

**ALCALDE-PRESIDENTE DEL
AYUNTAMIENTO DE
Plaza de España, 1
41909 SALTERAS (Sevilla)**

Salteras , a 31 de diciembre de 2011.

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 el ejercicio del derecho de participación ciudadana en la toma de decisiones en asuntos vinculados al interés público. Para ello utiliza, entre otros, los canales establecidos en la legislación sectorial, territorial y urbanística, en los procesos de redacción de los planes, con el fin de velar porque en las propuestas de dichos Planes se tenga en cuenta el carácter global e interrelacionado de los problemas sectoriales, territoriales y urbanísticos de la comarca del Aljarafe, predomine la visión a largo plazo y los intereses colectivos por encima de la visión a corto plazo y los intereses particulares, y se sitúen dentro de la filosofía del desarrollo sostenible adoptada por la mayoría de organismos europeos e internacionales y que cada vez más se revela como la única que puede asegurar un futuro viable para nuestras ciudades y pueblos.

Ante la nueva exposición al público del documento de **MODIFICACIÓN DE LA REVISIÓN PARCIAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DEL MUNICIPIO DE SALTERAS RELATIVA AL CAMBIO DE SISTEMA DE GESTIÓN DE LOS SECTORES SUS-S2, SUS-S3 Y SUS-S4** (en adelante **Modificación**) y de acuerdo con los objetivos de la Asociación antes expuestos, hacemos **las consideraciones y alegaciones** que adjuntamos.

Por la Asociación en Defensa del Territorio del Aljarafe

AL ALCALDE-PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE SALTERAS

0.- Introducción.

El presente documento ha sido elaborado por socios de ADTA, para presentar consideraciones y alegaciones al documento **MODIFICACIÓN DE LA REVISIÓN PARCIAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DEL MUNICIPIO DE SALTERAS RELATIVA AL CAMBIO DE SISTEMA DE GESTIÓN DE LOS SECTORES SUS-S2, SUS-S3 Y SUS-S4** (en adelante **Modificación**), pero también para ayudar a la difusión de dicha iniciativa del Ayuntamiento de Salteras e incentivar el debate ciudadano.

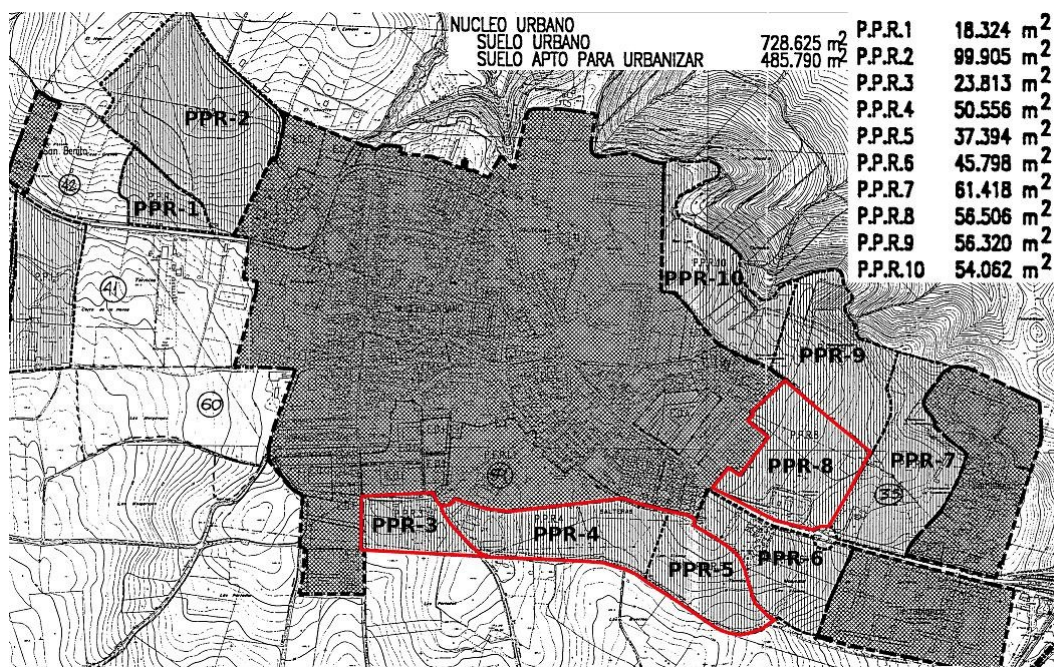
La Modificación plantea el cambio de Sistema de Actuación por Compensación, que prevé el desarrollo urbanístico por parte de los propietarios o promotores de suelo, por el Sistema de Actuación por Cooperación, en el cual el Ayuntamiento asume la gestión urbanística del desarrollo, en la unidades urbanísticas SUS-2, SUS-3 y SUS-4.

