

**ALCALDE-PRESIDENTE
AYUNTAMIENTO
Plaza de la Mujer Trabajadora, s/n
41920 San Juan de Aznalfarache**

En el Aljarafe , a 4 de abril de 2012.

La **Asociación en Defensa del Territorio del Aljarafe (ADTA)**, asociación registrada ante la Consejería de Justicia y Administraciones Públicas y domiciliada en Palomares del Río (Sevilla), calle Cruz del Sur número 8, es una asociación entre cuyos objetivos está la defensa de la habitabilidad, la calidad de nuestro entorno y la mejora de las condiciones de vida en el territorio que habitamos. Con esta orientación ejercemos el derecho de participación ciudadana en la toma de decisiones en asuntos vinculados al territorio desde la dimensión del interés público. Para ello utilizamos, entre otros, los canales establecidos en la legislación sectorial, ambiental, territorial y urbanística, en los procesos de redacción de los planes; e intervenimos en la ejecución de programas y proyectos; velando porque tengan en cuenta el carácter global e interrelacionado de los problemas sectoriales, ambientales, territoriales y urbanísticos. La finalidad de ADTA es que predomine la visión a largo plazo y los intereses colectivos por encima de la visión a corto plazo y los intereses particulares dominantes; y que todos ellos se orienten hacia la sostenibilidad, en sintonía con los planteamientos que en este sentido se vienen adoptando por la mayoría de organismos europeos e internacionales y que cada vez más se revela como la manera de asegurar un futuro viable para las siguientes generaciones en nuestras ciudades y pueblos.

Ante la reciente exposición al público del documento de **"Innovación mediante Modificación Puntual, con ordenación pormenorizada, de la adaptación a la LOUA (Ley 7/2002) del Sector 2 de las Normas Subsidiarias Municipales de San Juan de Aznalfarache"**, redactado por don Ramón de los Santos Cuevas Rebollo y otros, y promovido por Inmobiliaria Osuna, S.L.U. (en adelante **INNOVACIÓN**) y de acuerdo con los objetivos de la Asociación antes expuestos, hacemos **las Consideraciones y Alegaciones** que adjuntamos.

**AL ALCALDE-PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE SAN JUAN DE
AZNALFARACHE**

0.- Introducción.

El documento "Innovación mediante Modificación Puntual, con ordenación pormenorizada, de la adaptación a la LOUA (Ley 7/2002) del Sector 2 de las Normas Subsidiarias Municipales de San Juan de Aznalfarache" (en lo sucesivo INNOVACIÓN), tiene por objeto, según el propio documento, "incrementar el número de viviendas del Sector, desde las 492 previstas (de las cuales 258 están construidas), hasta una cifra aproximada de 950 viviendas. Es decir se trata de incrementar las 234 viviendas hasta las 692, es decir 458 viviendas más. Pero además, preve un importante incremento de edificabilidad de uso terciario".

El ámbito comprende la zona entre Carrefour y MediaMarkt. La modificación está promovida por la Inmobiliaria Osuna. Las justificación ofrecida en el documento es la adopción de un modelo de ciudad más compacta, con la consiguiente optimización del recurso suelo, y la construcción de vivienda protegida.

La auténtica dimensión de la propuesta la tenemos cuando analizamos el incremento de la edificabilidad, en metros cuadrados de techo, pasando desde 30.640 metros cuadrados-techo actualmente, hasta los 91.965 metros cuadrados-techo propuestos por la INNOVACIÓN (es decir triplicar la edificabilidad), en bloques de viviendas y dos bloques de uso terciario. La propuesta de la INNOVACIÓN carece de justificación en estudios contrastados de demanda real de viviendas, no contempla el trazado del tranvía, diseña una red viaria parte de la cual está fuera del ámbito de actuación (en suelo no urbanizable), no aumenta las cesiones en la proporción que aumenta el aprovechamiento, propone unas zonas verdes que son en realidad viarios, no contempla la sustitución de la red de abastecimiento hecha con amianto-cemento (material actualmente prohibido), no contempla tampoco la separación de la red de aguas pluviales de la red de aguas residuales (ni lo justifica, como es obligatorio) y no contempla tampoco medidas correctoras de los efectos ambientales del sellado de suelo. La propuesta tampoco contiene un estudio del paisaje, siendo una zona situada en plena Cornisa del Aljarafe, con alta visibilidad y proponiendo alturas que llegarían, de aprobarse la propuesta actual, hasta los 32.5 metros, en los dos bloques previstos con 9 plantas (baja + 8). Además habría otros dos bloques con 29 metros, con 8 plantas (baja +7). La INNOVACIÓN implicaría unas enormes plusvalías, de las que sólo una pequeña parte revierten a la colectividad, que habrá de soportar otros muchos gastos no valorados. Finalmente, el Ayuntamiento no ha realizado ninguna actividad de difusión, información, debate y participación pública para explicar el contenido de la iniciativa.



Este documento tiene el siguiente índice:

1.- La justificación.	Página 3
2.- La reserva de suelo para el tranvía incompatible con la ordenación.	Página 4
3.- La incoherencia en los límites y la ordenación del ámbito	Página 4
4.- Las insuficientes cesiones al Ayuntamiento y Zonas Verdes que no lo son.	Página 5
5.- Las infraestructuras hidráulicas deben ser renovadas y completadas.	Página 6
6.- El injustificado incumplimiento respecto al paisaje.	Página 8
7.- Las enormes plusvalías de la operación.	Página 8
8.- La participación pública.	Página 10

1.- La justificación.

La justificación de la INNOVACIÓN es insuficiente porque no aporta ningún estudio de demanda objetiva y contrastada de vivienda, porque ya existe una capacidad importante en el planeamiento actual para construir viviendas y porque existe un importante número de viviendas vacías.

La falta de justificación se hace tanto más evidente en cuanto los plazos dados al promotor para la tramitación, urbanización y construcción de las viviendas de protección oficial, es de 11 años y medio, a lo que debe sumarse el tiempo que se tome el Ayuntamiento en tramitar los distintos documentos. Es decir, que la propia INNOVACIÓN reconoce que las viviendas podrían no llegar a hacerse en más de doce años.

