

ALEGACIÓN A LA 6ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ÁVILA

Doña Mercedes Martín Juárez con DNI nº 6.528.034 J, portavoz del Grupo Municipal Socialista, en nombre y representación del mismo, con domicilio a efectos de notificaciones en el Ayuntamiento de Ávila, Plaza del Mercado Chico 1, 05001, Ávila

EXPONE:

Que aprobado en sesión plenaria de fecha 26 de febrero de 2010 el Documento de la 6ª Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila, y publicado anuncio en el Boletín Oficial de Castilla y León de 15 de febrero de 2010, concediendo plazo de 30 días hábiles para la presentación de alegaciones, sugerencias, informes y cualesquiera otros documentos que se estimen oportuno aportar en relación con el instrumento de planeamiento expuesto, presenta las siguientes

ALEGACIONES

ANTECEDENTES:

El objeto de la 6ª Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila es la clasificación como suelo urbanizable de 926.129, 93 m² de suelo, clasificados en el planeamiento vigente como rústico común.

El suelo objeto de modificación, para el que se prevé un uso predominante residencial y mixto residencial/servicios, discurre paralelo a la carretera CL-505 hasta llegar al complejo de Naturávila.

Se plantea esta 6ª Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila, durante el periodo de exposición pública de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila.

El Reglamento de Urbanismo de Castilla y León aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero (BOCyL 2 febrero 2004) y posteriores modificaciones, hasta su última modificación aprobada por Decreto 45/2009 de 9 de julio (BOCyL 17 julio 2009) (en adelante RUCyL) dispone que la actividad urbanística pública debe establecer una ordenación guiada por el principio de desarrollo sostenible, que favorezca el desarrollo territorial y urbano equilibrado y solidario, basado en el uso racional de los recursos naturales y que favorezca la prevención de la contaminación, fomentando la movilidad sostenible, la eficiencia energética y el desarrollo urbano compacto.

En este sentido y para garantizar el desarrollo urbano compacto, el RUCyL, recoge en su artículo 27 los criterios de clasificación para el suelo urbanizable, estableciendo

que para poder clasificarse como suelo urbanizable, los terrenos han de cumplir simultáneamente dos condiciones:

1. Que su transformación en suelo urbano residencial se justifique a la vista de las demandas de suelo para uso residencial, demandas que deben ser analizadas y justificadas en la memoria del documento de la 6ª Modificación del PGOU de Ávila.
2. Que los terrenos se incluyan en un sector cuyo perímetro sea colindante con suelo urbano, al menos en un 20% de su perímetro.

En cuanto a la primera condición; la demanda de suelo residencial queda absoluta y sobradamente resuelta con las viviendas que quedan aún por construir en los planes parciales que a día de hoy están efectivamente urbanizados pero no construidos y con el número de viviendas vacías o desocupadas ya construidas. Para demostrar esta situación, se analizan a continuación los datos que disponemos para Ávila en cuanto a población, vivienda y suelo residencial.

Por un lado, extraemos algunos datos sobre población y vivienda del Documento de Información, Análisis y Diagnóstico incluido en el Avance para la Revisión del PGOU de Ávila realizado por CONURMA Ingenieros Consultores y publicada la tramitación de su exposición pública en el BOCyL de 15 de febrero de 2010:

	Año 1991	Año 2001	Año 2009
Número de habitantes censados	45.977 hab.	47.967 hab.	56.145 hab.
incremento		Δ 1.990 (4%)	Δ 8.178 (17%)
Número de viviendas existentes censadas	18.173 viv.	25.099 viv.	37.507 viv.
incremento		Δ 6.926 (38%)	Δ 12.408 (49%)
Número de viviendas vacías censadas	2.754 viv.	4.757 viv.	7.322 viv. (*)
incremento		Δ 2.003 (73%)	Δ 2.565 (54%)(*)
Número medio de ocupantes por vivienda	2,98	2,36	1,86 (*)

(*)Por extrapolación de datos recogidos en el estudio realizado por CONURMA

Por otro lado, atendiendo al grado de desarrollo del suelo urbanizable residencial, desde 1998 se han desarrollado un total de 36 sectores de suelo urbanizable residencial (20 ARUP y 16 PP), lo que supone la urbanización de 4.935.372 m² de suelo. El número de viviendas proyectadas para este suelo urbanizado es de 25.425 viviendas, si bien a día de hoy resultan estar construidas (incluidas las viviendas en construcción) un total de 8.401 viviendas.

