

Asociación para la Defensa
del Territorio del Aljarafe



El PGOU de Mairena 2003-2014

4 DE ABRIL DE 2015

El PGOU de Mairena 2003-2011

- 1º.- ¿El PGOU ha cohesionado la población de Mairena?
- 2º.- ¿Ha satisfecho las necesidades de la población y reducido la huella ecológica?
- 3º.- ¿Ha mejorado la ciudad existente?
- 4º.- ¿Ha beneficiado económicamente a la comunidad?
- 5º.- Con base en la experiencia que tenemos, ¿qué debemos hacer?



1º.- ¿Ha cohesionado la población de Mairena de 2003?

Mairena del Aljarafe		
SPEE Paro registrado		
Año	enero	julio
2005		1.105
2006	2.604	2.424
2007	2.509	2.486
2008	2.484	2.725
2009	3.339	3.504
2010	3.933	3.933
2011	4.340	4.493
2012	4.670	5.039
2013	5.238	5.130
2014	5.228	4.950

Población Mairena del Aljarafe	
INE	
Año	Población
2002	36.232
2003	37.464
2004	37.941
2005	38.770
2006	39.065
2007	39.389
2008	39.831
2009	40.700
2010	41.510
2011	42.186
2012	42.784
2013	43.305
2014	43.723
2005-2014	12,78%

2º.- ¿Ha satisfecho las necesidades de la población y reducido la huella ecológica?

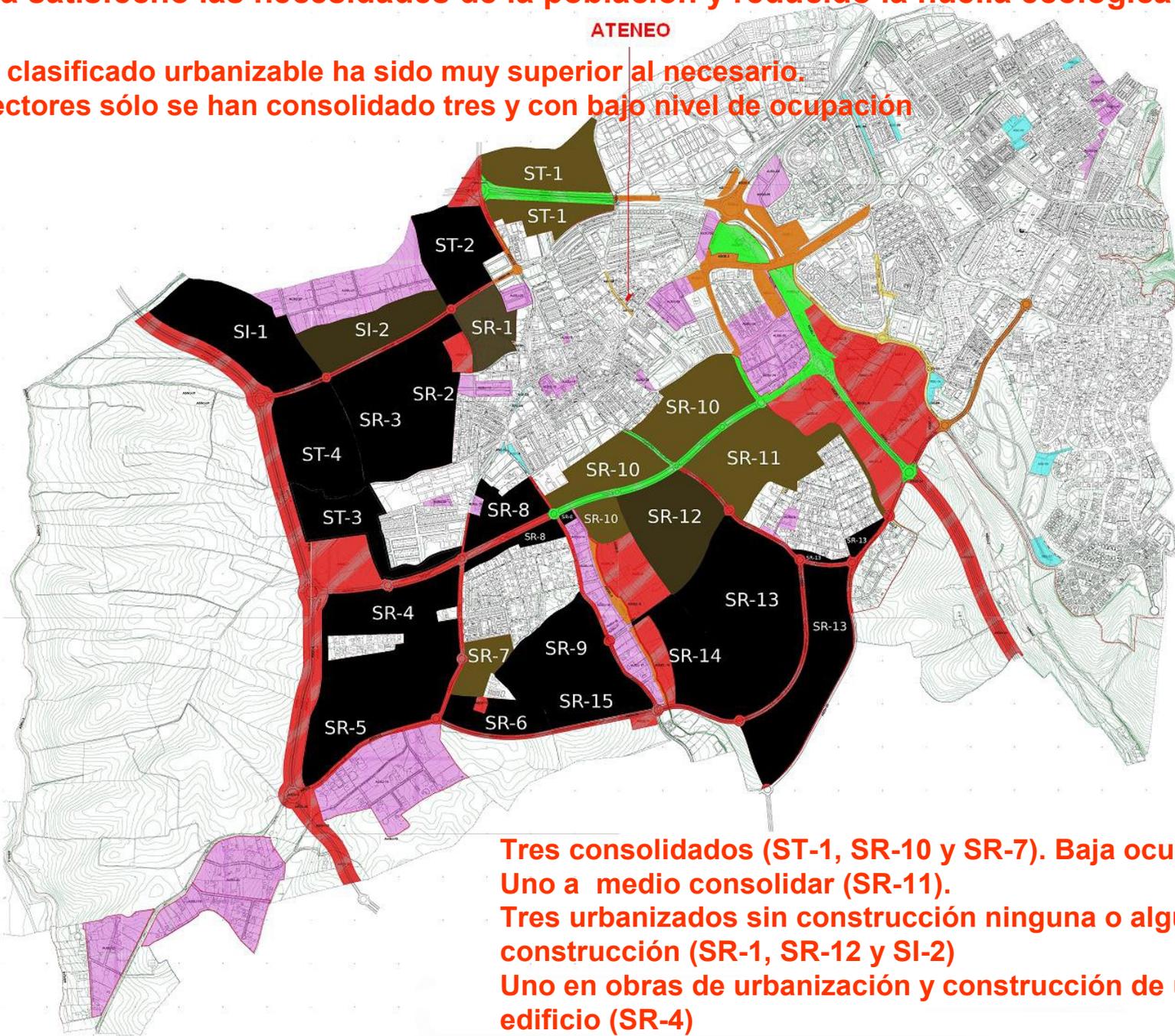
El PGOU preveía un incremento de población de más del 100%, hasta los 80.000 habitantes. La población actual apenas supera la mitad, 40.000 habitantes, es decir, el incremento en 8 años ha sido inferior en casi ocho veces al previsto.