En efecto, la INNOVACIÓN basa su justificación en los siguientes motivos:

- a) *“La urbanización de “Vistahermosa” no se finalizó completamente. Se paralizó en el año 2004...”*
- b) *“El modelo de ciudad propugnado por la administración autonómica opta por un **modelo compacto, que implica una tipología plurifamiliar de la vivienda**, que propicia la aparición de usos compatibles, la presencia a poca distancia de los equipamientos necesarios, estableciendo el equilibrio necesario entre densidad poblacional y cesión de las dotaciones necesarias para esa demanda generada.”*
- c) *“El Excmo. Ayuntamiento de San Juan de Aznalfarache está comprometido en dotar de contenido y dar respuesta a la necesidad social de demanda de viviendas protegidas, impulsando, **de manera prioritaria y urgente, el desarrollo de aquellas actuaciones urbanísticas que tengan por objeto preferente poner suelo en el mercado para la construcción de viviendas protegidas.**”*

Es indudable que la actual crisis económica ha paralizado el mercado inmobiliario. Pero para todo tipo de actividades inmobiliarias y la presente modificación no obedece a una necesidad concreta. Este hecho incuestionable, junto con la ausencia de justificaciones recién apuntadas nos lleva inevitablemente a pensar que estamos ante **una especulación** sobre hipotéticas necesidades futuras. No se trata por tanto de necesidades reales y contrastadas, racionalmente recogidas en estudios objetivos de necesidades reales. Se trata simplemente de unas expectativas especulativas, que como tantas otras veces ha sucedido en los últimos años, pueden ser no solo ilusorias sino perjudiciales para la sostenibilidad económica, social y ambiental en los municipios que con tanta “facilidad” se han dejado “llevar” por este tipo de ilusiones. Pudiera ocurrir, que si se presentasen en un futuro auténticas necesidades, la presente modificación no se adecue a esas necesidades concretas, y haya que volver a hacer una nueva modificación (no olvidemos que la INNOVACIÓN propone la tercera ordenación de la zona). Dicho de otro modo, lo racional es que el planeamiento, en esta caso la INNOVACIÓN, obedeciese a necesidades reales y objetivas, pero no es así.

Por otra parte, hay en San Juan 9.212 viviendas y una capacidad para hacer otras 1.445 (Adaptación Parcial a la LOUA de las NNSS, apartado “3.3 CAPACIDAD RESIDENCIAL”), más que suficientes para atender a las necesidades existentes. A ello debemos sumar las viviendas vacías, que según las cifras del POTAUS, suponen el 23% en el Área Metropolitana de Sevilla, porcentaje que aplicado a San Juan supondría una cifra de más de 2.100 viviendas. En base a estos datos consideramos que la innovación debería ir dirigida a actuar para facilitar el encuentro entre esta capacidad ya existente y la demanda que pueda haber para su uso. Recordemos a este respecto las recomendaciones de la Estrategia Andaluza de Sostenibilidad Urbana (**Nota Final 1'**).

En la Memoria de Ordenación, en el apartado “7. PLAN DE ETAPAS”, podemos ver los plazos que se otorgan al promotor para la tramitación y ejecución, que se pueden ver en el siguiente cuadro:

	Plazos al Promotor (meses)	Trámites Ayuntamiento
Plazo Presentación Proyecto Reparcelación	6	
Trámite Ayuntamiento		A
Plazo Presentación Proyecto Urbanización	12	
Trámite Ayuntamiento y Suministradores		B
Inicio de la Urbanización	12	
Ejecución de la Urbanización	36	
Plazo Solicitud Licencias de edificación	36	
Plazo Solicitud Calificación provisional	36	
Total	138	

En total, los plazos dados al promotor son de 11 años y medio, a lo que habría que sumar los tiempos de los trámites que han de efectuar el Ayuntamiento y las empresas suministradoras. Como se puede observar, no se corresponde con la urgencia con la que el Ayuntamiento justifica la INNOVACIÓN. Y tampoco se impone ninguna penalización ante el incumplimiento de esos plazos.

A la vista de la enorme crisis inmobiliaria, que podemos ver en toda Andalucía y también, a su escala, en San Juan, la propuesta resulta realmente ilustrativa de la sinrazón que nos ha conducido al disparate en el que nos encontramos. La propuesta es además contraria a nuestro ordenamiento jurídico, como ha denunciado el Defensor del Pueblo en su informe sobre Ordenación del Territorio y Urbanismo de 2009, resultando además injusto (**Nota Final 2²**).

Recordemos que la Constitución Española exige en su artículo 45 el uso racional de los recursos, atendiendo a la restauración y defensa del medio ambiente, así como a la necesaria solidaridad, y evitando la especulación expresamente prohibida en el artículo 47. Racionalidad reiterada por el artículo 2 del Texto Refundido de la Ley de Suelo de 2008 (**Nota Final 3³**).

ALEGACIÓN 1.- La INNOVACIÓN no aporta ningún estudio objetivo de las necesidades reales y objetivas que motiven la modificación, basando la misma en especulaciones, por lo que no cumple con lo exigido por el artículo 2 del TRLS, así como los artículos 45 y 47 de la Constitución Española.

2.- La reserva de suelo para el tranvía incompatible con la ordenación.

La INNOVACIÓN recoge el trazado del tranvía previsto por la Junta de Andalucía y plasmado en la adaptación Parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias de San Juan. Aprobadas en noviembre de 2011. En el plano de izquierda podemos ver ese trazado en color negro.



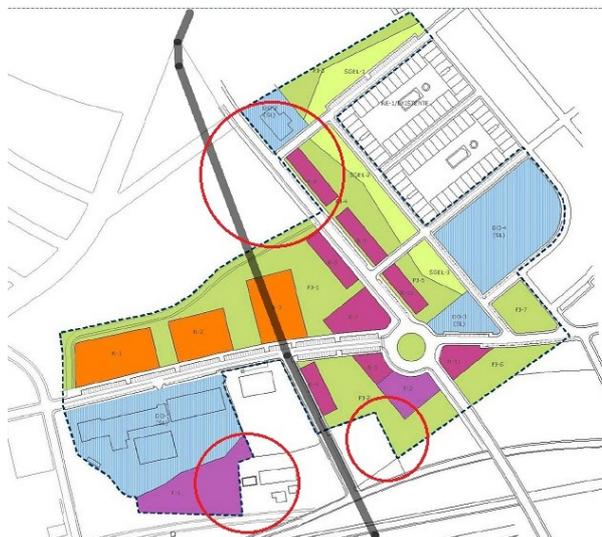
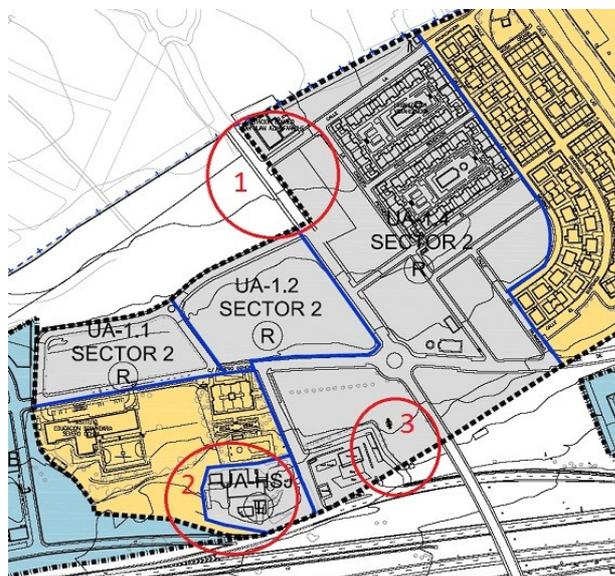
En el plano de la derecha podemos ver, superponiendo ese trazado con la ordenación propuesta por la INNOVACIÓN, que son incompatibles.