Es decir, que Ávila dispone hoy de suelo efectivamente urbanizado con capacidad para acoger un total de 17.024 nuevas viviendas (2.519 viviendas en ARUP del PGOU de 1998, más 14.505 viviendas, que restan por construir en los PP del PGOU de 2005). Se expone a continuación un cuadro resumen de los datos manejados:

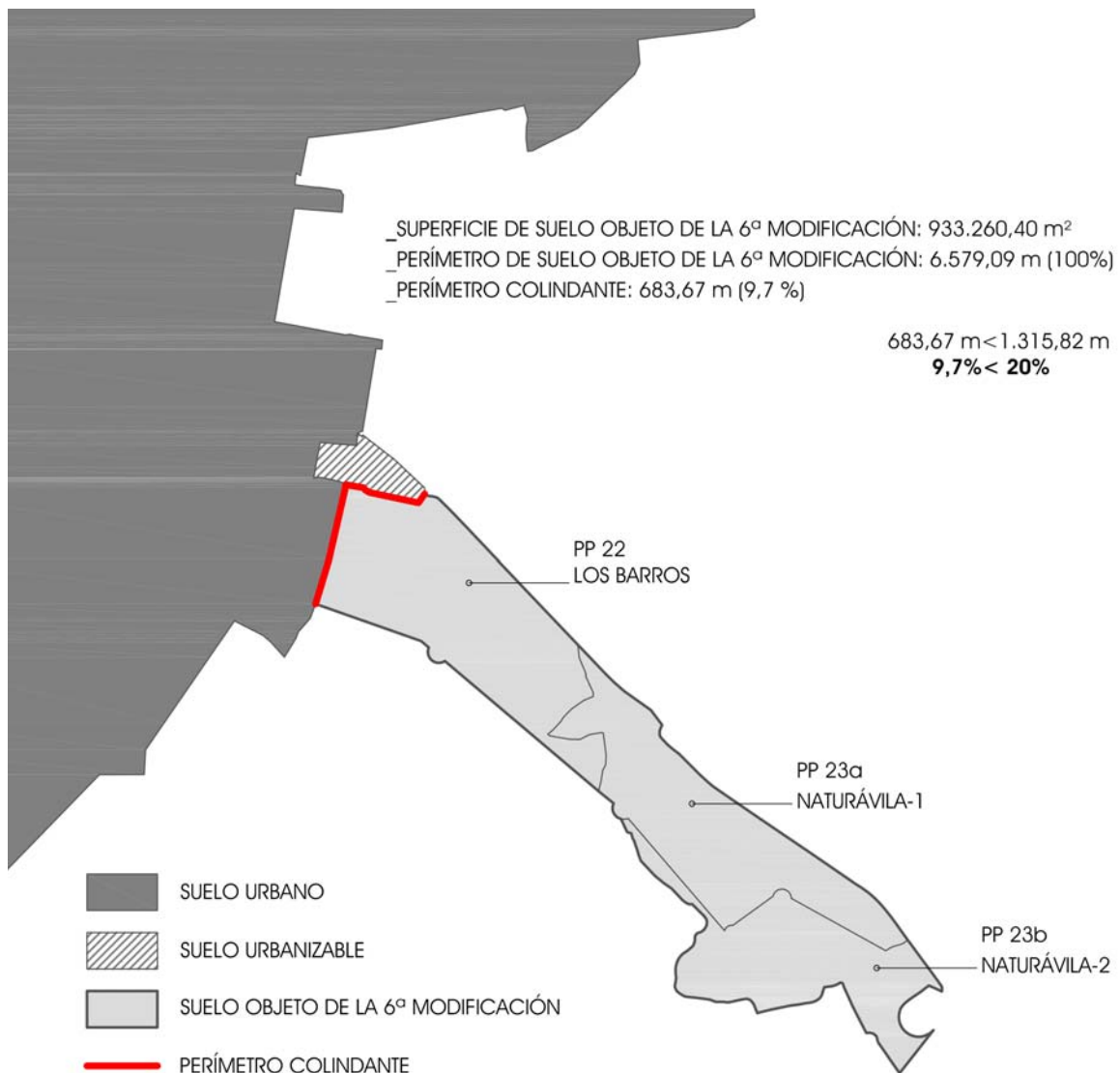
CUADRO RESUMEN DEL GRADO DE DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL DELIMITADO EN EL PGOU DE 1998 (ARUP) Y EL PGOU DE 2005 (PP), EN MARZO DE 2010