PGOU de Mairena (2003-2011)	Superf. (has)	Viv	Pobla. (viv*3)
Normas Subsidiarias 1995			
Suelo Urbano	290		
Suelo Urbanizable	139		
Totales	429		
PGOU			
Suelo Urbano	557,26	13.361	37.464
Suelo Urbano No Consolidado	93,78	1.871	5.613
Suelo Urbanizable Ordenado	69,90	2.087	6.261
Suelo Urbanizable Sectorizado	389,09	8.118	24.354
Totales (Situación Final PGOU)	1110,03	25.437	76.311
Δ (Incrementos) y %Δ	has.	viv	pobla.
Δ Suelo Edificable respecto a SU Consolidado	552,77		
%Δ Suelo edificable respecto SU Consolidado	99%		
Δ viviendas y población respecto a 2003		12.076	36.228
%Δ Vivienda y población respecto a 2003		90%	104%

Población Mairena del Aljarafe	
INE	
Año	Población
2002	36.232
2003	37.464
2004	37.941
2005	38.770
2006	39.065
2007	39.389
2008	39.831
2009	40.700
2010	41.510
2011	42.186
2012	42.784
2013	43.305
2014	43.723
2005-2014	12,78%

2º.- ¿Ha satisfecho las necesidades de la población y reducido la huella ecológica?

El suelo clasificado urbanizable ha sido muy superior al necesario.
De 19 sectores sólo se han consolidado tres y con bajo nivel de ocupación



Tres consolidados (ST-1, SR-10 y SR-7). Baja ocupación.
Uno a medio consolidar (SR-11).
Tres urbanizados sin construcción ninguna o alguna construcción (SR-1, SR-12 y SI-2)
Uno en obras de urbanización y construcción de un sólo edificio (SR-4)

3º.- ¿Ha mejorado la ciudad existente?

Escasos Sistemas Generales no viarios y muy bajo índice de ejecución

Mairena PGOU 2003 Programa de Actuación	
5.1.2.- SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	
ASGEL-1 Protección Viario Porzuna 1	NO
ASGEL-2 Protección Viario Metropolitano Bornujos	NO
ASGEL-3 Protección Viario P.I.S.A.	SI
ASGEL-5 Parque Urbano Porzuna 1	NO
ASGEL-6 Parque Urbano Porzuna 2	NO
ASGEL-7 Parque Urbano Porzuna 3	NO
ASGEL-8 Recinto de Ferias	NO
ASGEL-9 Parque Urbano Caño Real 1	NO
5.1.3.- SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS	
ASGE-1 Intercambiador de Transporte	SI
ASGE-2 Equipamiento Hacienda Rosales	NO
ASGE-3 Equipamiento Social Avda. de San Juan (Res.Geriatrica)	SI
ASGE-4 Equipamiento Social Ribera Porzuna (Hípica)	SI
ASGE-5 Equipamiento Cultural Porzuna (Auditorio)	NO
ASGE-6 Equipamiento Ronda Norte (IES y Centro Salud)	NO
ASGE-7 Polideportivo Río Pudio	NO
ASGE-8 Polideportivo Caño Real	NO
ASGE-9 Equipamiento Administrativo Ribera Porzuna	NO
ASGE-10 (Sin ficha)	
ASGE 11 Subestación Eléctrica Mairena Sur	SI

Nota: El Intercambiador de Transportes no ha sido recepcionado por el Consorcio Metropolitano de Transportes, debido a su escasa utilidad para el transporte público. Se encuentra prácticamente sin uso.