ALEGACIÓN 2.- La INNOVACIÓN no contempla el trazado del tranvía por el ámbito, como contempla el POTAUS, es decir NO se integra “en la ordenación dispuesta por los Planes de Ordenación del Territorio” como establece el artículo 9 de la LOUA, por lo que incumple dicho artículo.

3.- La incoherencia en los límites y la ordenación del ámbito.

La delimitación del ámbito de la INNOVACIÓN es incoherente en varios puntos:

- 1.- Una parte del viario principal está fuera de la unidad, en el Suelo No Urbanizable adyacente..
- 2.- Altera el límite con la unidad UA-HSJ, dejando una cuña del Sector 2 fuera de la delimitación.
- 3.- La delimitación de la parcela de la gasolinera, no se corresponde con la realidad existente.



Izquierda, plano de la Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias. Derecha, la ordenación de la INNOVACIÓN.

La delimitación del ámbito de la INNOVACIÓN, no reúne la idoneidad técnica ni garantiza el cumplimiento de los deberes del promotor, requisitos exigidos por el artículo 105 de la LOUA: *“Artículo 105. Características y requisitos de las unidades de ejecución. 1. La delimitación de las unidades de ejecución deberá asegurar su idoneidad técnica y viabilidad económica, y permitir en todo caso el cumplimiento de los deberes legales y la equidistribución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística...”*

ALEGACIÓN 3- La INNOVACIÓN hace una delimitación del ámbito, que no reúne las condiciones de idoneidad técnica ni garantizan la ejecución de los deberes del promotor, requisitos exigidos por el artículo 105 de la LOUA.

4. Las insuficientes cesiones al Ayuntamiento y Zonas Verdes que no lo son.

4.1.- Insuficientes cesiones al Ayuntamiento.

La INNOVACIÓN, no incrementa las cesiones al Ayuntamiento respecto a las establecidas actualmente, en la proporción que incrementa la edificabilidad y el consiguiente aprovechamiento. En el cuadro siguiente podemos ver que frente a un incremento de más del 200% de la edificabilidad, las cesiones se incrementarían sólo en el 16,71%, es decir inferior a la décima parte.

	Superficie (m2)	Edificabilidad (m2)	Capacidad viviendas	Densidad (Viv/Ha)	Coefficiente Edificab.	Cesiones (m2)
Actual	126.667	30.640	234	19	0,24	56.289,00
Propuesta	126.667	91.965	687			65.692,61
Incrementos		200,15%				16,71%

Datos del ámbito de la INNOVACIÓN Páginas 22 y 41 de la Memoria.

La INNOVACIÓN resalta y reitera que se cumplen los estándares establecidos en la LOUA y en el Reglamento de Planeamiento, pero no es esa la referencia a tomar, sino las dotaciones ya establecidas en el plan actualmente, como bien determina el artículo 36.2.2ª) de la LOUA *“**Toda innovación que aumente el***

aprovechamiento lucrativo de algún terreno, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar este en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unas y otro”.

4.3.- Zonas Verdes que no lo son.

Pero además, la INNOVACIÓN peatonaliza parte del actual viario local y lo cuenta como Zona Verde local. Incluye en dicho computo además, el trazado del tranvía : “...se propone incorporar la calle 1 y 2 al sistema local de espacios libres, eliminando la 2 para convertirla en espacio libre peatonal, y adaptando la calle 1... los espacios libres en los perímetros inmediatos a las parcelas residenciales, que se tratarán a modo de “plazas duras” con poca vegetación” (Nota Final 4’).

La INNOVACIÓN hace una sugerencia de ordenación detallada de esas zonas verdes en la página 31 de la Memoria, sobre la que hemos pintado en negro, esas “plazas duras” que menciona. Pero, al ser sólo una sugerencia, el tratamiento como viario podría extenderse a la mayor parte de esas superficies.

La consideración de esas zonas como Zonas Verdes, no cumple, al menos en la parte comprendida entre las manzanas y la más próxima a las edificaciones, con las condiciones de idoneidad, racionalidad, coherencia y funcionalidad exigidos por los artículos 9 y 10 de la LOUA; recordemos así mismo, las recomendaciones de la Estrategia Andaluza de Sostenibilidad Urbana (Nota Final 5’). Como la propia INNOVACIÓN describe se trata de viarios (llamese calle, plaza, etc.) destinado al tránsito peatonal.



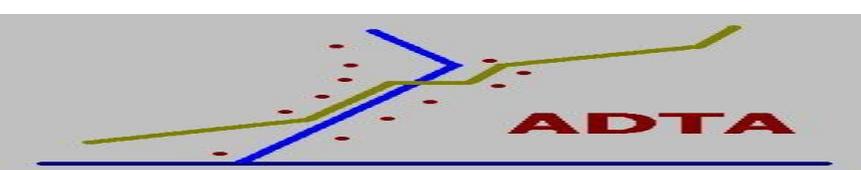
Si deducimos esas zonas, del cómputo de Zonas Verdes Locales, se hace aún más evidente la desproporcionalidad entre el incremento de la edificabilidad que se triplica, y el incremento de las dotaciones, que es paupérrimo, e incluso, teniendo en cuenta las consideraciones anteriores, pudiera ser nulo.

ALEGACIÓN 4.1. La INNOVACIÓN propone triplicar la edificabilidad, sin que proponga un proporcional incremento de las cesiones, siendo esta desproporción abusiva. Por ello conculca el artículo 36.2.2º) de la LOUA.

ALEGACIÓN 4.2. La INNOVACIÓN propone unas Zonas Verdes, que son en realidad parte del viario, sin que cumplan las condiciones exigidas para las zonas verdes, lo que agrava aún más el problema apuntado en la alegación anterior, incumpliendo así el "Artículo 9. Objeto" y el "Artículo 10. Determinaciones" de la LOUA , y las recomendaciones de la EASU.