El planeamiento reciente de Salteras parte de la Revisión de las Normas Subsidiarias aprobadas en mayo de 1998 y la reciente Revisión (y Adaptación a la LOUA) de las mismas, aprobada en octubre de 2009.

La Revisión de las Normas de 1998, reclasificó una enorme cantidad de suelo, en relación con las necesidades reales de la población. Fruto de ello, es un escaso grado de ejecución de las mismas, como podemos ver en el cuadro de la **Nota Final 1** y el reportaje fotográfico que incluíamos como “Anexo 1 Salteras: Otra ciudad sin hacer”, en el documento de Consideraciones y Sugerencias al Avance de PGOU de Salteras, que se puede ver en la página web de ADTA.

En 2010, de 31 unidades de actuación, 20 estaban sin formular y/o sin ejecutar de hecho. Y de una capacidad para 1.181 viviendas, se han ejecutado sólo 502. A ello hay que añadir que las unidades ejecutadas en el núcleo principal albergan todavía una enorme capacidad de viviendas y que el grado de ocupación de los suelos industriales del núcleo Los Llanos es escasísimo.

Además, dicha Revisión de las Normas de 1998 clasificó una importante cantidad de suelo (PP-7, PP-8, PP-9 y PP-10, un total de 22,8 hectáreas), en suelo protegido por el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Sevilla, bajo la denominación de “PS-4 Cornisa Norte del Aljarafe” y la figura de Paisaje Sobresaliente. Un error urbanístico que debe quedar en la memoria colectiva como ejemplo del urbanismo salvaje.