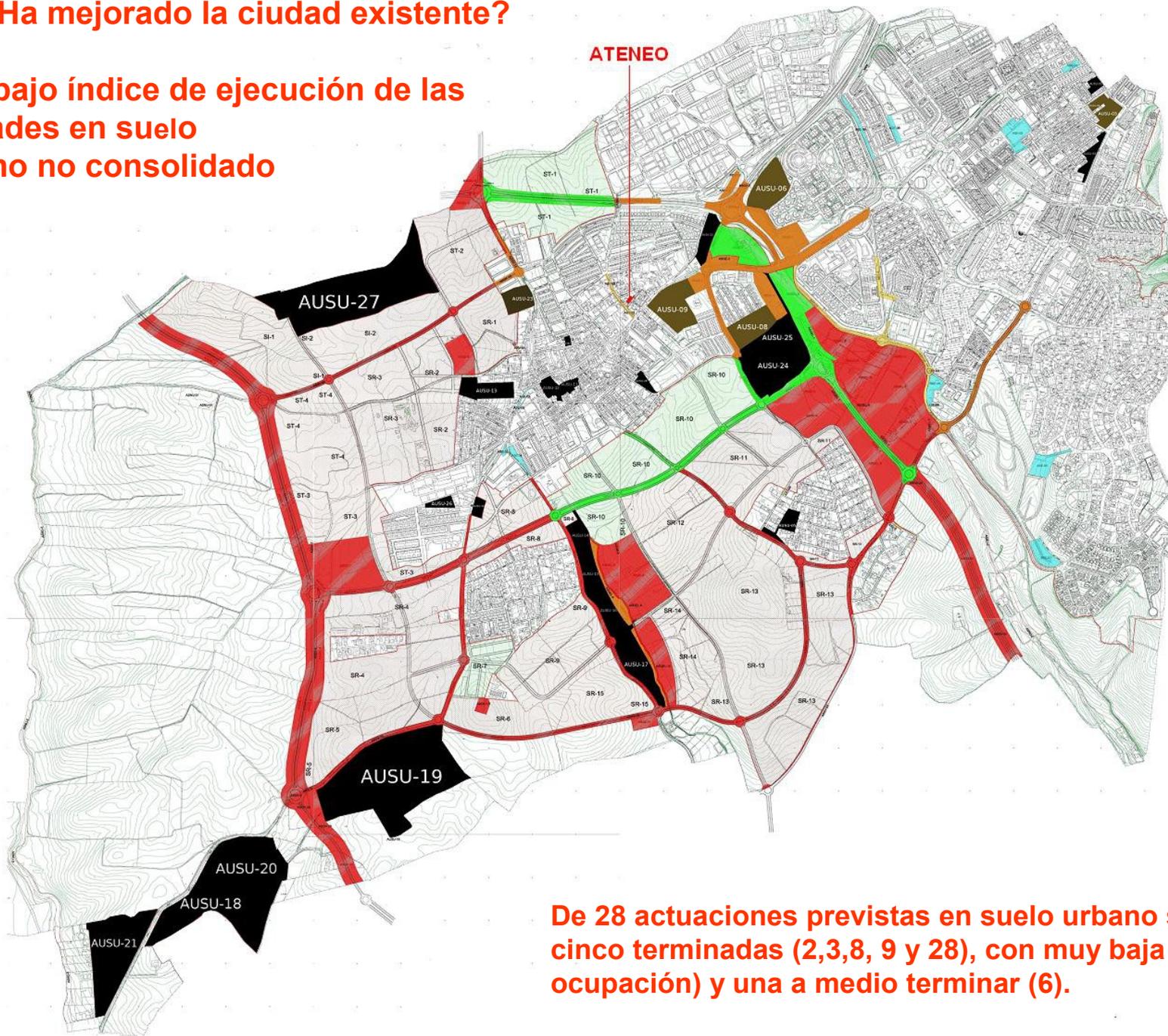
3º.- ¿Ha mejorado la ciudad existente?