Sector suelo urbanizable residencial	Nombre del sector	Superficie del sector	Número de viviendas proyectadas	Diseño del sector aprobado	Proyecto de actuación y urbanización aprobado	Superficie realmente urbanizada	Número de viviendas construidas	Nuevas viviendas proyectadas (pero aún sin construir) en el suelo que se encuentra hoy ya urbanizado	
PGOU 1998	ARUP 1/1	SAN NICOLÁS I	55.789 m ²	242 viv.	BOP-5 Abr03	BOP-16 May 03	55.789 m ²	226 viv.	16 viv.
	ARUP 1/2	SAN NICOLÁS II	36.160 m ²	157 viv.	BOP-25 Sep 99	BOP-24 Nov 99	36.160 m ²	157 viv.	-
	ARUP 1/3	SANTA TERESA	51.898 m ²	283 viv.	BOP-25 Jun01	BOP-29 Nov 02	51.898 m ²	255 viv.	28 viv.
	ARUP 1/4	CERÁMICA	46.320 m ²	252 viv.	BOP-24 Jul 02	BOP-16 Ago 02	46.320 m ²	252 viv.	-
	ARUP 1/5	BRASERO	64.820 m ²	353 viv.	BOP-7 Jun 01	BOP-12 Nov 01	64.820 m ²	284 viv.	69 viv.
	ARUP 1/6	VALLE AMBLÉS	382.852 m ²	2.000 viv.	BOP-15 Jun 01	BOP-2 Jun 03	382.852 m ²	1.546 viv.	454 viv.
	ARUP 1/7	CIUDAD DEPORTIVA	58.985 m ²	354 viv.	BOP-6 Sep 00	BOP-3 Oct 00	58.985 m ²	35 viv.	319 viv.
	ARUP 1/8	SANTO TOMÉ	78.147 m ²	515 viv.	BOP-16 Mar 04	BOP-23 Mar 05	78.147 m ²	240 viv.	275 viv.
	ARUP 1/9	CASA MISERICORDIA 1	108.108 m ²	648 viv.	BOP-26 Jun 03	BOP-27 May 04	108.108 m ²	606 viv.	42 viv.
	ARUP 1/11	ACADEMIA	172.386 m ²	345 viv.	BOP-2 Mar 02	BOP-3 Jul 02	172.386 m ²	238 viv.	107 viv.
	ARUP 1/14	DEHESA DEL PINAR	289.800 m ²	452 viv.	BOP-22 Sep 99	BOP-28 Mar 01	289.800 m ²	452 viv.	-
	ARUP 1/15	FUENTE NUEVA	68.585 m ²	373 viv.	BOP-27 Sep 99	BOP-23 Nov 99	68.585 m ²	337 viv.	36 viv.
	ARUP 1/16	VEREDA DEL ESQUILEO	60.000 m ²	246 viv.	BOP-24 Sep 99	BOP-19 Oct 99	60.000 m ²	246 viv.	-
	ARUP 1/17	ZURRA I	187.127 m ²	843 viv.	BOP-5 Jul 02	BOP-11 May 04	187.127 m ²	684 viv.	159 viv.
	ARUP 1/18	ZURRA II	204.632 m ²	499 viv.	BOP-29 Sep 99	BOP-29 Oct 99	204.632 m ²	459 viv.	40 viv.
	ARUP 2/7	CERRO HERVERO I	186.303 m ²	466 viv.	BOP-4 Ene 02	BOP-28 Jul 06	186.303 m ²	300 viv.	166 viv.
	ARUP 2/8	CORDEL MORUCHAS	156.021 m ²	390 viv.	BOP-22 May 01	BOP-26 Abr 05	156.021 m ²	83 viv.	307 viv.
	ARUP 2/9	CAMINEROS I	63.195 m ²	460 viv.	BOP-26 Feb 02	BOP-22 Feb 02	63.195 m ²	420 viv.	40 viv.
ARUP 3/8	FUENTE DE LA RANA	32.079 m ²	141 viv.	BOP-12 Dic 01	BOP-16 May 02	32.079 m ²	93 viv.	48 viv.	
ARUP 3/9	TIRO DE PICHÓN	293.660 m ²	821 viv.	BOP-09 Feb 04	BOP-22 Dic 04	293.660 m ²	408 viv.	413 viv.	
TOTAL:		2.596.867 m²	9.840 viv.			2.596.867 m²	7.321 viv.	2.519 viv.	
PGOU 2005	PP 2	VALLADOLID	86.725 m ²	355 viv.	BOP-3 Oct 07	BOP-14 Ene 08	86.725 m ²	-	355 viv.
	PP 3	CAMINEROS 2-A	100.634 m ²	704 viv.	BOP-17 Abr 07	BOP-24 Sep 07	100.634 m ²	-	704 viv.
	PP 3b	CAMINEROS 2-B	240.203 m ²	1.618 viv.	BOP-7 Ago 07	BOP-24 Dic 07	240.203 m ²	-	1.618 viv.
	PP 4	CERRO HERVERO 2	148.986 m ²	607 viv.	BOP-17 Feb 06	BOP-28 Jul 06	148.986 m ²	-	607 viv.
	PP 5	LOS CASTILLEJOS	80.249 m ²	562 viv.	BOP-14 Nov 05	BOP-6 Jun 06	80.249 m ²	-	562 viv.
	PP 6	RELOJERO	42.202 m ²	295 viv.	-	-	-	-	-
	PP 7	Cº VIEJO TORNADIZOS 1	124.000 m ²	868 viv.	BOP-18 Jul 05	BOP-9 Ago 05	124.000 m ²	347 viv.	521 viv.
	PP 8	Cº VIEJO TORNADIZOS 2	86.320 m ²	604 viv.	BOP-3 Ago 05	BOP-11 Ago 05	86.320 m ²	344 viv.	260 viv.
	PP 9	Cº VIEJO TORNADIZOS 3	129.395 m ²	906 viv.	BOP-4 Ago 05	BOP-10 Ago 05	129.395 m ²	103 viv.	803 viv.
	PP 10	MOLINILLO	118.375 m ²	828 viv.	BOP-1 Feb 08	BOP-19 Mar 08	118.375 m ²	-	828 viv.
	PP 11	CASA MISERICORDIA 2	61.191 m ²	428 viv.	-	-	-	-	-
	PP 12	CAMINO DEL CEREZO	73.871 m ²	517 viv.	BOP-28 Ene 08	BOP-2 Oct 08	73.871 m ²	-	517 viv.
	PP 13	BARTOLO	286.477 m ²	2.005 viv.	BOP-30 Oct 07	BOP-29 Ene 08	286.477 m ²	-	2.005 viv.
	PP 14	EL SOTO 1	152.245 m ²	1.065 viv.	BOP-19 Abr 07	BOP-4 Jun 07	152.245 m ²	89 viv.	976 viv.
	PP 15	BACHILLER	83.795 m ²	586 viv.	BOP-26 Dic 05	BOP-6 Jul 06	83.795 m ²	26 viv.	560 viv.
	PP 16	EL SOTO 2	137.641 m ²	963 viv.	BOP-24 Abr 07	BOP-5 Jun 07	137.641 m ²	-	963 viv.
	PP17	BACHILLER 2	118.640 m ²	805 viv.	BOP-13 Dic 05	BOP-12 Jul 06	118.640 m ²	171 viv.	634 viv.
	PP18	ROMPIDAS VIEJAS	370.904 m ²	2.592 viv.	BOP-19 Oct 07	BOP-29 Oct 07	370.904 m ²	-	2.592 viv.
TOTAL:		2.441.863 m²	16.308 viv.			2.338.505 m²	1.080 viv.	14.505 viv.	