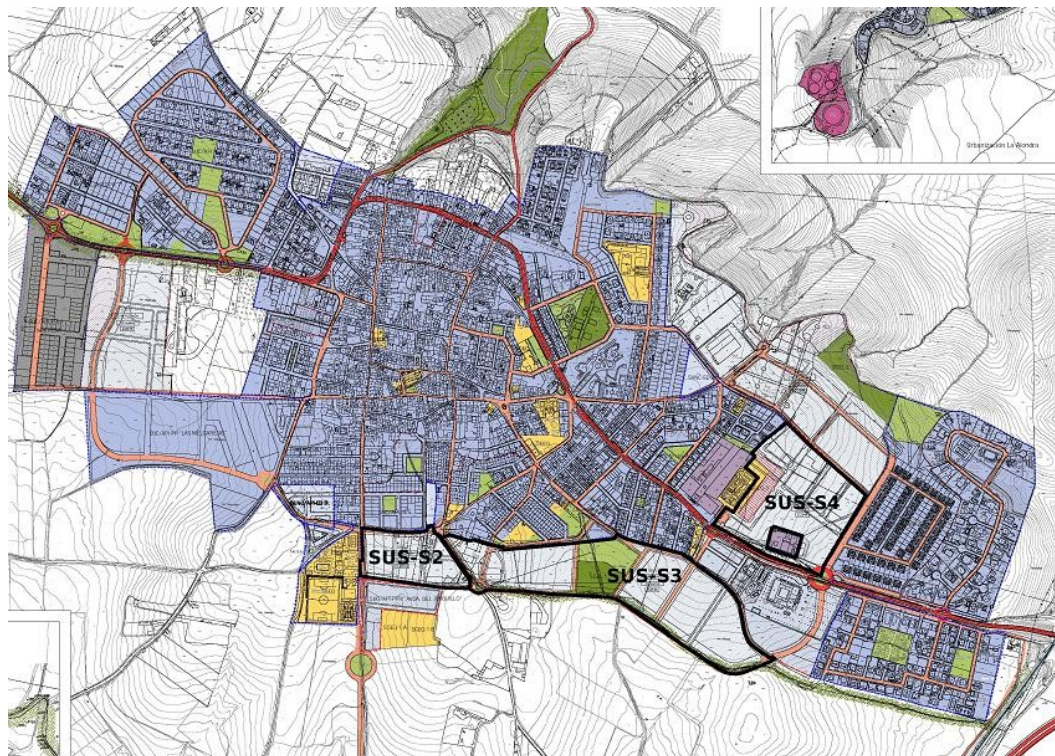


Plano de las Normas de 1998. En rojo las unidades objeto de la MODIFICACIÓN.

Un error que no sólo no se ha reparado (que se podría haber hecho, desde la entrada en vigor del TRLS de 2008, desclasificando esos suelos), sino que se ha agravado otorgando a esos suelos un mayor aprovechamiento (y alturas) en la Revisión de las NNSS de 2009. Un ejemplo de que el urbanismo salvaje continúa en plena forma. Además, en la Revisión de las NNSS de 2009 hemos detectado una clasificación de suelo (han clasificado como

urbano consolidado la unidad “Las Melgarejas” que está sin terminar), que como mínimo resulta polémica, con la finalidad de justificar los límites legales.

Además, la Revisión de las NNSS de 2009, redefinió los sectores y así la antigua unidad PPR-3 pasó a ser la SUS-S2. Las unidades PPR-4 y PPR-5 pasaron a ser la unidad SUS-S3. La antigua PPR-8 pasó a ser la SUS-S4.



Plano de las Normas de 2009. Señaladas en negro las unidades objeto de la Modificación.

Y ahora se plantea este cambio de Sistema de Actuación en dichas unidades, que incide, en nuestra opinión, en el camino de la insostenibilidad.

El documento se estructura según el siguiente **ÍNDICE**:

1. La irracionalidad de la iniciativa	Página 4
2. La base especulativa de la iniciativa	Página 5
3. Un Sistema de Actuación impropio	Página 5

1. La irracionalidad de la iniciativa.

La propuesta no cumple con la racionalidad exigida por el artículo 45 de la Constitución Española, porque no hay necesidad de más viviendas debidamente justificada en los correspondientes estudios y es contradictoria con el propio planeamiento.

1.1.- Necesidades no justificadas.

No existe ningún estudio de inmediatas necesidades de viviendas que hagan necesaria la iniciativa. Existe además un importante número de viviendas vacías o a medio construir, como es el caso de las Melgarejas, urbanización cuya construcción se encuentra paralizada.



Las Melgarejas, con más de 200 viviendas, paralizadas.

1.2.- Esfuerzos públicos en un sector en crisis.

Por otra parte, la situación económica del país, especialmente del sector inmobiliario y de las administraciones públicas, no aconsejan destinar esfuerzos públicos a dicho sector, especialmente sin unas necesidades inmediatas que satisfacer. Y el fracaso del modelo económico basado en la expansión del sector inmobiliario, aconseja a optar por un desarrollo económico basado en otros sectores. Y por otra parte, sería mucho más ajustado al actual marco normativo y los objetivos de sostenibilidad enunciados por las normas.

