

SR. ALCALDE DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VALLADOLID

Susana Ordóñez Sánchez, con DNI 13097745 G, Presidenta de la **Asociación Cultural Ciudad Sostenible-ACCS-** y en su representación, con NIF G 47566476 y domicilio a efecto de notificaciones en la calle Barbecho nº 27-bajo, local 4- 47014 Valladolid.

En relación con el documento de Avance de la Revisión del PGOU de Valladolid, sometido a información pública, y dentro del plazo establecido al efecto, formula las siguientes

ALEGACIONES

1.- SOBRE EL SIGNIFICADO DE LA PARTICIPACION PÚBLICA EN EL URBANISMO.

Es una constante de esta Asociación reclamar de ese Ayuntamiento que se haga **efectivo** el derecho a la participación ciudadana en las decisiones urbanísticas. Y no parece suficiente un curso de pago y la exposición de Recoletos. Hay pues que seguir insistiendo.

Art. 4 TRLS 2008.- Derechos de los ciudadanos. Todos los ciudadanos tienen derecho a:
e) Participar efectivamente en los procedimientos de elaboración y aprobación de los cualquiera de instrumentos de ordenación del territorio o de ordenación urbanística...mediante la formulación de alegaciones, observaciones, propuestas, reclamaciones y quejas...” –

Al lado del componente técnico del Urbanismo, resulta obvio también que los ciudadanos que son los destinatarios inmediatos del mismo, que van a ver su vida directamente afectada por las soluciones que los urbanistas propongan, deben tener también una participación activa en su formulación y en su crítica. El “derecho a la ciudad” es el valor subyacente a esa facultad legal de participación activa de los ciudadanos en la configuración y orden de la misma.

La participación ciudadana en el urbanismo no concluye en la simple elección de concejales para que estos decidan todas las cuestiones en su nombre. Al lado de eso, la ley reserva una participación ACTIVA y DIRECTA a los ciudadanos como tales, para que expresen sus demandas, formulen sus juicios desde sus personales experiencias y aspiraciones, orienten a los planificadores hacia los ordenes reales de necesidades, etc....A este interés informativo de una participación de ese carácter, se une el interés también de **que los instrumentos urbanísticos se enraícen en quienes han de vivirlos, se apoyen en un consenso que solo puede venir de su adaptación a las necesidades y exigencias reales** expresadas por los ciudadanos y del hecho de que estos participen de alguna manera en su formulación.

Lamentablemente, una vez más, esa Administración opaca incumple la Ley cuando su actividad urbanística publica ni garantiza el libre acceso a la información, ni fomenta y promueve la más amplia participación social como se le exige – Art. 4 a) 6º y Art. 6 LUCYL-

Participar es “tomar una parte en una cosa”, “compartir”.

2.- SOBRE EL CONTENIDO GENERAL DEL AVANCE

En el documento de Avance el Ayuntamiento debe, y no lo hace, expresar y justificar sus objetivos y propuestas generales de la Revisión – Art. 50 LUCYL, Art. 152 RUCYL – Objetivos y Propuestas que, en su caso, constituirán ni más ni menos que la Memoria vinculante de ese

instrumento de planeamiento.- Art. 51 LUCYL y Art. 142.1 y Art.136.1 RUCYL- Por consiguiente parece incuestionable que **lo que se espera de un Avance es que justifique y exprese los Objetivos de la transformación urbanística que se propone el Ayuntamiento de la ciudad, y las propuestas generales de ordenación y gestión para la consecución de dichos objetivos.** El Ayuntamiento en este caso no concreta una propuesta, pero nos presenta 4 “presuntas alternativas” de las cuales 3 son imposibles, y solo la “conservadora” en la expansión del suelo urbanizable merece consideración. **Parece evidente que, en todo caso, entre esos objetivos y propuestas generales del Ayuntamiento debería haberse expresado – y justificado- la cantidad y localización de suelo urbanizable preciso para satisfacer necesidades sociales,** con un horizonte temporal razonable, de 8 o 10 años. De nada sirven previsiones indefinidas en el tiempo, porque las ciudades y las condiciones económicas y sociales de las ciudades cambian rápidamente, y precisamente por eso se Revisan los Planes. Para adaptarse a la realidad de cada momento sin comprometer las condiciones del futuro.

