

**ALCALDE-PRESIDENTE
AYUNTAMIENTO
Plza de Nuestra Señora de la Estrella, 1
41907 VALENCINA DE LA CONCEPCIÓN**

Palomares del Río, a 21 de diciembre de 2006.

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, ante la reciente exposición al público del documento de Aprobación Inicial de la Modificación Puntual ARI 8 (junto a antenna en calle Carlos Cano, promovida por la empresa Rilostone, S.L.) de las Normas Subsidiarias de Almensilla,

EX PONE lo siguiente:

1º. La Asociación de Defensa del Territorio del Aljarafe (ADTA) es una asociación entre cuyas finalidades está la participación, a través de los canales establecidos en la legislación sectorial, territorial y urbanística, en los procesos de redacción de los planes, con el fin de velar porque en las propuestas de dichos Planes se tenga en cuenta el carácter global e interrelacionado de los problemas sectoriales, territoriales y urbanísticos de la comarca del Aljarafe, 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.

2º. A la vista de estas propuestas, y de acuerdo con los objetivos de la Asociación antes expuestos, hacemos las siguientes **consideraciones, sugerencias y alegaciones:**

A.- Análisis del documento.

Del análisis del documento extraemos las siguientes observaciones:

- a) La justificación de la actuación se basa en la construcción de un vial, que servirá de conexión con una zona a desarrollar en el futuro PGOU.
- b) La MP no hace referencia alguna a ningún tipo de cesión a la comunidad, de los incrementos de los aprovechamientos lucrativos derivados de la operación. No pueden, en modo alguna, considerarse a tales efectos la cesión del vial y los gastos de urbanización.
- c) La MP no precisa el Sistema de Actuación ni concreta ningún Plan de Actuación, ni concreción ni compromiso temporal para esas actuaciones.

B.- Justificación de la propuesta.

La justificación de la modificación se basa (según el punto “1.4 JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL”, en página 4) en los siguientes argumentos:

1. La inclusión de la parcela en el documento de Aprobación Inicial del PGOU, actualmente en trámite.
2. La previsión en dicho documento de un viario.
3. La consideración como suelo urbano, de acuerdo la Ley 1/97 y el Real Decreto Legislativo 1/1992 “*por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, que especificaba en su artículo 10º, los condicionantes exigidos para el suelo urbano: evacuación de aguas, abastecimiento de agua, suministro de energía eléctrica y accesos adecuados en las necesidades previstas, quedando liberado de las cargas correspondientes a su desarrollo al responder a una situación urbanística más acorde a la realidad urbana actual.*”
4. La demanda inmediata de éste viario por el Municipio.

Respecto a estas justificaciones debemos hacer las siguientes consideraciones:

A) Respecto a los dos primeros puntos.

No pueden ser considerados como justificación de una modificación puntual, sino más bien de lo contrario. Si está previsto en el PGOU que está ya Aprobado Inicialmente, ¿para qué hace falta hacer una modificación puntual?

B) Respecto al tercer punto.

Se hace una interpretación de la legislación citada, muy alejada del contenido de dicha legislación. Veamos que dice el artículo citado:

“Artículo 10. Suelo urbano en municipios con planeamientos.

Constituirán el suelo urbano:

- a) Los terrenos a los que el planeamiento general incluya en esa clase por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, debiendo tener estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir. También se considerarán urbanos los terrenos que tengan su ordenación consolidada por ocupar la edificación al menos dos terceras partes de los espacios aptos para la misma según la ordenación que el planeamiento general establezca.*
- b) Los que en ejecución del planeamiento lleguen a disponer efectivamente de los mismos elementos de urbanización a que se refiere el párrafo anterior.”*

No entendemos como se justifica la clasificación de suelo, si según el informe del arquitecto municipal de 14 de septiembre de 2006, el suelo ya tiene esa consideración. Es superflua, por tanto su justificación.

Lo que sí es dicutable y discutimos es el párrafo **“quedando liberado de las cargas correspondientes a su desarrollo al responder a una situación urbanística más acorde a la realidad urbana actual”**. Eso no está en la legislación citada, ni en ninguna otra. Más bien todo lo contrario.