5.- Las infraestructuras hidráulicas deben ser renovadas y completadas.

El ámbito de la INNOVACIÓN está clasificado como suelo urbano no consolidado, definido en el artículo 45 apartado B) de la LOUA, careciendo de una urbanización consolidada, que es preciso renovar y completar.



5.1.- El amianto.

La red de abastecimiento de agua “*presenta un diseño cerrado formando mallas y se ha ejecutado con amianto-cemento de diámetro mínimo 80mm, con doble tubería por calle*” según la INNOVACIÓN (memoria punto 3.2). Pero el fibrocemento, fabricado con amianto, es un producto prohibido en España por su peligrosidad.

En 1989 se inició en España el proceso de limitación a la comercialización y uso del amianto (R.D. 1406/1989.). El 17 de Diciembre de 2001, entró en vigor la prohibición total de fabricar productos que contuvieran amianto, tales como el fibrocemento (Uralita). Hasta el 7 de junio de 2002, podían comercializarse e instalarse productos con amianto (fibrocemento - uralita) para cubiertas, paramentos, depósitos, tuberías, chimeneas, jardineras, telas asfálticas, losetas termoplásticas para pavimentos, etc., todos fabricados antes del 15 de junio de 2002. A partir del 7 de junio de 2002, se prohibió la comercialización e instalación de amianto y productos que lo contuviesen, por lo que el fibrocemento que se comercializa actualmente es fibrocemento sin amianto.

CONSIDERACIÓN 5.1.- Dado que el planeamiento debe adaptarse a las normas territoriales y sectoriales, **debería sustituirse la red de abastecimiento de aguas, desmontando de forma apropiada la red instalada.**

5.2.- La red separativa de pluviales.

Dice la INNOVACIÓN que “*En el ámbito de la Innovación la red es de tipo unitario, es decir la misma para aguas sanitarias y pluviales.*”.

El POT AUS obliga en su artículo 92, a separar las redes de aguas pluviales de las residuales, o al menos a justificar porque no se hace (**Nota Final 6⁶**).

CONSIDERACIÓN 5.2.- Dado que el planeamiento debe adaptarse a las normas territoriales y sectoriales, **deberían separarse las redes de saneamiento y de pluviales.**

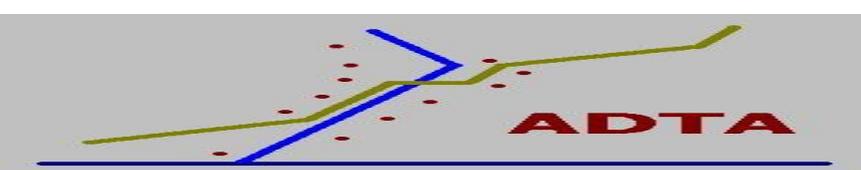
5.3.- La ausencia de corrección a los impactos en el ciclo del agua.

La INNOVACIÓN provocará el sellado de una importante superficie de suelo, que impedirá la infiltración de agua y aumentará las escorrentías superficiales, impactos respecto a las cuales la INNOVACIÓN y el Estudio de Impacto Ambiental se limitan a decir que serán recogidas por el sistema de aguas residuales. Ni la INNOVACIÓN ni el Estudio de Impacto Ambiental evalúan la incidencia de esos impactos y en consecuencia no proponen medidas correctoras.

La Cornisa del Aljarafe y los arroyos asociados, sufren un proceso de erosión acelerado por el sellado de suelos debido a la extensa urbanización. Pero hay otros efectos: insuficiencia de las redes de saneamientos y consiguiente anegamiento de las calles y carreteras en avenidas, agravamiento de las inundaciones de la base de la cornisa, etc. Además de estos fenómenos, la eliminación de una parte importante de la infiltración de las aguas pluviales y posterior evaporación puede estar influyendo en el clima. Según apuntan recientes estudios, este tipo de alteraciones en el uso del suelo podría ser una de las causas de los cambios en el régimen de precipitaciones primaverales en nuestra región, como se describe en el nuevo Plan Hidrológico del Guadalquivir, documento en trámite (**ver Nota Final 7⁷**).

Para corregir esos impactos deberían tomarse medidas correctoras que faciliten la infiltración y disminuyan las escorrentías (sobre todo en momentos de máximo caudal) como por ejemplo, los sistemas de retención y/o infiltración de agua en el suelo, suelos permeables, franjas filtrantes, pozos y zanjas de infiltración, drenes filtrantes, cunetas verdes, depósitos de infiltración, depósitos superficiales de detención, red de recogida y tratamiento de aguas pluviales separada de la red de saneamiento, depósitos enterrados de detención (depósitos de tormentas), estanques de retención, humedales artificiales, incentivos a la construcción de aljibes privados, cubiertas vegetales, etc. En definitiva, los conocidos como “Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible”, que deben asegurar que el ciclo hidrológico se efectúe de la forma más parecida a la forma anterior a las actuaciones urbanísticas.

La percepción de la sociedad y el tratamiento de las leyes respecto al ciclo del agua han evolucionado, e incluso podríamos decir que está dado un giro radical en los últimos años. Especialmente desde la entrada en vigor de la “*DIRECTIVA 2000/60/CE DEL PARLAMENTO EUROPEO Y DEL CONSEJO, de 23 de octubre de 2000, por la que se establece un marco comunitario de actuación en el ámbito de la política de aguas*”, que ha sido paulatinamente



incorporada al ordenamiento jurídico. También ha sido incorporada a la planificación autonómica andaluza y más concretamente al Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA) y al Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla (POTAUS), que incorporan normas específicas relativas a sistema hidrológico como el “Artículo 90 Red Hidrológica” del POTA y el “Artículo 68 Red de drenaje y cuencas vertientes” del POTAUS (Nota Final 8^a). Recordemos también, que el “Artículo 2. Principio de desarrollo territorial y urbano sostenible” del TRLS de 2008, exige armonizar el desarrollo urbanístico con la protección y conservación del patrimonio natural y medio ambiental.

Recordemos así mismo, las recomendaciones de la Estrategia Andaluza de Sostenibilidad Urbana en relación con las redes de servicio, los impactos ambientales que pueden tener efectos sobre la salud y el ciclo urbano del agua (Nota Final 9^a)

CONSIDERACIÓN 5.3.- Dado que el planeamiento debe adaptarse a las normas territoriales y sectoriales, debería hacer una propuesta suficiente para paliar los efectos provocados por el sellado de suelo sobre el ciclo del agua y el sistema hidrológico.