Para poder someter al debate público el documento, también parece incuestionable que debe aportarse la información urbanística básica sobre las existencias y los diferentes factores económicos, financieros, sociales, estructurales, etc. concurrentes, que puedan justificar el interés general – la conveniencia y oportunidad - y la propia viabilidad económica y sostenibilidad de las “presuntas” alternativas planteadas. Información elemental que permita entre otras cosas evaluar si los “modelos” del Avance son realmente “alternativos” o, como parece, un ejercicio urbanístico diletante sin contenidos ni alcance.

El documento de Avance sometido a información pública alcanza el detalle en cuestiones menores y sin embargo carece de información básica elemental para la toma de decisiones importantes: tenemos un inventario exhaustivo sobre nidos de cigüeñas, con expresión de los nidos vacíos y ocupados pero no conocemos el nº de viviendas vacías de la ciudad. Ni siquiera se tiene claro el patrimonio inmobiliario de la ciudad, y se juega con datos significativamente diferentes ¿150.000 viviendas o 277.000 viviendas existentes? El Estudio Económico base no existe. Veintitantas paginas con datos irrelevantes, sin previsiones presupuestarias y financieras.

Cuando se hace planeamiento, el interés general y la utilización racional de los recursos, aconsejan distinguir entre lo deseable y lo posible.

3.-SOBRE LA CUANTIFICACION Y LOCALIZACION DE SUELO URBANIZABLE NECESARIO Y CONSIGUIENTE DESCLASIFICACION DE LOS SUELOS URBANIZABLES DE LAS AREAS HOMOGENEAS y otros suelos DEL PLAN GENERAL QUE SE REVISA.

A) Deberíamos estar de acuerdo en qué significa la REVISION del PG: Art.57 LUCYL, art. 168 RUCYL: Se entiende por Revisión la total reconsideración de la ordenación general vigente. Consiste en la adopción de nuevos criterios respecto a la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo motivada por la elección de un modelo territorial distinto; por la aparición de circunstancias sobrevenidas de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación.

No revisamos para dejar todo como esta. Tampoco para plantear diferentes diseños del mismo modelo, como sucede en 3 de las 4 alternativas presentadas. **Las alternativas** han de ser otras

y deben estar asentadas sobre las bases de las reglas del juego y las realidades del momento. Sin cuentos de la lechera.

B) Deberíamos estar de acuerdo en las PREMISAS CONSTITUCIONALES y no invocarlas en vano, sino hacerlas efectivas. La regulación de la utilización del suelo se hace a través de los Planes Generales.

Art. 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

En su art. 47 la Constitución española manda a los poderes públicos regular “la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación”. El suelo es un recurso económico y “toda la riqueza del país en sus distintas formas y sea cual fuera su titularidad está subordinada al interés general”, de conformidad con lo previsto en el art. 128.1 de la Constitución. Siendo así, el interés general determina la función social que cumplen los diversos bienes económicos y dicha función, en consecuencia, delimita el contenido del derecho de propiedad (art. 33.2 CE) y de los demás derechos y facultades patrimoniales que pueden ostentarse sobre esos bienes.

Lo especial del art. 47 no es pues el sometimiento del suelo al interés general, su singularidad es, en primer lugar, que de esta subordinación al interés general extraiga un mandato regulador expreso y específico para los poderes públicos. Y, en segundo lugar, su singularidad está en que fija los fines de la regulación: el primero y más inmediato, impedir la especulación. El segundo y mas mediato, hacer efectivo el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada.