La zona en cuestión tiene otorgado por el planeamiento, un determinado aprovechamiento, que son los especificados en las Normas Subsidiarias:

“Zona de Edificación Abierta Subzona 1ª

*Edificación aislada ó pareada.
Altura máxima 2 plantas.
Ocupación máxima 30%
Parcela mínima 300m2.
Frente mínimo 15 metros”.*

Dado que la parcela tiene 43,89 metros de fachada a la calle Carlos Cano, se pueden construir dos viviendas, es decir, una más de la ya existente.

La Modificación Puntual, otorga un incremento notable de esos aprovechamientos, permitiendo la construcción de hasta catorce viviendas, es decir un incremento de los aprovechamientos del 600%. Pero la Modificación Puntual **es un acto discrecional del Ayuntamiento**. Dicho de otra manera, esos incrementos de aprovechamientos lucrativos **de ninguna manera están adquiridos por los propietarios y se deducen de una decisión discrecional del ayuntamiento**.

Por tanto, la justificación del punto 3 no es tal justificación.

C) Respecto al punto cuarto.

En el punto **“1.8 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEY 7/2002 DE 17 DE DICIEMBRE, DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA.”** de la MP ARI-8 se dice textualmente:

“La aprobación de la propuesta se justifica por la creación de un nuevo viario que comunicaría el tejido urbano existente con las nuevas zonas de expansión del núcleo urbano, contemplado en el nuevo Planeamiento de la localidad (actualmente en fase de Aprobación Inicial)”.

Es decir, que la necesidad a la se hace referencia es una necesidad futura, consecuencia de los desarrollos previstos en el PGOU en trámite. Por tanto, no es una justificación suficiente la construcción del vial.

En base a todo ello, podemos concluir que la MP ARI-8 no está suficientemente motivada y justificada. Y recordemos lo que dice la LOUA:

“Artículo 38. Modificación de los instrumentos de planeamiento:

Concepto, procedencia y límites...

3. La modificación podrá tener lugar en cualquier momento, siempre motivada y justificadamente.”

ALEGACIÓN A.

La MP ARI-8 no se justifica suficientemente incumpliendo el artículo 38 de la LOUA.

C.- El Interés general.

La MP no hace referencia alguna a la participación de la colectividad en los incrementos de aprovechamientos producidos.

Recordemos lo que dice la Constitución Española, en relación con la especulación y las plusvalías:

“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.”

Recordemos además lo que dice la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía:

“Artículo 3. Fines específicos de la actividad urbanística.

1. Son fines de la actividad urbanística los siguientes:

f) ...

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

Entenderíamos que las necesidades financieras del ayuntamiento, justificasen la modificación. Siempre que se cumpliesen los requisitos siguientes:

- a) Que no se percibiese dinero alguno hasta la Aprobación Definitiva del Documento (de acuerdo con el artículo 24 de la LEY 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo)
- b) Que los acuerdos económicos se reflejasen en toda su extensión, en el articulado de la Modificación Puntual.
- c) Que se asegurase la justa distribución de cargas, aplicándose a los incrementos de aprovechamientos los mismos criterios que al suelo urbanizable (10% de suelo para zonas verdes y equipamientos, 15% de los aprovechamientos lucrativos netos, los excesos de aprovechamiento, sobre el aprovechamiento medio consignado en el PGOU, etc.).

ALEGACIÓN 1.

La MP ARI-8 no asegura ni articula la participación de la comunidad en las plusvalías que se generarían de llevarse a afecto, incumpliendo así el artículo 47 de la constitución y el artículo 3 de la LOUA.

D.- El desarrollo.

La MP no precisa el Sistema de Actuación ni concreta ningún Plan de Actuación, ni concreción ni compromiso temporal para esas actuaciones.

Recordemos de nuevo lo que dice la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía:

“Artículo 3...

2. *La ordenación urbanística establecida en los instrumentos de planeamiento, en el marco de la ordenación del territorio, tiene por objeto, en todo caso:*

...

d) *La fijación de las condiciones de ejecución y, en su caso, de la programación de las actividades de urbanización y edificación....”*

ALEGACIÓN 3.

La MP ARI-8 no fija condiciones de ejecución ni programa las actividades de urbanización, incumpliendo así el artículo 3 de la LOUA.

Firmado Juan Antonio Morales González.
DNI 28.305.577
Presidente de la Asociación

**AL ALCALDE-PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE VALENCINA DE
LA CONCEPCIÓN**