ALEGACION 5.- Por las consideraciones anteriores la INNOVACIÓN debe exigir al proyecto de urbanización, en cumplimiento del artículo 45 de la LOUA y de las recomendaciones de la EASU, la sustitución de la red de abastecimiento de aguas, la separación de las redes de aguas pluviales y de saneamiento y medidas de corrección de los efectos del sellado del suelo sobre el ciclo hidrológico.

6.- El injustificado incumplimiento respecto al paisaje.

La INNOVACIÓN hace un tratamiento, en nuestra opinión insuficiente, del paisaje urbano afectado, no ordena *"las morfologías urbanas conforme a las condiciones topográficas, ecológicas y paisajísticas"*. Tampoco consta suficientes medidas tendentes a la consideración e integración en las propuestas de *"La topografía y las condiciones de visibilidad"*.

La INNOVACIÓN debería hacer, o cuando menos justificar por qué no lo hace, un estudio y tratamiento del paisaje justificado, según las normas (artículos 60 del POTA y 82 del POTAUS), identificando los elementos susceptibles de ordenación, como los altos volúmenes propuestos, en una zona de alta visibilidad. Esta *"dejación de funciones"*, además de ser contrario a la norma, impide la adopción de determinaciones y facilita el incumplimiento de los objetivos fijados en el artículo 81 del POTAUS. (Nota Final 10^ª).

ALEGACION 6.- La INNOVACIÓN no hace ningún estudio del paisaje, ni justifica porque no lo hace, incumpliendo por ello el artículo 60 del POTA y el artículo 82 del POTAUS, y en consecuencia el artículo 9 de la LOUA..

7.- Las enormes plusvalías de la operación.

Las cifras económicas de la INNOVACIÓN, son sumamente deficientes, pero no obstante, revelan que la participación de la comunidad en las plusvalías generadas, que exige la ley, es sumamente escasa. También revela la verdadera naturaleza de los motivos que subyacen en esta INNOVACIÓN. En dicho estudio se consignan los siguientes gastos:

Estudio Económico Financiero	
Demolición vial	48.016,50
Construcción vial	69.972,00
Reurbanización vial	1.016.130,23
Espacios libres y jardines	602.159,04
Otros espacios libres	551.234,66
Total	2.287.512,43

Si hacemos un breve cálculo podemos tener una idea del orden de las plusvalías que se obtendrán por la aprobación de la INNOVACIÓN. En el mes de marzo, según el Portal Fotocasa, el precio medio de la vivienda por metro cuadrado fue de 2.059 € por metro cuadrado. Podemos tomar como precio de coste de la edificación, 1.000 € por metro cuadrado. La INNOVACIÓN incrementa la edificabilidad en 61.325 metros cuadrados. De todo ello se deduce lo siguiente:

	Superficie (m2)	Edificabilidad (m2)
Actual	126.667	30.640
Propuesta	126.667	91.965
Incremento en m2 techo		61.325

	Precio m2	Valor total
Valor total de venta (61.325 m2)	2.059 €/m2	126.268.175,00 €
Gastos urbanización		-2.287.512,43 €
Gastos edificación	1.000 €/m2	-61.325.000,00 €
Cesiones Ayto (10%)		-6.494.317,50 €
Beneficio total		56.161.345,07 €

La cifra es suficientemente ilustrativa. La comunidad recibiría el 10% de los aprovechamientos netos (6,4 M€). Pero también deberían contabilizarse las cuantiosas inversiones públicas necesarias para la realización de las dotaciones **que la INNOVACIÓN carga a las administraciones públicas y no cuantifica** (colegios, equipamientos, tranvía, etc.) y sobre todo los gastos a medio y largo plazo que suponen los nuevos desarrollos, 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, para la calidad de vida de los habitantes, para las arcas municipales, para el territorio, para el medio ambiente y para el paisaje.

Por otra parte, debemos tener en cuenta que al día siguiente de la aprobación de esta modificación, el promotor contabilizará estas plusvalías en sus libros, aunque las viviendas no se construyan hasta dentro de 12 o 15 años ó más. Una operación más del conocido negocio de la clasificación de suelo en nuestro país, que mantiene los altos precios mediante su acaparamiento y que por otra parte, ha llevado a la burbuja inmobiliaria y la crisis que padecemos. Un caso más de especulación de unos suelos, que debieron construirse hace casi 30 años (supuestamente hacían falta entonces, cuando se clasificó el suelo) y que no sólo no se penalizan los sucesivos incumplimientos de los promotores, sino que se les premia generosamente con plusvalías como la propuesta por la INNOVACIÓN. Una especulación que a fuerza de repetirse ya no escandaliza y pasa como una normalidad, siendo una aberración económica, política y moral.

ALEGACIÓN 7.- La participación de la comunidad en las enormes plusvalías generadas por la INNOVACIÓN serán exiguas, comunidad que deberá invertir cuantiosas cantidades (que no se contabilizan) y que además deberá afrontar unos costes superiores a medio y largo plazo, como consecuencia de las demandas de servicios de los nuevos habitantes. Por estos motivos, la INNOVACIÓN vulnera el artículo 47 de la Constitución, el artículo 3 del TRLS y el artículo 3 de la LOUA (Nota Final 11¹¹).

8.- La participación pública.

Por otra parte, 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 consta que haya distribuido información a la población (folletos resúmenes, extractos, información en la página web, 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 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 más 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”.*

Recordemos así mismo, las recomendaciones de la Estrategia Andaluza de Sostenibilidad Urbana en relación con la participación (**Nota Final 12¹²**).

ALEGACIÓN 8.- El Ayuntamiento no ha promovido una auténtica participación ciudadana, limitándose al cumplimiento de los mínimos legales establecidos, incumpliendo las recomendaciones de la EASU, la LOUA y la Constitución Española.

Abril 2012

¹ **Estrategia Andaluza de Sostenibilidad Urbana. (BOJA nº 97, de 19 de mayo de 2011)**

5. DESARROLLO URBANO

5.3. Líneas de actuación: “Desarrollar los instrumentos legales y técnicos para que se produzca la recualificación de la ciudad existente, fomentando los procesos de rehabilitación y de puesta en uso del capital construido existente frente a los de nueva ocupación de suelo, que están generando un importante número de viviendas vacías o locales sin uso.”

7. EDIFICACIÓN

7.3. Líneas de actuación: “Generar tendencias de aprovechamiento del capital construido fomentando procesos de rehabilitación como instrumento complementario y añadido a la revitalización de la ciudad existente, al objeto de potenciar las capacidades sociales, económicas, culturales y patrimoniales presentes en los tejidos urbanos. Incorporar criterios dirigidos a dimensionar los crecimientos urbanos desde la perspectiva de dar prioridad a la rehabilitación física y funcional existente mediante la rehabilitación de viviendas y otros edificios, en contextos sociales y económicos que son consecuencia de situaciones locales muy complejas y que es necesario fomentar y conservar.”