La clave se encuentra en el objeto de la especulación prohibida: la especulación con el suelo y no con cualquier otro bien económico. Son las singularidades del suelo como bien económico y de sus mercados las que explican el mandato de impedir la especulación con él. La especulación supone un ejercicio antisocial o abusivo del derecho de propiedad sobre un bien que tiene una función social singularmente intensa, lo que explica el mandato expreso de impedirla.

El fin mediato y último que la Constitución atribuye a la regularización de la utilización del suelo es hacer efectivo el derecho a una vivienda digna y adecuada. Evidentemente los usos que pueden atribuirse al suelo son muchos: agrícolas, ganaderos, industriales, forestales, etc. Y sin embargo la Constitución vincula de forma expresa la regulación de su utilización solo con uno de ellos: la vivienda, porque esta es un bien que conecta íntimamente con el valor de la dignidad de la persona, y, en consecuencia, es objeto de uno de los derechos que le son inherentes (Art. 10.1 CE). Por eso es de advertir que la vivienda a que se refiere el art. 47 no es la vivienda como cosa sino la vivienda como hábitat. O dicho de otra forma el bien constitucionalmente protegido no es la vivienda como bien de inversión sino como bien de

uso, en particular para residencia habitual. Para la Justicia democrática de un Estado Social – que no liberal - que proclama nuestra Constitución en su artículo 1, la vivienda es un bien fundamental para la vida humana y tiene un significado cívico-político: significa un espacio físico seguro en la comunidad, **no una mercancía cuyo valor está definido en un mercado impersonal.** El que cada **ciudadano posea un lugar seguro de residencia no puede depender de un incierto y caprichoso mercado, o de los inciertos ingresos salariales de los ciudadanos, sino que tiene que implicar una política social de la vivienda. 3 familias pierden cada día su vivienda en Valladolid. 885 familias en 2011 fueron desahuciadas.**

Estas premisas constitucionales deberían centrar los planteamientos principales de la Revisión del PGOU, y exigen ser los primeros criterios de evaluación del Plan General vigente, para corregir sus desvíos y desvaríos. La regulación de la utilización del suelo realizada por el gobierno de la ciudad ¿ha impedido la especulación del suelo? O por el contrario, ¿la ha favorecido? La regulación de la utilización del suelo del PGOU vigente ¿ha hecho efectivo el derecho a una vivienda digna y adecuada? O por el contrario ¿ha hecho de la vivienda una política de mercado, sometida al interés privado de unos pocos, con grandísimos costes sociales? ¿Puede justificarse en el interés general y la utilización racional de los recursos, que 9.000 vallisoletanos requiera una vivienda sometida a protección porque no pueden acceder económicamente al inmenso stock de vivienda libre y vacía?

Esto es lo que realmente debe afrontar un Avance, y el sometido a exposición pública no lo hace. Este es el punto de partida constitucionalmente ineludible y exige un gran esfuerzo de realismo del que carece el Avance.

C) Deberíamos estar de acuerdo en que AHORA CON EL TRLS 2008 existen muchos MAS “LIMITES” legalmente impuestos, en forma de criterios de utilización del suelo a la hora de clasificar suelos como urbanizables, y que, por consiguiente, la “discrecionalidad” de los poderes públicos, si existe en este caso, es realmente reducida con la vigente Ley estatal reguladora: En estrecha relación con el art. 47 CE

ART. 10 -Criterios de utilización del suelo: las Administraciones- en el Plan General - deben **atribuir un destino** que comporte o posibilite el paso de la situación de suelo rural a suelo urbanizado **al suelo preciso para satisfacer las necesidades sociales.** Por su propia formulación dirigida a legitimar la alteración de la frontera, **el radio de acción del criterio está restringido al suelo que, en el momento de su aplicación, se encuentre en la situación de suelo rural, como es el caso de todos los suelos de las AH y de muchos de los sectores de suelo urbanizable clásico, aun cuando cuenten con Plan Parcial aprobado. Art. 12.1.2.b)** (Art. 10.3.a) LUCYL). El criterio apunta a la satisfacción de necesidades sociales que deben tener como soporte **suelo urbanizado y escenario el medio urbano, pero que excedan de la capacidad de acogida del suelo urbanizado ya existente, so pena de degradación de la calidad de vida en el medio urbano actual (en los términos resultantes del art. 2.2.c: ocupación del suelo eficiente).**