Sistemas Generales de Espacios Libres junto y entre viarios



3°.- ¿Ha mejorado la ciudad existente?

Muy bajo índice de ejecución de las unidades en suelo urbano no consolidado



De 28 actuaciones previstas en suelo urbano sólo cinco terminadas (2,3,8, 9 y 28), con muy baja ocupación) y una a medio terminar (6).

3º.- ¿Ha mejorado la ciudad existente?

Muy bajo índice de ejecución de las unidades en suelo urbano no consolidado



3º.- ¿Ha mejorado la ciudad existente?

Muy bajo índice de ejecución de las unidades en suelo urbano no consolidado



3º.- ¿Ha mejorado la ciudad existente?

Muy bajo índice de ejecución de las unidades en suelo urbano no consolidado



3º.- ¿Ha mejorado la ciudad existente?

Muy bajo índice de ejecución de las unidades en suelo urbano no consolidado



3º.- ¿Ha mejorado la ciudad existente?

Muy bajo índice de ejecución de las unidades en suelo urbano no consolidado



3º.- ¿Ha mejorado la ciudad existente?

Ruptura del diálogo con la ciudad actual y sus paisajes.

Máximos aprovechamientos: tipologías densas



3º.- ¿Ha mejorado la ciudad existente?

Ruptura del diálogo con la ciudad actual y sus paisajes.

Máximos aprovechamientos: tipologías densas



3º.- ¿Ha mejorado la ciudad existente?

Ruptura del diálogo con la ciudad actual y sus paisajes.

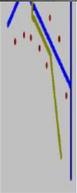
Máximos aprovechamientos: tipologías densas



3º.- ¿Ha mejorado la ciudad existente?

Ruptura del diálogo con la ciudad actual y sus paisajes.

Máximos aprovechamientos: tipologías densas



3º.- ¿Ha mejorado la ciudad existente?

Ruptura del diálogo con la ciudad actual y sus paisajes.

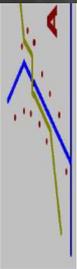
Máximos aprovechamientos: tipologías densas



3º.- ¿Ha mejorado la ciudad existente?

Ruptura del diálogo con la ciudad actual y sus paisajes.

Máximos aprovechamientos: tipologías densas



3º.- ¿Ha mejorado la ciudad existente?

Ruptura del diálogo con la ciudad actual y sus paisajes.

Máximos aprovechamientos: tipologías densas



Pisos Terminados
VENTA o ALQUILER
PRACSA & HOME GESTION 954 220 400 - 628 573 999
VISITE PISO PILOTO





3º.- ¿Ha mejorado la ciudad existente?

Ruptura del diálogo con la ciudad actual y sus paisajes.

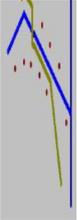
Máximos aprovechamientos: tipologías densas



3º.- ¿Ha mejorado la ciudad existente?

Ruptura del diálogo con la ciudad actual y sus paisajes.

Máximos aprovechamientos: tipologías densas



3º.- ¿Ha mejorado la ciudad existente?

Ruptura del diálogo con la ciudad actual y sus paisajes.

Máximos aprovechamientos: tipologías densas



3º.- ¿Ha mejorado la ciudad existente?

Ruptura del diálogo con la ciudad actual y sus paisajes.

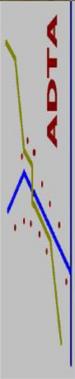
Máximos aprovechamientos: tipologías densas



3º.- ¿Ha mejorado la ciudad existente?

Ruptura del diálogo con la ciudad actual y sus paisajes.

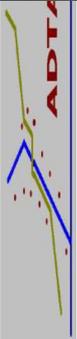
Máximos aprovechamientos: tipologías densas



3º.- ¿Ha mejorado la ciudad existente?

Ruptura del diálogo con la ciudad actual y sus paisajes.

Máximos aprovechamientos: tipologías densas



3º.- ¿Ha mejorado la ciudad existente?

Ruptura del diálogo con la ciudad actual y sus paisajes.

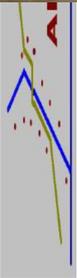
Máximos aprovechamientos: tipologías densas



3º.- ¿Ha mejorado la ciudad existente?