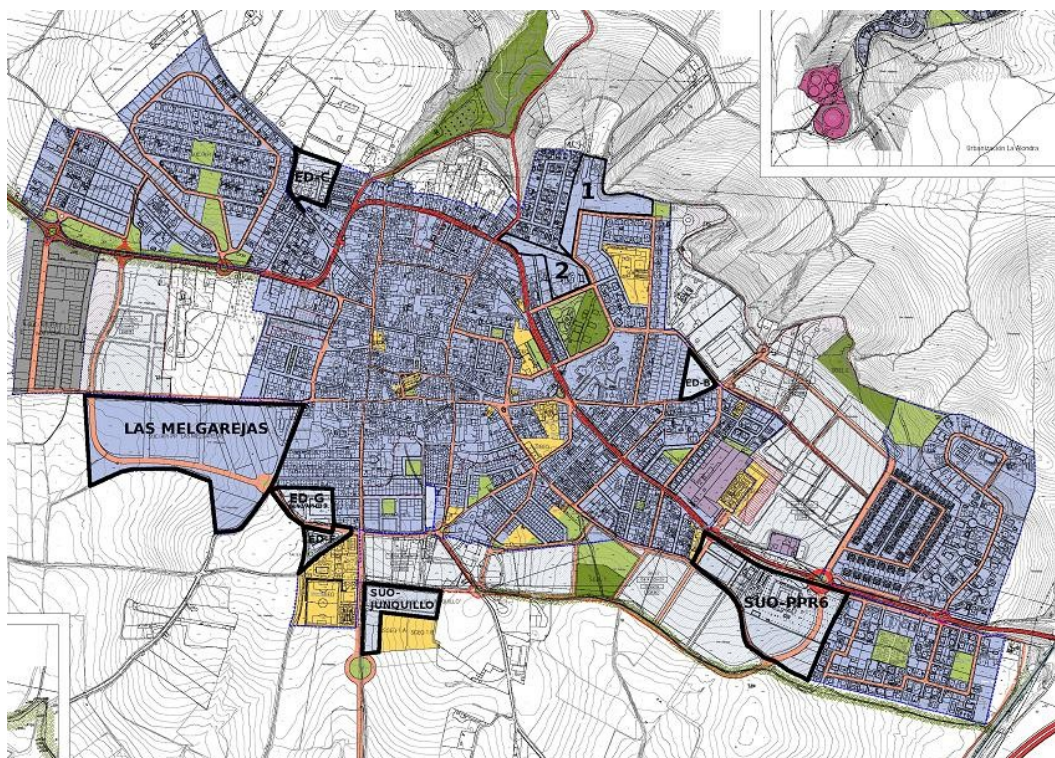
En la propia MODIFICACIÓN (pág. 3) podemos leer que *“Desde la fecha de aprobación de la Revisión Parcial de las NNSS, el 3 de julio de 2009, la actividad económica se ha ido ralentizando, especialmente, en el sector de la construcción, debido a la restricción del crédito. Ello ha supuesto una retracción de la iniciativa privada, que supone un estancamiento del desarrollo del plan, y su ejecución.”*.

En realidad la crisis inmobiliaria comenzó mucho antes, en 2007, lo cual hubiese sido un argumento para no incrementar el número de viviendas en cada unidad, como se hizo en la Revisión de las Normas de 2009, dado la ausencia de necesidades justificadas, como ya hemos dicho en la introducción. Pero ahora con más motivos, dado lo profundo de la crisis y las perspectivas futuras, es menos racional, destinar esfuerzos públicos en un sector como el inmobiliario. Y más, cuando como hemos dicho antes, no hay estudios de ningún tipo que avalen la necesidad de nuevas viviendas y sobran viviendas vacías y suelo edificable.

1.3.- La prioridad y alcance injustificados.

Por otra parte, no está justificada la MODIFICACIÓN, porque existen unidades en suelo urbano no consolidado y urbanizable ordenado, que son unidades que constituyen vacíos en la trama urbana, que son anteriores incluso a la clasificación de los sectores S2, S3 y S4 y cuyo desarrollo debería tener prioridad, caso de justificarse su necesidad, sobre el suelo urbanizable sectorizado.