Las previsiones del Plan, además, deben plantearse un horizonte temporal máximo de 10 años. No es razonable, no lo ha sido nunca pero mucho menos en el actual contexto de crisis, que se hagan previsiones con horizontes que a todos se nos escapan de las manos. No es racional prever ahora suelo urbanizable para que a lo mejor se urbanice dentro de 15 o 30

años. Trabajemos sobre la regeneración y mejora de la ciudad existente, tiene capacidad suficiente, y si las circunstancias económicas y poblacionales cambian, siempre podremos Revisar, sin necesidad de comprometer ilegítimamente un futuro incierto.

Este primer criterio legal está referido a las decisiones previas capaces de legitimar actuaciones de transformación urbanística del suelo (suelos urbanizables). Exige la necesaria correlación entre las previsiones de ocupación de suelo para la transformación de su calidad mediante la urbanización y las necesidades sociales. Pues únicamente la superficie de suelo que sea precisa para la satisfacción de esas necesidades puede ser objeto válidamente de la decisión de ocupación y transformación.

Las AH –art. 13- son terrenos pertenecientes al medio rural que no resultan necesarios para atender las necesidades sociales demandantes de transformación mediante urbanización.

Las necesidades sociales deben poder justificar, pues, la previsión sobre ocupación y transformación del suelo, por lo que han de ser reales. Se deben pues identificar y cuantificar esas necesidades y no identificar y cuantificar las dificultades para conocer datos básicos, aludiendo a fuentes distintas en cada ocasión. Se tiene que conocer el nº de viviendas vacías, la propia capacidad de nuevas viviendas del suelo urbanizado, la capacidad de nuevas viviendas de la ciudad existente en las actuaciones de transformación, etc... **Es necesaria la búsqueda, elaboración y análisis de la información precisa para identificar y cuantificar tales necesidades para la posterior determinación de las que finalmente deban ser satisfechas, procediendo en función de los usos finales que se demanden a la cuantificación de las superficies a ocupar o transformar, que no pueden ser cualquiera, pues en virtud del principio de preservación de los valores del suelo innecesarios o inidóneo para atender las necesidades-art. 2.2.b)- deben reunir el doble requisito de ser necesarias e idóneas. Si hay que crecer no es lo mismo por un sitio que por otro. Luego, deberá identificarse y justificarse CUANTO Y DONDE.**

Se conecta esta exigencia directamente con el requerimiento legal – art. 3.1.parr.2º- de **MOTIVACION** del ejercicio de la potestad de ordenación urbanística cuya expresión de los intereses generales servidos debe consistir aquí cabalmente con las aludidas identificaciones y cuantificación de necesidades y su correlación con la o las superficies de suelo sujetas a transformación mediante la urbanización. Pues solo así puede entenderse que las referidas necesidades justifican esta última previsión.

La legislación urbanística autonómica se manifiesta en la misma línea: Art. 13 LUCYL-27 RUCYL. Suelo urbanizable. “Se clasificaran como urbanizables los terrenos que cumplan simultáneamente las siguientes condiciones: a) *Que su transformación en suelo urbano se considere justificada a la vista de las demandas de suelo para usos residenciales, dotacionales o productivos. Estas demandas deben analizarse en la Memoria del instrumento que clasifique los terrenos.* Y añadiríamos que ese análisis debe realizarse en el contexto del Área Metropolitana.