Ruptura del diálogo con la ciudad actual y sus paisajes.

Máximos aprovechamientos: tipologías densas



3º.- ¿Ha mejorado la ciudad existente?

Ruptura del diálogo con la ciudad actual y sus paisajes.

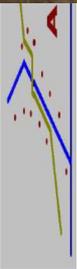
Máximos aprovechamientos: tipologías densas



3º.- ¿Ha mejorado la ciudad existente?

Ruptura del diálogo con la ciudad actual y sus paisajes.

Máximos aprovechamientos: tipologías densas



3º.- ¿Ha mejorado la ciudad existente?

Ruptura del diálogo con la ciudad actual y sus paisajes.

Máximos aprovechamientos: tipologías densas







3º.- ¿Ha mejorado la ciudad existente?

Ruptura del diálogo con la ciudad actual y sus paisajes.

Máximos aprovechamientos: tipologías densas



3º.- ¿Ha mejorado la ciudad existente?

Ruptura del diálogo con la ciudad actual y sus paisajes.

Máximos aprovechamientos: tipologías densas



3º.- ¿Ha mejorado la ciudad existente?

Desaparición innecesaria de arroyos.



4º- ¿Ha beneficiado económicamente a la comunidad?

Calculo de plusvalías privadas			
Suelo Urbano			
Gastos Urbanización	19.968.802 €		
Viarios	73.143 €		
Infraestructuras	1.469.871 €		
Suelo Urbanizable			
Sistemas Generales	74.985.237 €		
Sistemas Infraestructuras	19.128.720 €		
Gastos Urbanización	104.763.243 €		
Total Gastos	220.389.016 €		
Aprovechamientos Urbano		91.026.480 €	
Aprovechamientos Urble		765.041.628 €	
Total Ingresos		856.068.107 €	
Plusvalias suelo			635.679.092 €
Plusvalia viv (12.000 x 60.000)			720.000.000 €
Total plusvalias			1.355.679.092 €
Inversión pública (*)			
Urbano	4.978.234 €		
Urbanizable	31.188.985 €		
Total	36.167.219 €		
(no incluye muchos de los equipamientos necesarios)			

Usos y Tipologías. Características	100% Valor Mercado m²c
Casco Antiguo Vivienda Unifamiliar o bifamiliares 200 m2.Casco 28 m	841,42
Ensanche Tradicional Vivienda Unifamiliar o bifamiliares 150 m2c.Casco Lepanto ensanche 18m	721,21
Ensanche Manzana Plurifamiliares 125 m2c. Lepanto- Alcores 15 m	691,16
Bloque Intensivo Plurifamiliares 125 m2c. Ciudad Aljarafe-Alcores 15 m	691,16
Industrial	721,21
Terciario Intensivo Comercial, espectáculos 100 m2 30 m	1.803,04
Equipamiento Privado 100 m2c 20 m	1.202,02
Terciario Extensivo Oficinas	1.202,02

Plusvalias privadas (valoraciones bajas)	1.356 M€
Cesiones aprovechamientos (10% Urble)	56 M€
Inversiones públicas mínimas	36 M€

4º- ¿Ha beneficiado económicamente a la comunidad?

La mayor parte de las inversiones públicas necesarias con cargo al presupuesto público:

Coste de la Línea 1 del metro, 650 M€

Coste de la SE-40, 1.700 millones de € (por ahora)

Etc...



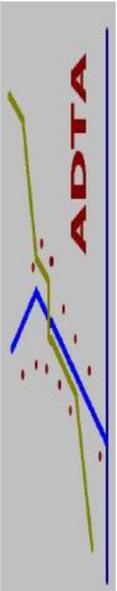
Política y capitalismo subsidiado

Antón Costas Comesaña es catedrático de Política Económica de la UB.

EL PAÍS, DOMINGO 2 DE ENERO DE 2011

5º.- Con base en la experiencia que tenemos, ¿qué debemos hacer?

Lo primero es darnos una explicación a todo esto...