² **Informe Defensor Pueblo 2009**

ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO EN LOS INFORMES DE LA OFICINA DEL DEFENSOR DEL PUEBLO ANDALUZ NOVIEMBRE - 2009

1. Valoraciones...

10

Un modelo de desarrollo insostenible. El desarrollo que ahora se critica, en bastantes supuestos ha estado amparado en planes aprobados por los Ayuntamientos y los órganos competentes de la Comunidad Autónoma.

En este Informe hemos dedicado amplios comentarios a algunos de los problemas que el desarrollo urbanístico, amparado en planes formalmente aprobados, ha generado, no digamos cuando éste ha tenido lugar al margen de los mismos, lo que por lo demás ha sido moneda común en algunos de los municipios de Andalucía. De ello, dejamos constancia en el Informe Anual al Parlamento de Andalucía del año 2006.

En primer lugar, recordábamos los importantes derechos y valores que, cuando hablamos de ordenación territorial y urbanística, entran en juego, pues el Texto Constitucional dedica a ellos, entre otros, los arts. 33; 38; 43, aptdos. 1 y 3; 45; 46; 47; 51, aptdo. 1; 128, aptdo. 1; 130.1 y 131 CE. Ello, sin más, justifica las diversas intervenciones que el Defensor del Pueblo Andaluz ha realizado en este ámbito y las valoraciones contenidas en torno al tardío ejercicio de las competencias en los ámbitos de la Ordenación del Territorio y el Urbanismo.

Los derechos constitucionales afectados. La autonomía no es soberanía y aún ésta tiene límites.

En segundo lugar, señalábamos que el necesario respeto a la autonomía local, garantizado constitucionalmente, es plenamente compatible con el ejercicio de las competencias que corresponden al Estado y las Comunidades Autónomas, a tenor de lo previsto, respectivamente, en los arts. 149.1.13º; 23º y 148.1.3º. Y es que, como señaló en su día nuestro Tribunal Constitucional en su Sentencia 4/1981, de 2 de Febrero, (Fundamento Jurídico 3º) “la autonomía hace referencia a un poder limitado. En efecto, autonomía no es soberanía -y aún este poder tiene sus límites-“. De ahí que el art. 137 CE delimite el ámbito de los poderes autónomos contemplados en el precepto a la «gestión de sus respectivos intereses», que deberán ejercerse, lógicamente, tal y como señala la mencionada Sentencia, en el marco del ordenamiento, concluyendo ésta que “por lo que es la Ley, en definitiva, la que concreta el principio de autonomía de cada tipo de Entes, de acuerdo con la Constitución”.

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

Pues bien, el modelo de planificación urbanística municipal ha llevado a que, de las 20.946.554 viviendas existentes, según el INE, en nuestro país en el año 2003, 3.106.621 fueran inmuebles vacíos, sin contar las aproximadamente 3.000.000 viviendas de segunda residencia que sólo temporalmente se ocupan. Y, mientras tanto, un amplísimo sector de la ciudadanía no puede acceder a este bien básico, que constituye un derecho constitucional, ni en el mercado libre ni en el protegido.

En el año 2005, la Red de Análisis Europea Euroconstruct ponía de manifiesto que el 28,4 % del total de viviendas nuevas construidas en Europa se concentraba en España, pese a que la población española sólo representaba un 9,7 % de la población total europea.

Una impensable e injustificada ocupación del suelo no urbanizable.

El Observatorio de la Sostenibilidad en España realizó, en 2005, una prospectiva para observar cuales podían ser los porcentajes de cambio de ocupación del suelo en España hasta los años 2005 y 2010. Así, si en el año 1987, las hectáreas ocupadas eran 814.150 (con un índice 100), en 2000 eran ya 1.054.316 (índice 129), por lo que las estimaciones en 2005 eran 1.146.687 (índice 141) y en el año 2010, 1.239.059 hectáreas (índice 152). Gran parte de estas nuevas construcciones se han concentrado en el litoral andaluz, que ya arrastraba un deterioro importante en épocas anteriores a resultas del denominado “desarrollismo”.

El Ministerio de Medio Ambiente denunció el descontrol urbanístico.

La realidad contrastada de ese urbanismo depredador, denunciado por distintos grupos ecologistas e instituciones, medios de comunicación, etc., pero que, insistimos, en la inmensa mayoría de los casos obedece a un modelo aprobado por los Plenos de los Ayuntamientos del litoral y con la aprobación definitiva de los órganos competentes de las Comunidades Autónomas, ya que sin estas resoluciones asumidas por los poderes públicos todo este proceso desarrollista e insostenible no hubiera sido posible, llevó, en el 2006, a la entonces Ministra de Medio Ambiente a decir, no sin razón, que “Valencia, Murcia y Andalucía han urbanizado el litoral sin control”.

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

Hay, pues, una valoración general que, no por evidente, debemos dejar de subrayar en este Informe: en demasiadas ocasiones, los poderes públicos no han sabido ejercer, en un adecuado nivel de exigencia, sus competencias en ordenación del territorio y urbanismo, que tiene la naturaleza de función pública, para proteger el derecho constitucional a un medio ambiente adecuado (art. 45 CE), ni han regulado el uso del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación, ni han establecido las condiciones y las normas para hacer efectivo el derecho de todos los españoles a una vivienda digna y adecuada (art. 47 CE).

Como decimos en otra parte de este Informe Especial, esta situación debe “hacernos reflexionar sobre el papel que los poderes públicos andaluces deben desarrollar; a través de la función pública en que, insistimos, consiste la ordenación del territorio y la urbanística, para que asuman sus competencias planificadoras de acuerdo con el interés general y no se limiten, como en tantos y tantos supuestos, a atender propuestas de crecimiento basadas en una demanda de un mercado inducido por los propios agentes que intervienen en la promoción del suelo y de la edificación que, en muchos casos, se convenía en los despachos de algunos representantes municipales (con lo que el proceso posterior de real y

efectiva participación pública es muy limitado o inexistente) o a reaccionar tarde y con pocas probabilidades de éxito, cuando el territorio ha perdido sus valores ambientales o paisajísticos, o el desarrollo insostenible ha tomado carta de naturaleza y se ha producido el colapso de las infraestructuras”.

11

La financiación de las Haciendas Locales y el Urbanismo. 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.

