



Asociación para la Defensa
del Territorio del Aljarafe

ANEXO 1.

LA JUSTIFICACIÓN DEL CRECIMIENTO EN EL PGOU.

A1.- Los inexistentes datos.

Los datos más recientes sobre las viviendas existentes ofrecidos por el PGOU son del año 2002. En el punto “2.1.7.2.2.- *La vivienda en término municipal de Umbrete*” expone datos de “Censo de Población y Vivienda de 2001”, según el cual había 1.665 viviendas. Y añade que “*En el año 2002 se contaban 388 viviendas libres de nueva planta, según consta de los Proyectos visados por el Colegio de Arquitectos de Sevilla*”.

En los puntos “2.2.2.- *La Estructura urbana actual*” y “2.2.3.- *Usos urbanos del suelo*” tampoco se dan datos sobre viviendas existentes. Y en el punto “22.4.- *La edificación*”, sólo se ofrecen las densidades por áreas homogéneas de las que no se puede deducir las viviendas existentes, al incluir mucho suelo sin edificar.

Consideración. A1- NO constan datos actuales del número de viviendas existentes, cuantas están vacías, capacidad ociosa del suelo urbano actual, necesidades objetivas y contrastadas de nuevas viviendas, etc.

A2.- El crecimiento acelerado y fuerte, una irreal presunción sin cuantificar.

En el punto “2.4.- *VALORACIÓN Y DIAGNÓSTICO DE LA PROBLEMÁTICA URBANA.*”, apartado “2.4.1.- *Dinámica urbana.*” el PGOU se establece que “*El hecho básico que incide en la problemática urbana es el acelerado y fuerte crecimiento urbano que se está dando actualmente en el pueblo, que es preciso ordenar, encauzar y prevenir, para que el mismo se produzca con todas las garantías de coherencia, racionalidad y satisfacción de los intereses generales.*”.

Consideración. A2.1- Pero con esta afirmación el PGOU **NO analiza suficientemente las causas del crecimiento de los pasados años, da por hecho que se está produciendo en estos momentos, da por hecho que continuará en los próximos años de forma “acelerada” y NO cuantifica ese supuesto crecimiento futuro en base a datos objetivos.** Se limita a invocar “*el acelerado y fuerte crecimiento urbano actual*” y decir que es preciso “*ordenar, encauzar y prevenir*” dicho crecimiento.

Consideración A2.2.- El crecimiento que se ha producido en Umbrete en los últimos años, se debe fundamentalmente, a población desplazada desde otros lugares del área metropolitana en Umbrete. Y el crecimiento de la población residente en Umbrete es bajo como consta en el Información Urbanística (pág.21 Memoria) “*El valor del crecimiento vegetativo, aunque positivo, es más cercano de la media nacional que es más baja respecto a los valores de Andalucía y de la provincia de Sevilla.*”. Y recordemos que el crecimiento planificado por el PGOU debe ser para satisfacer las necesidades de viviendas de la población local, excepto en el caso de las necesidades metropolitanas, que deben ser satisfechas a través de las Áreas de Oportunidad.

Consideración A2.3.- Afirmar que ese crecimiento se está produciendo en estos momentos, contradice la trágica realidad que desde hace dos años vive el país y que continuará en los próximos años, según todos los expertos, situación caracterizada por un exceso de viviendas y suelo, y una crisis financiera de enorme envergadura. (**ver Anexo. Exceso de suelo y vivienda en Sevilla**)

Consideración A2.4.- La presunción de un crecimiento acelerado y sostenido en el futuro, además de contradecir la opinión de todos los expertos, contradice los principios de racionalidad, sostenibilidad, y prevención, adoptados por la normas, y muy especialmente la recientemente adoptada Estrategia Andaluza de Sostenibilidad Urbana.

Consideración A2.5.- El PGOU no ofrece datos objetivos, empíricos y cuantitativos de las necesidades de viviendas y usos productivos, y la imposibilidad de satisfacerlos con las viviendas vacías y la importante cantidad de suelo previsto en el actual planeamiento que está aún pendiente de construir.

A3.- Los convenios urbanísticos no pueden justificar el crecimiento.

