no dudó en calificar esta medida como «una de las más dramáticas», ya que puede impedir que muchos compradores, sobre todo **los de rentas más bajas**, no puedan acceder a vivienda protegida por no tener ahorrado lo suficiente para la entrada.

Esto es así porque la Ley obliga, en el caso de las VPO, a que la hipoteca cubra sólo un 80% del precio total de la vivienda, quedando el restante 20% para la entrada. Por esta razón, esta ayuda hacía que muchas de estas familias de rentas bajas pudieran llegar a pagar la entrada y, así, tener acceso a una vivienda.

### Subvenciones a promotores

Otra de las ayudas que se eliminará afecta directamente a los promotores que adquieran o urbanicen **suelo para vivienda protegida**, a los que no le renovarían las subvenciones el próximo año.

En este sentido, hay que tener en cuenta, tal como recuerda Alicia Martínez, que a la mayoría de promotores no les es rentable promover vivienda protegida, por lo que compensaban las pérdidas o escasos beneficios que pudieran tener mediante estas ayudas, y la construcción de vivienda libre.

Al estar en estos momentos paralizado el mercado de vivienda libre, los promotores sólo compensan la construcción de VPO mediante estas ayudas, por lo que este recorte, según la parlamentaria del PP, «van a **paralizar aún más el mercado** de la vivienda y van a provocar más paro». En ese sentido, recordó que por cada vivienda se crean 2,3 puestos de trabajo.

Asimismo, también se va a eliminar el denominado fondo de reserva de eficacia, con el que el Gobierno incentivaba a las comunidades autónomas para que promovieran VPO.

Esto se hace de la siguiente manera: el Gobierno central establecía un cupo con un número de viviendas determinado y con una dotación presupuestaria para ellas, de forma que cuando una comunidad autónoma superaba esa cifra, ese excedente de vivienda se financiaba con cargo a ese fondo.

### Alquiler y rehabilitación

Según el dirigente de IU, en declaraciones a Europa Press, esa «supresión de ayudas que recibían las comunidades autónomas que superaban los objetivos previstos» afectará no sólo a la promoción de vivienda protegida, sino también a la concesión de ayudas para la **compra, el alquiler y la rehabilitación**.

Asimismo, Prieto criticó los planes de Corredor para suprimir la «financiación» estatal a la «red de oficinas de información y asesoramiento a los ciudadanos que piensan beneficiarse de la convocatoria de ayudas» y también para reducir «las subvenciones para promover vivienda protegida en régimen de alquiler», sobre todo, cuando **«sólo una de cada cien viviendas está destinada a alquiler social»** en la actualidad en España. Por ello, lamentó que «ayudar a los ciudadanos para acceder a una residencia en tiempos de crisis no es una prioridad para el Gobierno socialista».

ra la Defensa  
o del Aljarafe

URBANISMO El mercado de la vivienda pasa de la cima a la sima en apenas tres años

Diario de Sevilla 13/03/2011

# El apocalipsis inmobiliario

Los expertos auguran una caída de hasta un 30% en el precio de los pisos en el próximo lustro • El mercado estará bajo mínimos en los próximos seis años • El 40% de las empresas están en situación de quiebra técnica

Carlos Mármol

Nada volverá a ser como antes. Probablemente, además, no disminuirá en mucho tiempo. El estallido de la burbuja inmobiliaria, sobre la que se sustentó durante algo más de un lustro parte de la expansión económica española, ha tenido un efecto similar a un movimiento telúrico en el mapa financiero. En buena medida es también la causa por la que, con independencia de la recesión internacional (que es asimétrica; unos países están mejor que otros), la espiral en la que se encuentra la economía nacional (paro, déficit, crisis global) vaya a durar mucho más que en otros territorios.

La complejidad del problema no permite reducir el fenómeno a una única causa. Pero, a tenor de la opinión de los expertos, la singularidad de la crisis española se resume en una frase: el urbanismo, esa disciplina árida y técnica sobre la que reposaba uno de los pilares de nuestra economía, ha reventado. El resultado: un espectacular excedente de activos inmobiliarios (viviendas y suelo en diferentes fases) que es el símbolo del frenazo en seco de la industria del ladrillo. El itinerario que nos ha llevado de la opulencia (relativa) a una crisis con vocación de perdurar. Un lustro como mínimo.