La apuesta por un urbanismo que está hipotecando las posibilidades de hacer modelos de ciudad con otras características que garanticen su sostenibilidad y que sepan responder a las necesidades de una sociedad cada vez más exigente con la “*cuestión ambiental*”, no puede justificarse en la necesaria financiación de las Haciendas Locales, por más que es evidente que las aportaciones actuales del sector público y privado son claramente limitadas para compensar los costes de los servicios e infraestructuras que, en la actualidad, prestan los municipios.

En primer lugar, porque no es cierto que todos los municipios hayan actuado de la misma manera. En segundo, porque 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?.

En demasiadas ocasiones, la corrupción ha estado presente a la hora de tomar decisiones de trascendencia urbanística.

En tercer lugar, no se puede obviar, con todo el carácter excepcional que se quiera, que detrás de ese urbanismo insostenible en demasiadas ocasiones ha estado presente la corrupción, que ha llevado a adoptar decisiones públicas injustificadas. El gran número de procesos judiciales abiertos en el estado español y en lo que, a aquí concierne, en Andalucía, son exponentes de esa realidad y puede estar detrás de que España sólo sea acreedora de un aprobado en el último informe de percepción de corrupción de la ONG Transparencia Internacional.

La adecuada financiación de las Corporaciones Locales sigue siendo una cuestión no resuelta, que debe buscar respuesta en el denominado Pacto Local y en el marco del consenso entre las distintas fuerzas políticas.

3 La justificación de la propuesta .

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....

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 2. Principio de desarrollo territorial y urbano sostenible.

1. Las políticas públicas relativas a la regulación, ordenación, ocupación, transformación y uso del suelo tienen como fin común la utilización de este recurso conforme al interés general y según el principio de desarrollo sostenible, sin perjuicio de los fines específicos que les atribuyan las Leyes.
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** armonizando los requerimientos de la economía, el empleo, la cohesión social, la igualdad de trato y de oportunidades entre mujeres y hombres, la salud y la seguridad de las personas y la protección del medio ambiente, contribuyendo a la prevención y reducción de la contaminación, y procurando.... c) Un medio urbano en el que la ocupación del suelo sea eficiente, ...

4 Memoria de la INNOVACIÓN Pág 33 La Red Viaria.

...

Se propone incorporar la calle 1 y 2 al sistema local de espacios libres, eliminando la 2 para convertirla en espacio libre peatonal, y adaptando la calle 1...

Pág 35 Sistemas de Espacios Libres.

El Sistema de Espacios Libres lo forma fundamentalmente el Sistema Local de Espacios Libres (AL); un espacio de 33.153 m² de suelo, que configura todo un “continuo” dentro del ámbito de actuación.

Esta red de Sistemas de Espacios Libres se completa con un Sistema de General de Espacios libres (SGEL), de 7.133,65 m², que remata la ordenación en sus límites Norte y Este, reforzando así la transición entre las diferentes tipologías residenciales y mejorando sustancialmente la calidad y habitabilidad del área.

El espacio libre responde a una doble intención, por un lado crear una secuencia de plazas y recorridos en continuidad para el peatón dentro del propio sector y por otro, crear un “colchón” verde que minimice

el efecto del nuevo crecimiento ante los conjuntos residenciales preexistentes en el borde Noreste (Calle de la Chiquita Piconera).

El espacio libre se desarrollará con dos tratamientos diferenciados, por una parte los espacios libres en los perímetros inmediatos a las parcelas residenciales, que se tratarán a modo de “plazas duras” con poca vegetación, especialmente los vinculados a las parcelas de vivienda protegida y por otra parte las áreas libres en contacto con la Fase 1 y con los perímetros del ámbito de Innovación, se tratarán como áreas más arbóreas destinadas al paseo, con especies autóctonas y de bajo mantenimiento, minimizando así, los **futuros costes de mantenimiento para el Ayuntamiento.**

5 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:...

E) Procurar la coherencia, funcionalidad y accesibilidad de las dotaciones y equipamientos, así como su equilibrada distribución entre las distintas partes del municipio o, en su caso, de cada uno de sus núcleos. La ubicación de las dotaciones y equipamientos deberá establecerse de forma que se fomente su adecuada articulación y vertebración y se atienda a la integración y cohesión social en la ciudad. Asimismo, se localizarán en edificios o espacios con características apropiadas a su destino y contribuirán a su protección y conservación en los casos que posean interés arquitectónico o histórico.

LOUA Artículo 10. Determinaciones.

1. Los Planes Generales de Ordenación Urbanística establecen la ordenación estructural del término municipal, ... La ordenación estructural se establece mediante las siguientes determinaciones:

A) En todos los municipios:

c) Los sistemas generales constituidos por la red básica de reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público que aseguren la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico y garanticen la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo. ...

Estrategia Andaluza de Sostenibilidad Urbana. (BOJA nº 97, de 19 de mayo de 2011)

5. DESARROLLO URBANO

5.3. Líneas de actuación: *“Ampliar y mejorar el espacio público destinado a la convivencia, a los juegos infantiles, al paseo y a la estancia libre (islas peatonales, jardines, paseos, plazas, aceras). Buscar la complicidad de la ciudadanía en su diseño.”*

9. LA BIODIVERSIDAD Y EL ESPACIO LIBRE EN LOS SISTEMAS URBANOS

9.3. Líneas de actuación: *“Incorporar el espacio libre a la configuración y al diseño urbanos. Con ello la habitabilidad de la ciudad aumenta pues se mantienen en cierto grado los servicios ambientales que caracterizan al espacio no urbanizado, disminuyendo la necesidad de climatización artificial y conservando elevados niveles de biodiversidad urbana.”*

9.3. Líneas de actuación: *“Desarrollar, en la ciudad existente, un programa para la creación de redes verdes urbanas que contengan la recuperación de espacios verdes por sustitución de edificios obsoletos, por desplazamientos del tráfico a vías periféricas, por creación de cubiertas verdes, por enverdecimiento de fachadas, por permeabilización del suelo, por reverdecimiento de patios interiores, por recuperación de riberas y cuerpos de agua, por protección de jardines privados de especial protección, etc.”*

6 POTAUS Artículo 92. Infraestructuras de depuración de aguas residuales. (N y D)

4. En el diseño de las redes de saneamiento de los nuevos desarrollos será obligatorio el trazado de redes separativas para las aguas pluviales y para las aguas residuales. En el caso de los sectores urbanizables con uso industrial, su planeamiento de desarrollo contemplará la dotación de instalaciones de depuración primaria que aseguren un vertido a la red dentro de los parámetros tolerables. (D)

7 PHG ANEJO “Nº 2 INVENTARIO DE RECURSOS HIDRICOS.

6.3. Tendencias en la precipitación y desertificación del terreno.

Uno de los resultados más relevantes del estudio de referencia es la gran importancia que tiene en la generación de precipitación en la cuenca del Guadalquivir la evapotranspiración que se produce en la misma cuenca. Durante primavera y verano, la humedad que incorpora la atmósfera directamente del suelo es del mismo orden de magnitud que la que se transporta procedente de todo el Atlántico Subtropical.