Más adelante el PGOU dice que: “*También debemos señalar que el planeamiento existente, la Adaptación a la LOUA de las Normas Subsidiarias Municipales, está totalmente superado por la realidad física y la realidad de gestión urbanística actual, como lo prueba los Convenios Urbanísticos y Modificaciones Puntuales que se ha suscrito o tramitado, lo que prueba que las Normas vigentes ya han cumplido su misión, siendo necesario un nuevo y renovado marco urbanístico, y este no puede ser más que un PGOU. ...De un primer análisis de la problemática*

urbanística, se detectan los siguientes puntos:... * Necesidad de una nueva, necesaria y correcta previsión de suelos urbanizables en base a una ponderada previsión de crecimiento y de "acabado" de la "forma" de la ciudad. **Para ello se considerarán los Convenios Urbanísticos suscritos hasta la fecha por el Ayuntamiento.**"

Consideración A3.- Los convenios urbanísticos son expresión de intenciones del Ayuntamiento y, eventualmente, de entrega de cantidades en depósito por los promotores y propietarios. Pero en ningún caso deberían condicionar la actividad urbanística, ni pueden justificar por sí mismos la misma, ni sustituir a los datos objetivos que deben justificar el crecimiento propuesto.

A4.- El diagnóstico básico. El fuerte crecimiento en los últimos años no justifica más crecimientos.

En el punto " 2.4.2.- Diagnóstico básico...2.4.2.1.- Población y vivienda", el PGOU justifica el crecimiento en base al crecimiento de los últimos años: "*Se detecta un fuerte incremento de la población en el Municipio de Umbrete en los últimos años, comporta también una tasa de variación de la población muy alto, superior a los valores nacional y regional. De ahí que encontremos muy útil este dato a la hora de fijar las necesidades urbanas de suelo.*"

Consideración A4.- Como antes hemos dicho, el crecimiento que se ha producido en Umbrete en los últimos años, se debe fundamentalmente, a población desplazada desde otros lugares del área metropolitana en Umbrete y el crecimiento planificado por el PGOU debe ser para satisfacer las necesidades de viviendas de la población local, excepto en el caso de las necesidades metropolitanas, que deben ser satisfechas a través de las Áreas de Oportunidad.

A5.- El diagnóstico básico. Las viviendas de protección oficial no justifican el enorme crecimiento propuesto.

Y continúa en el mismo punto diciendo el PGOU que "*deberá poner en marcha los mecanismos legales para poder contar con una oferta efectiva y real de suelo previsto para viviendas de protección oficial,... Según los datos facilitados por el Consorcio de la Vivienda para los Vecinos del área de Sevilla, hasta el año 2010, el Municipio de Umbrete cuenta con una demanda mínima de viviendas por parte del colectivo de jóvenes que asciende a 129 viviendas. Esta demanda se incrementa en 161 viviendas más en el periodo 2011-2014, es decir, en 290 viviendas para los próximos seis años a precio asequible para jóvenes. A esta cifra hay que sumar otras 32 viviendas a precio asequible dirigidas a otros sectores de la población. En total, 332 viviendas a precio asequible...."*

Consideración A5.- Es decir, que se ha detectado la necesidad de 332 viviendas. Y el PGOU prevé 2.848 viviendas y otras 2.500 en Suelo Urbanizable No Sectorizado, en total más de 5.000 viviendas. A ello se une el hecho de que ante el anuncio del gobierno del abandono de los estímulos a la compra de viviendas, incluyendo las subvenciones a la vivienda de protección oficial en compra, las políticas de estímulo de este tipo de vivienda han perdido su razón de ser.

A6.- El diagnóstico básico. Mucho suelo productivo sin justificación alguna.