De forma que cualquier alternativa/modelo que impida las condiciones de efectividad del criterio impuesto en el art. 10 no es legítima.

D) No existe en el Avance referencia alguna a **PRESUNTOS DERECHOS ADQUIRIDOS** por los propietarios actuales de suelo urbanizable, que impidan la desclasificación de esos suelos, o justifiquen su mantenimiento. Pero la cuestión se plantea recurrentemente por la Concejalía de Urbanismo o el propio Alcalde con medias palabras, y parece conveniente afrontarla con claridad y transparencia.

Los derechos adquiridos, si los hubiere, no podrían ser, en ningún caso, un impedimento para el cumplimiento de las condiciones legales para la clasificación de suelo urbanizable. El interés privado no puede legítimamente prevalecer sobre el mandato legal a los poderes públicos. Pero es que además no se da el caso.

Art. 7 LUCYL: Las facultades del derecho de propiedad se ejercen dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en la Ley, o en virtud de la misma, por los Planes

Art. 25 TRLS 2008- la revisión de la ordenación de los terrenos solo podrá dar lugar a indemnización si se impide o se altera el ejercicio del derecho a participar en actuaciones de urbanización, y este derecho no lo han adquirido ninguno de los propietarios de suelos urbanizables de las conocidas AH, y muchos de los propietarios del suelo urbanizable delimitado tampoco. Porque ese derecho, cuya alteración da lugar a indemnización, solo nace cuando en los terrenos se den los requisitos necesarios para iniciar su ejecución: que los suelos cuenten con ordenación detallada o Plan Parcial y Proyecto de Actuación para su ejecución y gestión urbanística. En ninguno de los terrenos de las AH, ni los que ya cuentan con Plan Parcial, se han adquirido derechos cuya alteración sea indemnizable por las arcas públicas.

Contenido del derecho de propiedad del suelo en el artículo 8.1.c) del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo: c) *La de participar en la ejecución de las actuaciones de urbanización a que se refiere la letra a) del apartado 1 del Art. 14, en régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas entre todos los propietarios afectados en proporción a su aportación.*

Para ejercer esta facultad, o para ratificarse en ella, si la hubiera ejercido antes, el propietario dispondrá del plazo que fije la legislación territorial y urbanística, que no podrá ser inferior a un mes ni contarse desde un momento anterior a aquel en que pueda conocer el alcance de las cargas de la actuación y los criterios de su distribución entre los afectados.

Para ejercer la facultad de participar se establece un momento y un plazo, y unas condiciones:

Art. 9.3 TRLS 2008:

3. El ejercicio de la facultad prevista en la letra c) del apartado primero del artículo anterior, conlleva asumir como carga real la participación en los deberes legales de la promoción de la actuación, en régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas y en los términos de la legislación sobre ordenación territorial y urbanística, así como permitir ocupar los bienes necesarios para la realización de las obras al responsable de ejecutar la actuación.

Art. 17 LUCYL. Derechos de los propietarios de suelo urbanizable con ordenación detallada: Derecho a Urbanizar: a participar en la ejecución de actuaciones urbanísticas, en un régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas entre todos los propietarios afectados en proporción a su aportación. Para ejercer derechos se debe asumir como carga la participación

en los deberes-art. 18 LUCYL- a que se refiere el art. 20LUCYL: Deberes de la promoción de actuaciones urbanísticas, en los plazos para el cumplimiento de deberes del art. 21 LUCYL. Plazos: determinación ordenación detallada-art. 42 LUCYL. Art. 49 RUCYL: máximo 10 años desde entrada en vigor PP.

Artículo 25 TRLS 2008 (ART. 24 LS2007). Indemnización de la facultad de participar en actuaciones de nueva urbanización.