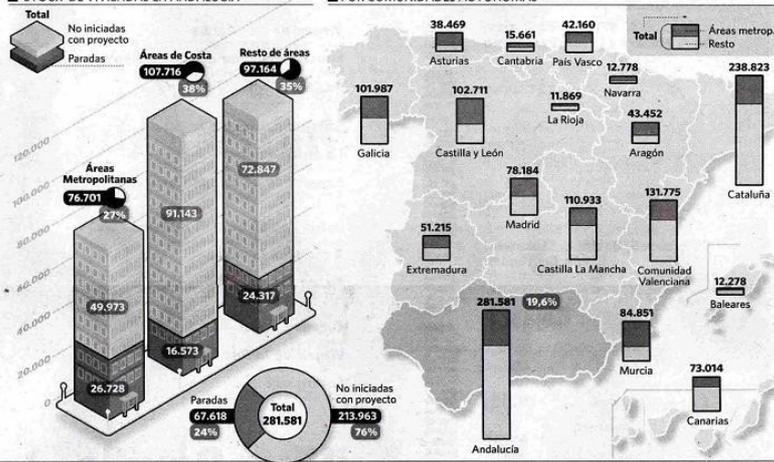
Las cifras sobre el stock real de viviendas son un arcano. Su valoración (el factor con mayor impacto en las economías de particulares y empresas) también. No existen cifras fiables. Tan sólo aproximaciones y diagnósticos de empresas, sociedades de tasación y patronales —como la Asociación de Promotores Constructores de España (APCE)— que trabajan con estimaciones parciales. La verdadera cifra, como quedó de manifiesto en el cóncave nacional que los promotores celebraron en Sevilla el pasado noviembre, es un misterio. Peligroso, además. Los estudios trabajan con metodologías diferentes que hacen imposible comparar los datos.

El último informe estadístico sobre el mercado inmobiliario español de la consultora Acuña & Asociados, que trabaja desde hace treinta años para empresas del sector y entidades financieras, hace un diagnóstico global de la situación del sector del ladrillo que narra el paso de la cima a la sima en apenas tres años. Los analistas de esta consultora estudian la encrucijada por la que pasa este importante sector económico (esencial

## La herencia de la 'burbuja inmobiliaria'

■ 'STOCK' DE VIVIENDAS EN ANDALUCÍA

■ POR COMUNIDADES AUTÓNOMAS



Fuente: Consultoría Acuña & Asociados (a partir de datos del Banco de España, colegios de arquitectos y aparejadores y registradores de la propiedad). Gráfico: Dpto. de Infografía.

### Más de un millón de parados en las empresas auxiliares

La economía no es una actividad autista. Nace del intercambio. El hundimiento del negocio inmobiliario ha tenido, lógicamente, importantes repercusiones en las empresas consideradas auxiliares: todas las que dependen de la promoción y la construcción residencial. Según el informe de la consultora Acuña & Asociados, este sector padece un sobredimensionamiento mayúsculo fruto de los años dorados del ladrillo. El cambio de tendencia ha dejado a estas firmas con 5 veces más capacidad instalada de lo necesario. Tal factor explica que desde 2007 el 50% del desempleo que se ha producido en España (1 millón de parados) proceda de las sociedades mercantiles que trabajaban en este sector, cuya reestructuración arrojará al paro a casi 500.000 personas más hasta 2013. Pésimas noticias.

en el PIB) y concluyen que el desajuste producido en 2007, cuando la rueda del crédito frenó en seco el mercado, no es de índole coyuntural, sino un problema estructural.

Según sus datos, que coinciden con otros estudios, en España existe un stock de viviendas y suelo (urbanizado) de 1,5 millones de pisos. La demanda actual máxima se estima en 280.000 viviendas, lo que implica que hasta que esta bolsa residencial no se diluya (un proceso imposible debido a la crisis y a los altos niveles de paro) el horizonte del sector será gris. Casi negro. En el caso de Andalucía, el cálculo de esta consultora cifra en 281.581 las viviendas sin vender, paradas o iniciadas sin terminar. Una cifra algo inferior a la que esta misma semana ha dado el economista Ricardo Vergés en una conferencia en la Fundación Fidas. Vergés, con una metodología diferente, habla de un stock global de 385.000 viviendas en Andalucía. Su informe ha sido publicado por el Observatorio Inmobiliario y de la Construcción.

Con independencia del número exacto (que fluctúa en función del método de cálculo) el descenso de las ventas ha generado una bolsa residencial imposible de digerir a medio plazo. Sin contar, obviamente, las inversiones en terrenos (calificados o con expectativas). La estimación de Acuña & Asociados es que España sufrirá al menos seis años de ajuste inmobiliario. Hasta 2015 como mínimo. Los motivos son evidentes: la demanda de vivienda está en regresión (como resultado del paro, el des-

### MERCADO ATOMIZADO

La depreciación de los activos será más intensa dependiendo de la zona y de la evolución económica

censo de los ingresos familiares, el incremento del Euribor, la incertidumbre económica y el stock de pisos de las entidades financieras (en su mayoría procedentes de los promotores inmobiliarios) supone un factor nuevo de distorsión del mercado ordinario que hace prácticamente imposible anticipar cuando mejorarán las cosas. El mercado residencial, por su propia naturaleza, está atomizado.