Y continúa el PGOU en el punto "*4.2.5.- Actividad económica.*" *No se prevé modificación notable de la actividad económica del núcleo urbano, y evidentemente no existen previsiones razonables de implantación de un número significativo de nuevas industrias o ampliación de las existentes, salvo casos puntuales. Entre otras razones por la relativa importancia del sector industrial, destacando únicamente las industrias agroalimentarias. Ello no obstante, no impide la necesidad de prever nuevo suelo industrial y de servicios, con la localización adecuada en base a una nueva estructura general viaria de Umbrete apoyada en su nueva conexión a Autovía A-49. Sin duda debemos destacar la pujanza del sector de la construcción y promoción inmobiliaria, que debe ser aprovechado para que de modo racional ordenado, empuje el desarrollo urbanístico de Umbrete.*"

Consideración A6.1.- Es decir, el PGOU clasifica una enorme extensión de suelo industrial (Área de Oportunidad E23 del POTAUS) , sin ninguna justificación, en base a meras especulaciones, con la arbitraria fórmula : "*Ello no obstante, no impide la necesidad...*", que pone el sustantivo "*necesidad*", un hecho objetivo indemostrado, donde en realidad quiere decir "*voluntad política*". Y la actividad urbanística es una actividad reglada que debe justificarse en base a datos objetivos.

Consideración A6.2.- Por otra parte, el POTAUS exime a las Áreas de Oportunidad de los límites del crecimiento establecidos en el artículo 45 del POTA. Lo mismo ocurre con el Decreto 11/2008, respecto al suelo industrial en general, que “flexibiliza” y los exime del cumplimiento de dichos límites. Pero en ambos casos no pueden eximir del cumplimiento de todos los otros requisitos legales, porque así lo establece el mismo POTAUS, y porque en todo caso deben aplicarse las normas de rango superior como el POTA, la LOUA, el TRLS y la CE. Esas normas exigen al PGOU la justificación de la necesidad de clasificar esos suelos.

A7.- El diagnóstico básico. La invocación de supuestas razones no pueden justificar el crecimiento propuesto.

Continúa el PGOU:

“2.4.2.6.- Necesidades de suelo y tendencias de crecimiento.

Razones de tipo demográfico, o derivadas de la actividad económica, así por el hecho de suelo vacante y sin actividad clasificado actualmente como urbano, pueden fundamentar la necesidad de nuevo suelo urbanizable sectorizado, así como operaciones de reforma interior en suelo urbano.

Ahora bien, razones de estructuración urbana, de mejora de los bordes urbanos, de posibilitar un mercado de suelo no especulativo y por contra poner en marcha los mecanismos legales de desarrollo urbano, de apertura de un mercado de suelo clasificado con posibilidades de desarrollo urbano controlado (legal y físicamente), de poner en marcha una política real de reequipamiento de la ciudad, de posibilitar una política de vivienda pública de carácter social, etc. fundamentan con claridad la imperiosa necesidad de clasificar nuevo suelo Urbanizable.”

Consideración A7.1.- La invocación de supuestas “*Razones de tipo demográfico, o derivadas de la actividad económica...*” sin más concreción y sin datos reales, objetivos y contrastados, no pueden justificar un crecimiento tan enorme como el propuesto.

Consideración A7.2.- Las “razones de estructuración urbana, de mejora de los bordes urbanos,” puede justificar ciertas operaciones urbanísticas pero no un crecimiento con el alcance y dimensión como el propuesto.

Consideración A7.3.- “Posibilitar un mercado de suelo no especulativo” exige adaptar la clasificación de suelo a las necesidades reales, y establecer los plazos consiguientes y obligatorios para su desarrollo, evitando clasificar más del necesario, para racionalizar los recursos (art.45 CE) y para evitar el acaparamiento y la especulación (art.47 de la CE).

Consideración A7.4.- Poner en marcha una “política real de reequipamiento” contradice los objetivos de las sucesivas modificaciones del planeamiento, que perseguían entre otros objetivos ese reequipamiento, y puede ser el reconocimiento de la insuficiencia de esos equipamientos y el fracaso de esas operaciones. Los equipamientos que propone el nuevo PGOU son también muy escasos, como analizamos más adelante, por lo que el problema se reproduciría, al tener que compartir los equipamientos entre mucha más población. Y en todo caso, se pueden conseguir equipamientos sin necesidad de crecer.

Consideración A7.5.- Respecto a la “política de vivienda pública” cabe reiterar lo expuesto en el punto A5.