1. Procederá valorar la facultad de participar en la ejecución de una actuación de nueva urbanización cuando concurren los **siguientes requisitos**:

a) Que los terrenos hayan sido incluidos en la delimitación del ámbito de la actuación y **se den los requisitos exigidos para iniciarla** o para expropiar el suelo correspondiente, de conformidad con la legislación en la materia.ART. 14 TRLS:

2. A los solos efectos de lo dispuesto en esta Ley, **las actuaciones de urbanización se entienden iniciadas en el momento en que, una vez aprobados y eficaces todos los instrumentos de ordenación y ejecución que requiera la legislación sobre ordenación territorial y urbanística para legitimar las obras de urbanización, empiece la ejecución material de éstas.** La iniciación se presumirá cuando exista acta administrativa o notarial que dé fe del comienzo de las obras.

b) Que la disposición, el acto o el hecho que motiva la valoración impida el ejercicio de dicha facultad o altere las condiciones de su ejercicio modificando los usos del suelo o reduciendo su edificabilidad.

c) Que la disposición, el acto o el hecho a que se refiere la letra anterior surtan efectos antes del inicio de la actuación y del vencimiento de los plazos establecidos para dicho ejercicio, o después si la ejecución no se hubiera llevado a cabo por causas imputables a la Administración.

d) Que la valoración no traiga causa del incumplimiento de los deberes inherentes al ejercicio de la facultad.

Hoy no se han adquirido derechos porque no se han cumplido deberes. Por ejemplo: los propietarios adheridos a la Junta de Compensación del Plan Parcial Las Riberas/AH 7 no tienen derechos adquiridos, en tanto que no están aprobados definitivamente los Proyectos de Reparcelación y de Urbanización que legitiman el inicio de las obras de urbanización; pero es que hoy, ni siquiera han presentado en el Ayuntamiento el Proyecto de Actuación que proponga al Urbanizador que asuma la responsabilidad de la ejecución de la urbanización y el correspondiente Sistema de Actuación. Incumpliendo por tanto el plazo legal de 6 meses otorgado al efecto, desde la aprobación de sus Estatutos (*Aprobación* de los Estatutos por la Junta de Gobierno de 12 de febrero de 2010. Publicación BOCYL: 3 de marzo de 2010). Ni siquiera la Junta de Compensación constituida tiene atribuida la condición de Urbanizador, y por consiguiente tampoco tiene las facultades que la ley otorga al Urbanizador -y solo con carácter provisional - cuando se produzca la aprobación definitiva del Proyecto de Actuación correspondiente, como imponer a sus propietarios el pago de cuotas para sufragar gastos. Art. 263 RUCYL.

Hoy, pues, no se han adquirido derechos indemnizables por la desclasificación del suelo, otra cuestión es que en este proceso de Revisión surjan todas las prisas y el Ayuntamiento apruebe paralelamente actuaciones de ejecución de estos suelos que comprometan, dificulten o encarezcan las decisiones en la Revisión. Es responsabilidad de quien tiene atribuido por ley el control y la dirección de la actividad urbanística no hacerlo, y le sobran razones en derecho para no aprobar actuaciones innecesarias, inejecutables, insostenibles y contrarias al interés general.

Nadie pone en duda que la desclasificación de suelos urbanizables perjudica los intereses privados de algunas empresas, que afectaría a la cuenta de resultados de las empresas del ladrillo y dañaría la realidad de sus balances. Nadie pone en duda que estas empresas (del sector inmobiliario y financiero) quieren comprar tiempo y seguir manteniendo el estatus de chupópteros de infraestructuras que pagamos todos en su propio beneficio (verbigracia: Las Riberas, Valdechivillas). Nadie pone en duda que todos esos suelos innecesarios e inadecuados se adquirieron en un escenario de especulación pura y dura y al margen de los intereses generales. Nadie pone en duda hoy los efectos de la burbuja inmobiliaria y la crisis financiera. Nadie pone en duda que el desarrollo de esos suelos esencialmente residenciales, a corto plazo, además dismantela actividades económicas existentes y genera más desempleo. Ese Ayuntamiento conoce, como Administración Actuante, que no existe capacidad financiera privada para afrontar esos desarrollos, ni capacidad financiera pública para afrontar los costes sociales de esos desarrollos.