Si sumamos el número de viviendas que quedan por construir en los sectores de suelo urbanizable residencial desarrollados desde 1998 hasta hoy (17.024 viviendas) y el número estimado de viviendas vacías o desocupadas (7.322 viviendas) obtenemos un total de 24.346 viviendas, que, tomando como referencia una media de 1,86 ocupantes por vivienda, resulta la cifra de 45.283 habitantes.

En definitiva, el número de viviendas vacías junto con el número de viviendas proyectadas en el suelo urbanizado, son suficientes para albergar una población equivalente a 45.283 nuevos habitantes, cifra que supera con mucho las previsiones de crecimiento para los próximos años, quedando así injustificada la demanda de nuevo suelo urbanizable residencial que se propone.

En cuanto a la segunda condición; el suelo objeto de clasificación tiene un perímetro total de 6.579,09 metros, siendo colindante con suelo urbano 683,67 metros de éste, esto es un 9,7% de su perímetro, magnitud en cualquier caso inferior al 20% exigido por el Reglamento.



FUNDAMENTOS DE LA ALEGACIÓN:

PRIMERO: Las demandas reales de suelo residencial no justifican de ninguna manera la transformación de casi un millón de metros cuadrados de suelo hoy rústico, tal como recoge esta 6ª Modificación del PGOU de Ávila

SEGUNDO: El perímetro de contacto entre el suelo que se pretende clasificar como urbanizable y el suelo urbano del núcleo de población existente, supone un 9,7%, porcentaje en cualquier caso inferior al 20% exigido por el RUCYL.

TERCERO: Es así que la 6ª Modificación Puntual del PGOU tramitada, incumple simultáneamente las dos condiciones que el artículo 27 del RUCyL determina para que un suelo pueda ser clasificado como urbanizable.

Por todo lo expuesto

SOLICITA:

Que se admitan las alegaciones presentadas en este escrito y, en consecuencia, se retire esta 6ª Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Ávila por contravenir lo ordenado en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

En Ávila a 30 de marzo de 2010

Firmado: Mercedes Martín Juárez

A LUIS ALBERTO PLAZA MARTÍN, TENIENTE ALCALDE DE MEDIO AMBIENTE, URBANISMO Y PATRIMONIO HISTÓRICO DEL AYUNTAMIENTO DE ÁVILA