**¿TIENE TODO ESTO QUE VER CON LA SITUACIÓN ECONÓMICA QUE
VIVIMOS A NIVEL GLOBAL, NACIONAL Y LOCAL?
¿CUAL ES EL PROBLEMA?**

EL PROBLEMA

5º-A) Estamos en un sistema capitalista desde hace siglos, que desde hace treinta años:

Adoptó una Nueva Forma de Producción (PostFordismo), que entre otras características, implica uso intensivo de capital y un paro estructural cada vez mayor

Se ha bancarizado fuertemente y ha tomado el control de una parte importante de la política, de la economía y de los medios de comunicación

EL PROBLEMA

5º-A) Estamos en un sistema capitalista desde hace siglos, que desde hace treinta años adoptó una Nueva Forma de Producción (PostFordismo), se ha bancarizado fuertemente y ha tomado el control de una parte importante de la política, de la economía y de los medios de comunicación.

<http://www.publico.es/dinero/357634/la-gran-banca-se-cuela-en-los-gobiernos-de-occidente>

La gran banca se cuela en los gobiernos de Occidente

El fichaje de un directivo de JP Morgan como jefe de Gabinete de Obama alarma a economistas. Más de 20 ex ejecutivos del sector ocupan puestos clave de la política económica en Europa y América.

"El Gobierno ya no controla la economía; es la gran banca la que ha tomado el control del Gobierno", explica James K. Galbraith, economista de tradición keynesiana de la Universidad de Texas, para quien la única esperanza para modificar el rumbo es que se implique la opinión pública".



EL PROBLEMA

5º-A) Estamos en un sistema capitalista desde hace siglos, que desde hace treinta años adoptó una Nueva Forma de Producción (PostFordismo), se ha bancarizado fuertemente y ha tomado el control de una parte importante de la política, de la economía y de los medios de comunicación.

a) No genera necesariamente cohesión social

b) Se traduce en agresiones al medio ambiente a menudo literalmente irreversibles

c) Provoca el agotamiento de muchos recursos que sabemos que no van a estar a disposición de las generaciones venideras.

d) Facilita el asentamiento de un modo de vida esclavo (hay que trabajar y consumir cada vez más), basado en la publicidad, el crédito y la caducidad programada de los productos.

e) Desorden generalizado: Deuda, Desregulación, Transformación de Modelos Culturales, Ciudad Global (Cuarto Mundo) y Megaciudades (ingobernabilidad), Transportes-Energía-Telecomunicaciones, Urbanismo-Competitividad (más burocracia-tecnocracia), ... Ocultación y simulación de los medios...

EL PROBLEMA

5º-B) En nuestro país adquiere la forma de una plutocracia bancaria, estrechamente vinculada con el sector de la construcción (autopistas, ferrocarriles e inmobiliarias) y terratenientes, ...

Los españoles están contentos con la democracia pero opinan que los bancos son los que mandan

Este jueves se ha hecho público el último barómetro del CIS, donde se recogen estos datos

PILAR VICENTE 09-12-2010



EL PROBLEMA

5º-B) En nuestro país adquiere la forma de una plutocracia bancaria, estrechamente vinculada con el sector de la construcción (autopistas, ferrocarriles e inmobiliarias) y terratenientes, ...

Política y capitalismo subsidiado

Antón Costas Comesaña es catedrático de Política Económica de la UB.

EL PAÍS, DOMINGO 2 DE ENERO DE 2011

Jueves, 29-09-2011 | Actualizado a las 17:27 h.
 Newsletter RSS Widgets

CincoDías.com

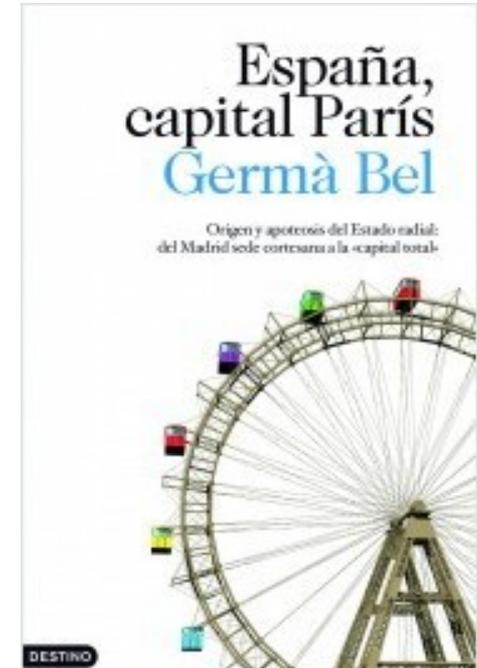
Inicio Empresas Mercados **Economía** Emprendedores Empleo y formación Tecnología Finanzas persona