Un resultado aparentemente no relacionado con el reciclado, es la asimetría observada en las tendencias de precipitación (se observa una disminución en la precipitación primaveral y un aumento en la otoñal). Durante el otoño la principal fuente de humedad es el Atlántico subtropical y un calentamiento de esta región está relacionado con aumento en las precipitaciones. Por tanto no es sorprendente que un incremento en la temperatura del agua de la principal fuente de humedad en otoño, resulte en un aumento de la precipitación.

En primavera, no podemos explicar el descenso de precipitación que se viene observando en función del aumento en las SSTs previsto por los modelos. Sin embargo, en primavera la **incorporación de agua desde el suelo de la cuenca es la fuente principal de humedad** atmosférica. **¿Podría esta tendencia estar relacionada con el cambio en los usos del suelo y/o los procesos de desertificación?**

Habitualmente se define la desertificación como el conjunto de procesos que conducen a la degradación de zonas áridas, semiáridas y subhúmedas secas en función de variables naturales climáticas y la actividad humana. En el contexto de este estudio la desertificación es importante desde el momento en que afecta a la cobertura del suelo y su capacidad potenciadora de los procesos de evapotranspiración. Así, una zona desprovista de vegetación y/o con vegetación o suelo degradados dificulta, o incluso impide, los flujos de humedad tierra-atmósfera.

Los estudios cuantitativos sobre el cambio del uso del suelo en la cuenca del Guadalquivir son escasos. Sin embargo, recientemente en trabajos patrocinados por la Junta de Andalucía (Moreira et al. 2005) se han publicado cartografías de la desertificación heredada (figura 7.2), desertificación actual (figura 7.3) y riesgo de desertificación (figura 7.4) para Andalucía. La desertificación heredada hace referencia a las regiones en las que la degradación es difícilmente reversible. Se observa que esta desertificación afecta especialmente a la región de Andalucía suroriental. El patrón de desertificación actual hace referencia a las regiones en las que actualmente los procesos que originan desertificación son activos. Es preocupante ver como muchas regiones de Huelva, Sevilla Málaga o Jaén están actualmente clasificadas como “Áreas muy cercanas y/o desertificadas” o “Áreas potencialmente cercanas” a la desertificación. Lo que indica que en muchas regiones andaluzas la extensión de suelo degradado ha crecido en las últimas décadas...

8 POTA. [90] Red hidrográfica [D].

1. La totalidad de los cauces fluviales, incluyendo las aguas y las zonas de protección de los márgenes establecidas en la Ley de Aguas constituyen un dominio público que, como tal, ha de ser identificado, reconocido y protegido. **Las múltiples funciones ecológicas y territoriales de los ríos han de ser tomadas en consideración de manera integrada. Junto a la protección del recurso agua y su calidad, es necesario proteger los propios espacios fluviales.**

POTAUS Artículo 68. Red de drenaje y cuencas vertientes. (D)

1. Los instrumentos de planeamiento general considerarán las cuencas vertientes y sus principales cauces de forma integral, analizarán las repercusiones del modelo urbano previsto y de las transformaciones de usos propuestas sobre la red de drenaje y estimarán los riesgos potenciales, proponiendo la infraestructuras y medidas de prevención y corrección adecuadas para la minimización de los mismos...

3. Los cauces, riberas y márgenes, y sus funciones de evacuación de avenidas deben estar amparados por una definición de usos que garantice la persistencia de sus condiciones de evacuación, tanto por sus características estructurales como por su nivel de conservación y mantenimiento...

9 Estrategia Andaluza de Sostenibilidad Urbana. (BOJA nº 97, de 19 de mayo de 2011)

5. DESARROLLO URBANO

5.3. Líneas de actuación: *“Aumentar la eficiencia energética y reducir el gasto de materiales y el impacto ambiental de las redes de servicios.”*

5.3. Líneas de actuación: *“Proceder al análisis del perfil poblacional, social y económico. Identificar impactos ambientales que pueden tener efectos sobre la salud.”*

8. EL METABOLISMO URBANO: LA CONSIDERACIÓN DE LOS FLUJOS DE RECURSOS NATURALES QUE ALIMENTAN AL SISTEMA URBANO

8.2.3. El ciclo urbano del agua. Líneas de actuación: *“Implantar medidas para mantener índices elevados de permeabilidad del suelo y de la capacidad de infiltración, así como otras que deriven las aguas de primer lavado de las redes viarias con elevada contaminación hacia balsas de tormenta y/o las EDAR, evitando su infiltración en los acuíferos.”*

¹⁰ **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.

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.**

¹¹ **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...

¹² **Estrategia Andaluza de Sostenibilidad Urbana. (BOJA nº 97, de 19 de mayo de 2011)**

8. EL METABOLISMO URBANO: LA CONSIDERACIÓN DE LOS FLUJOS DE RECURSOS NATURALES QUE ALIMENTAN AL SISTEMA URBANO

8.4.3. La información. Líneas de actuación: *“Incrementar la producción de información sobre ámbitos concretos de desarrollo sostenible urbano sobre los que no existen datos.”*

8.4.3. La información. Líneas de actuación: *“Promover la participación ciudadana en la producción de datos, no solo en la consulta, mediante el uso preferente de tecnologías de la información y la comunicación (TICs).”*

8.4.3. La información. Líneas de actuación: *“Ampliar la oferta de productos de difusión en materia de desarrollo sostenible urbano con productos impresos, productos en soporte digital y productos en red.”*

10. LA GESTIÓN URBANA

10.3. Líneas de actuación: *“Fomentar que desde las administraciones competentes se ponga a disposición del ciudadano información inteligible en materia de normativa asociada a la ordenación del territorio, urbanismo y medio ambiente, así como en materia de sostenibilidad, movilidad y metabolismo urbano.”*

10.3. Líneas de actuación: *“Auspiciar el compromiso colectivo para impulsar el cambio urbano para la sostenibilidad, generando un volumen de transformación social a través de la participación, ofreciendo información relevante para la ciudadanía e integrando la participación en los procesos de gestión urbana.”*