Las unidades de Suelo Urbanizable Ordenado SUO-PPR6 y SUO-Avda del Junquillo, las unidades en Suelo Urbano No Consolidado SUNC-ED-B, SUNC-ED-C, SUNC-ED-G y SUNC-ED-F, así como amplios espacios en suelo urbano, Las Melgarejas, los espacios señalados en el plano como 1 y 2, así como otros de menos superficie, se encuentran sin construir.



Plano del planeamiento vigente con las unidades de Suelo Urbanizable Ordenado SUO-PPR6 y SUO-Avda del Junquillo, las unidades en Suelo Urbano No Consolidado SUNC-ED-B, SUNC-ED-C, SUNC-ED-G y SUNC-ED-F, así como los espacios en suelo urbano, Las Melgarejas, y los señalados en el plano como 1 y 2 (hay más vacíos urbanos en la misma situación).

Tampoco se justifica mínimamente, el alcance de la MODIFICACIÓN. ¿Porque afecta a tres sectores y no a uno, o a todos, o a los que se necesite de inmediato?.

Puede argumentarse la obligatoriedad que dimana del poder fáctico del planeamiento aprobado, pero este mandato nunca puede imponerse a la racionalidad y motivación, que constituyen mandatos legales superiores (ver párrafos siguientes). Esta racionalidad aconseja culminar las actuaciones pendientes en suelo urbano y urbano no consolidado, antes de abordar de forzar nuevos desarrollos que no se sustentan en una verdadera necesidad.

La Administración debe atenerse, y en nuestra opinión no lo hace, al requerimiento del artículo 108 de la LOUA (Nota Final 1^a), que exige motivadamente atender “a las prioridades y necesidades del desarrollo del proceso urbanizador, la capacidad de gestión y los medios económico-financieros con que efectivamente cuente la Administración y la iniciativa privada interesada en asumir la actividad de ejecución o, en su caso, participar en ella.”. Requerimiento así mismo exigido por el artículo 54.1.f) de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Recordemos también, la necesidad de racionalidad exigida por el artículo 45 de la CE y el artículo 3 del TRLS (Nota Final 2^a).

CONSIDERACIÓN 1.- La MODIFICACIÓN no aporta ningún estudio objetivo de las necesidades reales e inmediatas de viviendas, no justifica el empleo de recursos públicos en un sector en crisis como el inmobiliario y no justifica la elección, número y prioridad de las unidades urbanísticas elegidas.

ALEGACIÓN 1.- Por los motivos anteriores, la MODIFICACIÓN no cumple con lo exigido por el artículos 45 de la Constitución Española, el artículo 3 del TRLS y el artículo 108 de la LOUA.

2. La base especulativa de la iniciativa.

La iniciativa conculca el mandato del artículo 47 de la Constitución, al no vincular el uso del suelo a los fines sociales e impedir la especulación.

En efecto, la MODIFICACIÓN significaría la consecuente alteración de la clasificación de suelo desde Urbanizable Sectorizado a Urbanizable Ordenado, de forma forzada, innecesaria, artificiosa y basada en la especulación de unas hipotéticas necesidades futuras cuando se supere la crisis y sean necesarios estos suelos en un futuro, para “*estar preparados*” para esa hipotética situación. Lo que conlleva además, la consecuente alteración del precio del suelo, al dejar de tener el valor inicial para adquirir el valor de expectativa que le daría la clase de suelo Urbanizable Ordenado.

Estos suelos podrían estar muchos años más en su estado actual o lo que es peor, urbanizados y no construidos, si se aprueba esta MODIFICACIÓN, con la consiguiente detracción de dinero a la economía nacional que ello comportaría y esfuerzos públicos, que podrían incluir importantes inversiones, muy necesarios para incentivar otras actividades o inversiones. La verosimilitud de esta hipótesis se ve reforzada por el hecho que esos suelos llevan más de 10 años sin desarrollar y precisamente los años donde se ha producido el “boom” inmobiliario mayor en la historia de España, y los próximos años serán según todos los informes, de estancamiento económico, con acusado énfasis en el sector inmobiliario.