IBEX 35 +0,89% | EUROSTOXX 50 +1,23% | FTSE -0,71% | S&P 500 +0,75% | DOW JONES +1,30%

Inversiones en infraestructuras

España pagará caro los excesos del AVE

Fomento suspende el enlace cántabro y el sector vaticina más descartes



Revista de Economía Aplicada **E** **A** Número 55 (vol. XIX), 2011, págs. 171 a 190

*Observatorio**

**CUANDO LA ECONOMÍA NO IMPORTA:
AUGE Y ESPLENDOR DE LA ALTA
VELOCIDAD EN ESPAÑA****

Actualidad

Ecologistas en Acción pide que las inversiones sean en cercanías ferroviarias y carril bus en vez de autopistas

Viernes, 23/09/2011

▶ IMPRIMIR ▶ ENVIAR A UN AMIGO

EL PROBLEMA

5º-B) Esa plutocracia desde 1996 puso en marcha una serie de medidas que condujo a la burbuja inmobiliaria.

Ley de Suelo de 1998, (“todo es urbanizable”) + Crédito barato + Eliminación de Controles =

Burbuja inmobiliaria

Denuncia de los técnicos del Banco de España en 2000, silenciada por los Gobiernos, primero del PP y después del PSOE.

EL PROBLEMA

5º-B) Esa plutocracia desde 1996 puso en marcha una serie de medidas que condujo a la burbuja inmobiliaria.

Resultados socialmente catastróficos...

La OCDE informó que los salarios en España bajaron un 4% entre 1997 y 2007. La deuda de los hogares creció desde el 30% hasta el 84% del PIB. Tres oleadas de bajadas de impuestos que eliminaron parte de la progresividad fiscal. Resultado: Los beneficios de la bonanza económica fueron sobre todo a los excedentes empresariales.

2010 Cuatro récords: Parados 4,3 millones. Los 35 del Ibex han ganado 49.881 millones € (24,5% más que en 2009) y los salarios de los grandes ejecutivos subieron un 20% de media (en 2009, los beneficios bajaron el 21,5%, pero los sueldos crecieron el 15%, media 3,2 millones €). Telefónica ganó un 30,8% más: 10.167 millones y ha reservado para 2011 un presupuesto de 658 millones de euros para reducir su plantilla.

EL PROBLEMA

5º-C) Los partidos mayoritarios, los gobiernos regionales y locales, las cajas de ahorros y una parte del movimiento tradicional sindical, se apuntaron de forma entusiasta al festín.

Cajas y bancos 150.000 millones€ en activos potencialmente problemáticos en el ladrillo (El País 13-3-11)

Ayuntamientos arruinados.

El esperpento: Torre Cajasol (500 millones de €) y pide 1.000 millones al FROB

Pero atención, todos los responsables siguen en sus puestos.

<small>Diario de Sevilla 03/07/2009</small>	
<h1>Nadie quiere suelo en Sevilla</h1>	
<p>La crisis deja vacíos miles de metros cuadrados de oficinas y naves. La tercera parte de la nueva oferta prevista hasta 2011 está paralizada</p>	
<p><small>ABC 03/07/2009</small></p> <p>«En Sevilla hace falta transparencia en los órganos que rigen el Urbanismo»</p>	<p><small>El Correo de Andalucía 9/12/2009</small></p> <h2>La provincia ya tiene suelo para cubrir toda la demanda de VPO</h2> <p>La adaptación a la LOUA libera espacio para levantar 66.667 nuevas</p>
<small>Para BNP Paribas Real Estate no hay que</small>	<small>cado por parte de todas, de empresas, de la Administra-</small>