D) La lectura del documento de Avance y los informes que teóricamente lo soportan, ofrece algunas consideraciones que por sí mismas eliminan 3 de las 4 alternativas/modelo presentadas, justificando únicamente el llamado “modelo conservador”. Único modelo que resulta además coherente y compatible con la apuesta por la ciudad existente y la regeneración urbana.

Población 2011: 313.437 habitantes. La gente se va al alfoz: en los últimos 15 años el desplazamiento de vallisoletanos al alfoz ha sido de 51.844 Habit. Además, la gente y sobre todo los jóvenes, se van de la provincia, de la Comunidad, y del país a buscarse la vida, y somos una de las Regiones con la población mas envejecidas de Europa.

Puede además apreciarse en el grafico del apartado de estructura demográfica del Estudio del medio social y económico, la relación entre la evolución de los flujos de población y el numero de transacciones inmobiliarias, y puede comprobarse como a pesar de que la actual crisis financiera tiene su punto de partida en el año 2008 con la quiebra de Lehman Brothers, en el caso de Valladolid y su alfoz, el mercado inmobiliario está empezando ya a dar síntomas de agotamiento en el año 2006

De la población total de Valladolid y los 22 municipios del alfoz, solo un 32% tiene residencia en la ciudad de Valladolid

Parque inmobiliario: 150.000 viv. (277.878 viv. según la estimación que también se cita del Anuario estadístico del mercado inmobiliario español para 2011)

De 2001 a 2011 se ha incrementado un 24%- 33.600 viv- el parque de vivienda, y la población ha crecido un 7% - 22.000 Personas-

Viv. Protegida existente: 7.117 viv. : un 4,7% del parque inmobiliario de Valladolid

Demanda de vivienda protegida registrada en 2012, según VIVA: 9.345 familias, que totalizan 13.208 personas, en su mayoría jóvenes de 35 a 40 años. Mas 3 familias desahuciadas cada día.

Viviendas vacías: el documento de Avance confiesa no conocer el nº de viviendas vacías pero juega con estimaciones que se mueven entre el 17%-20% del parque inmobiliario existente. Considerando que este es de 150.000 viviendas: 25.500 - 30.000 viv. Vacías

SUNC capacidad para	13.000 viv
SUD capacidad para	20.000 viv
TOTAL	53.000 VIV

AH capacidad para 55.000 – 65.000 viviendas mas

Capacidad total de vivienda del Plan General vigente: más de 100.000 viviendas

Los datos son suficientemente elocuentes. De hecho, los suelos urbanizables de las AH del PG vigente surgen ya entonces como suelos “inadecuados” según la propia terminología legal del momento. Nunca han sido “necesarios”, y ahora menos que nunca. De hecho, también en relación con los Suelos urbanizables delimitados por el Plan General vigente, - terrenos cuya transformación en urbanos se consideraron adecuados a los criterios y previsiones de la normativa urbanística, obedeciendo teóricamente a las expectativas de crecimiento estimadas por la autoridad urbanística- se ha puesto claramente de manifiesto que las previsiones del Plan que se revisa eran excesivas. Y siguen siéndolo hoy para una programación de futuro inmediato a 10 años.

El desajuste de la previsión de viviendas, sólo contando con los suelos urbanizables delimitados previstos en el PG vigente, es notorio en relación con las tendencias de la evolución de la población y mucho más con la tendencia de evolución del mercado inmobiliario. La evolución de las transacciones de vivienda tiene una perspectiva de atonía total, cuyo único repunte coyuntural puede producirse en lo que queda de año por el IVA y la desaparición en 2013 de la desgravación fiscal. Y no se debería de perder de vista que con la inmediata creación del “Banco Malo”- cuyo objetivo, según afirman quienes lo han parido, es salvar al sector financiero y no al sector inmobiliario- la previsión de evolución del precio de la vivienda es a la baja, y la paradoja de la pobreza es que el precio de la vivienda va a seguir bajando significativamente, pero no va a conllevar un incremento de las transacciones.