No existen parámetros comunes. Normalmente los expertos trabajan con valores medios, aunque con la prevención de que, a efectos de oferta y demanda, no es lo mismo una ciudad que otra, un piso en el litoral o en un área metropolitana y una segunda residencia o una vivienda principal. También influye la ubicación, los equipamientos y una multitud de factores (analizados por los tasadores) que complican sobremedida las conclusiones de cualquier estudio.

Lo evidente, en todo caso, es que el valor (potencial) de estos activos inmobiliarios se está deteriorando. Al menos, dada la situación actual de mercado. Si con carácter global Acuña & Asociados estima que el ajuste no terminará hasta 2015, en determinadas zonas y enclaves periféricos la recesión durará todavía más. En algunos casos hasta siete años. Incluso más. Del panorama han desaparecido, a efectos de demanda, todo lo que no es vivienda finalista. Hablamos por tanto de las residencias familiares ordinarias (nuevas y usadas) y de las viviendas que compran los extranjeros. Ambos capítulos suman el 70% de la demanda. Nadie invierte ya en

vivienda para obtener un rendimiento inmediato, como ocurría en los años del boom del ladrillo. La paradoja es que, existiendo necesidad residencial, las circunstancias económicas y financieras impiden la adquisición de los pisos.

La distancia entre oferta (el citado 1,5 millón de viviendas) y la demanda (280.000 pisos) es tal que, a juicio de estos expertos, la depreciación inmobiliaria es inevitable. ¿Cuánto bajarán los pisos? ¿Significa esto que serán más baratos? No es fácil responder a ambas cuestiones. Sobre el descenso del precio medio (una convención estadística, porque cada piso es diferente en términos de mercado) la consultora madrileña augura un retroceso que oscilará entre un 20 y un 30% en un lustro. Las proyecciones a más largo plazo se antojan inciertas, pero en función de cómo vaya la economía estos ratios pueden aumentar. Dependiendo de las zonas y del estado de ejecución de los proyectos. En el caso del suelo el panorama aún es más inestable: hay inversiones en terrenos (sobre todo si no están legalmente calificados para edificar) que se dan por perdidas. El stock en suelo duplica al de la vivienda. Y eso sin entrar en la actualización de estos activos en los balances empresariales, todavía por hacer y sujeta a la nueva ley estatal del suelo y valoraciones, que permita una moratoria en su aplicación pero manteniendo el

### FACTOR DE DISTORSIÓN

Se estima que los bancos tienen unas 200.000 viviendas, lo que marcará la evolución del mercado

principio de eliminar el valor de expectativa de los años dorados. El descenso de precios no implica siempre más accesibilidad a la vivienda. Dependerá del papel de los bancos, convertidos en las nuevas inmobiliarias (se estima que tienen casi 200.000 pisos) y de elementos como el tratamiento fiscal (inexistente ya para rentas medias), el IVA o la normativa de provisiones bancarias. España tiene los hogares más endeudados de Europa.

El impacto empresarial es otro relato. Sin incluir las hipotecas particulares, la deuda global del ladrillo con los bancos sumaba 450.000 millones en 2006. El 20% de esta cifra correspondería a Andalucía. La facturación ahora es de 43.000 millones, lo que significa casi una década de sacrificios para devolver el dinero prestado. La carga financiera ha pasado de comerse el 28% de las ventas (en 2006) a fagocitar el 60% de las transacciones. Resultado: el 40% de las empresas del sector están en quiebra técnica y un 20% más con serios problemas. Sólo un 40% de las empresas sobrevivirán al actual apocalipsis inmobiliario. Nada volverá a ser como antes.

## <sup>1</sup> Nota Final 1. 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

### TRLS 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, ...

## <sup>2</sup> Nota Final 2 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."

### <sup>3</sup> Nota Final 3. 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

#### **TRLS 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.

### <sup>4</sup> Nota Final 4 Plazos

#### **LOUA Artículo 18.**

3. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior:

- c) En las Áreas o sectores que contengan reservas de terrenos para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, el Plan General de Ordenación Urbanística o, en su defecto, el instrumento de planeamiento que contenga la ordenación detallada especificará los plazos para el inicio y terminación de estas viviendas, plazos que deberán contar con informe favorable de la Consejería competente en materia de vivienda, que lo ha de emitir en un mes, transcurrido el cual se entenderá aprobado el plazo que contenga el instrumento de planeamiento.

### <sup>5</sup> Nota Final 5 Plusvalías

#### **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.

### **TRLS Artículo 3. Ordenación del territorio y ordenación urbanística.**

2. La legislación sobre la ordenación territorial y urbanística garantizará:...

b) La participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción de los entes públicos en los términos previstos por esta Ley y las demás que sean de aplicación ...

### **LOUA Artículo 3. Fines específicos de la actividad urbanística.**

1. Son fines de la actividad urbanística los siguientes:

g) Asegurar y articular la adecuada participación de la comunidad en las plusvalías que se generen por la acción urbanística...

## **6 Nota Final 6 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.**