EL PROBLEMA

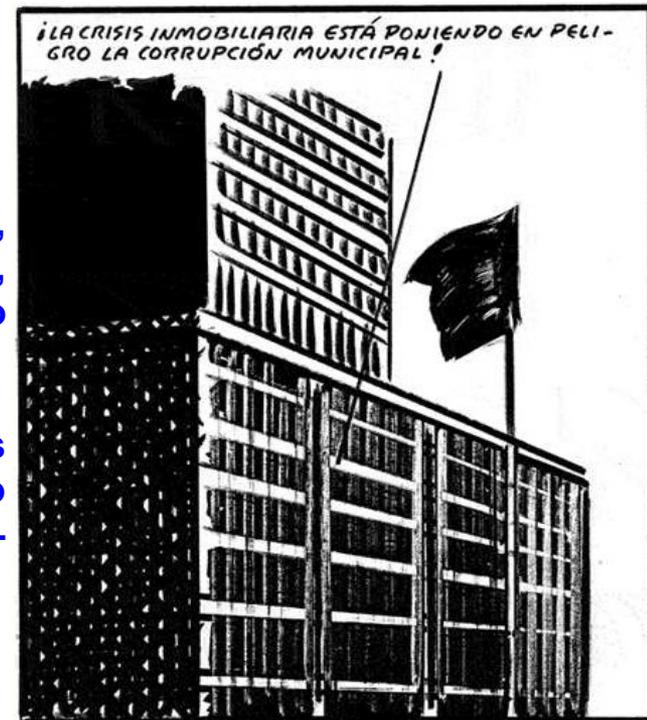
5º-D) Los poderes públicos no han sabido tutelar con la efectividad deseada los derechos y valores contemplados en los arts. 45 y 47 CE.

La CE obliga al uso racional de los recursos (art.45), establece el derecho a la vivienda digna, vincula el uso del suelo al “interés general para impedir la especulación” y obliga a la participación de la comunidad en las plusvalías (art.47) .

Un Ayuntamiento sólo tiene competencias sobre la propia comunidad. Sólo debe satisfacer la demanda de su población, no la de otros municipios.

Un PGOU sirve para ordenar urbanísticamente el término, para atender las necesidades de vivienda, movilidad, equipamientos y condiciones de vida. Debe prever el crecimiento de dos cuatrienios, es decir ocho años. Principio de prevención.

LOUA-POTA: Crecimiento en función de parámetros objetivos, en relación con datos de los 10 últimos años y el grado de ejecución del plan vigente. Máximo 40% suelo y 30% vivienda-población



EL PROBLEMA

5º-D) Los poderes públicos no han sabido tutelar con la efectividad deseada los derechos y valores contemplados en los arts. 45 y 47 CE.

Defensor del Pueblo Andaluz Informe 2009:

“Los poderes públicos no han sabido tutelar con la efectividad deseada los derechos y valores contemplados en los arts. 45 y 47 CE.

Un mercado inmobiliario sobredimensionado y, al mismo tiempo, injusto...

Una impensable e injustificada ocupación del suelo no urbanizable.

El déficit crónico de las Haciendas Locales no puede justificar la apuesta por un modelo insostenible de desarrollo urbanístico. Los nuevos desarrollos urbanos a medio y largo plazo demandarán servicios públicos que no se autofinancian al cien por cien.

Edificar viviendas no es hacer ciudad. Una ciudad no es una mera agregación de edificios.”

EL PROBLEMA

5º-D) Los poderes públicos no han sabido tutelar con la efectividad deseada los derechos y valores contemplados en los arts. 45 y 47 CE.

Expolio intergeneracional

Jóvenes SINSIN

**sin vivienda (más cara que nunca),
sin trabajo (40% de paro),
sin pensión,
sin recursos medioambientales,
¿sin miedo?,...**

EL PROBLEMA

5º-E) ¿Qué está ocurriendo?

“..la fuerza devastadora de los valores que se impone desde el “Norte” [competitividad, individualismo, consumismo,...], arrasando y homogeneizando la diversidad de las culturas locales; junto con el poder devastador de los equilibrios personales y colectivos, que conlleva la irrupción del fenómeno metropolitano a lo bestia, cual es la creación de la Megaciudad en un brevísimo lapso de tiempo, forzando el paso de un sistema de valores rural y un estilo de vida en cierto equilibrio con el medio, a un modo de vida y a una cultura, sin hacer, que importa elementos de otras culturas altamente urbanizadas y con elevada capacidad de consumo, que altera todos los equilibrios naturales....”

Ramón Fernández Durán
La explosión del desorden (3ª edición 1996)

5º.- Con base en la experiencia que tenemos, ¿qué debemos hacer?

La imprescindible participación ciudadana

Cambio de modelo de gestión territorial hacia la sostenibilidad

Revisión del PGOU con un giro hacia la sostenibilidad que a la vista de la situación debería ser radical.