Todo esto, además de conculcar el mandato constitucional de evitar la especulación y atender a las necesidades y la racionalidad (artículo 47 y 45), incumple el principio de sostenibilidad invocado por el artículo 2 del TRLS (**Nota Final 3³**), precisamente en uno de sus componente esenciales, la precaución ante la incertidumbre futura.

CONSIDERACIÓN 2.- La MODIFICACIÓN comportará la injustificada clasificación de suelo y el consecuente cambio del precio, vulnerando el principio de precaución que conlleva la aplicación del principio de sostenibilidad e incentivando con ello la especulación.

ALEGACIÓN 2.- Por los motivos anteriores, la MODIFICACIÓN no cumple con lo exigido por el artículo 2 del TRLS y el artículo 47 de la Constitución Española.

3. Un Sistema de Actuación impropio.

El nuevo Sistema de Actuación propuesto es impropio para los fines que se persiguen. En efecto la MODIFICACIÓN reconoce (pág.3) que:

“Debido a la situación económica en la que nos encontramos, no se tiene ninguna constancia en la fecha de hoy, de la existencia de iniciativa privada a corto plazo para el desarrollo de los sectores SUS-S2, SUS-S3 y SUS-S4, a pesar de que ha transcurrido más de un año desde la publicación de la Revisión.

Es por ello, que el Ayuntamiento de Salteras toma la iniciativa para el desarrollo de estos sectores y propone la Modificación del documento de la Revisión Parcial de las NNSS para el cambio del sistema de actuación de estos sectores de suelo urbanizable sectorizado, mediante la Providencia de la Alcaldía de fecha 27 de Junio de 2011.”

Es decir se reconoce explícitamente la total falta de interés de la iniciativa privada. Pero el Sistema de Actuación por Cooperación exige precisamente eso, cierta cooperación voluntaria de los propietarios de suelo, cooperación que se reconoce no está garantizada. Todo ello en congruencia con el requerimiento del artículo 108 de la LOUA, que exige atender “*a las prioridades y necesidades del desarrollo del proceso urbanizador, la capacidad de gestión y los medios económico-financieros con que efectivamente cuente la Administración y la iniciativa privada interesada en asumir la actividad de ejecución o, en su caso, participar en ella.*” Por otra parte se reconoce que el Ayuntamiento quiere tomar la iniciativa para el desarrollo de esos sectores, para lo cual los más propio es el Sistema de Actuación por Expropiación.

CONSIDERACIÓN 3.- La MODIFICACIÓN propone el Sistema de de Actuación por Cooperación, sin que haya al parecer ninguna voluntad de participar por parte de los propietarios.

ALEGACIÓN 3.- Por los motivos anteriores, la MODIFICACIÓN no cumple con lo exigido por el artículo 108 de la LOUA.

ADTA diciembre 2011

¹ **Nota Final 1 LOUA Artículo 108. Elección y establecimiento del sistema de actuación.**

1. Las unidades de ejecución se desarrollarán por el sistema de actuación que la Administración actuante elija motivadamente atendiendo a las prioridades y necesidades del desarrollo del proceso urbanizador, la capacidad de gestión y los medios económico-financieros con que efectivamente cuente la Administración y la iniciativa privada interesada en asumir la actividad de ejecución o, en su caso, participar en ella.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, la Administración actuante podrá acordar con los propietarios que representen más del cincuenta por ciento de la superficie de la unidad de ejecución, mediante convenio urbanístico, el sistema de actuación y su forma de gestión.

² **Nota Final 2 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....

TRLS Artículo 3. Ordenación del territorio y ordenación urbanística.

1. La ordenación territorial y la urbanística son funciones públicas no susceptibles de transacción que organizan y definen el uso del territorio y del suelo de acuerdo con el interés general, determinando las facultades y deberes del derecho de propiedad del suelo conforme al destino de éste. Esta determinación no confiere derecho a exigir indemnización, salvo en los casos expresamente establecidos en las leyes.

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

³ **Nota Final 3 La especulación y el principio de precaución.**

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.