En los propios términos en los que se pronuncia el Avance: *Diagnostico. Fase 2*

VI.c. Un nuevo barrio no puede ser un nuevo problema. No se puede empezar lo que no se sabe si se puede acabar bien. La ciudad no solo son viviendas. El sector privado sabe hacer viviendas pero no sabe hacer ciudad Un Plan Parcial no es un nuevo barrio. Valladolid debe encontrar su propio modelo cuando el objetivo de la vivienda se mezcla con el objetivo de propiciar la regeneración y mejora de la ciudad construida.

VII.a) Externalidades de un modelo de crecimiento expansivo. La realidad es que ha sido la iniciativa privada la que ha decidido lo que hay que desarrollar en cada momento- incluso agentes públicos se han comportado como privados-. Cada desarrollo se engancha y esta soportado por la red principal –de viario, de infraestructuras básicas...- que la ciudad debe fortalecer y mejorar continuamente. Hoy no es posible este sobre- esfuerzo municipal. Antes de comenzar un nuevo desarrollo hay que alcanzar amplios acuerdos, hay que demostrar solidez financiera y capacidad técnica para materializar lo que en el papel se recoge. **Para urbanizar hay que ser solvente, tener recursos propios y aplazar ganancias, no solo repercutir costes**

VIII.a) Naturaleza de las áreas homogéneas. El problema son sin duda las dimensiones. Como es evidente, digerir toda esta reserva de suelo a medio plazo, habida cuenta de los sectores en desarrollo o por desarrollar, es imposible Solo con las 3 AH con Plan Parcial aprobado definitivamente se suman 864 Ha con un potencial de 29.812 nuevas viviendas. Asumirlas sin más es problemático.

VIII. b) Disfunciones de un modelo de crecimiento en todas las direcciones

VIII.c) La ciudad futura. El principio de su oportunidad – de las AH – está en la medida en que presten un servicio a la ciudad en cada caso, es decir ¿qué gana la ciudad con ellas? No se puede resolver este principio en la simple oferta de viviendas o parcelas, solo justificable en un contexto excepcional de escasez. Parece muy poco que un nuevo barrio aspire sólo a resolverse a sí mismo, pero incluso esto corre el riesgo de no cumplirse. No deberíamos olvidar que es desarrollo sostenible...

Sigamos con nuestro ejemplo: ¿Es una “necesidad social” que en la zona sur – Camino Viejo de Simancas/ Plan Parcial Las Riberas /AH 7- se urbanicen 4 millones de metros para construir 9.000 viviendas? ¿Es el suelo más idóneo? ¿Qué gana la ciudad con ese desarrollo? ¿Es posible su financiación? ¿A qué plazo se fía la satisfacción de esa “necesidad social”? Porque también hay límites temporales para la ejecución de actuaciones de este Plan Parcial, y todos sabemos que no se dan las condiciones económicas- la solvencia- para el cumplimiento de deberes como el de urbanizar, por la iniciativa privada, en los plazos legales.

Se clasifica el suelo como urbanizable para urbanizar, para que se transforme y pueda satisfacer necesidades sociales. No se clasifica el suelo urbanizable para ser retenido con esta clasificación, y así no alterar las cuentas de resultados de las empresas del sector, titulares de esos suelos.

F) LA PRÁCTICA DEL URBANISMO. Los Planes Generales se redactan con el objeto de ser ejecutados. Si las propuestas de planeamiento no son articulables en los mecanismos de actuación de que dispone la administración- que dependen de su capacidad técnica, administrativa y económica-, y que se han de ajustar a lo que establece la ley, el Plan no se ejecutara. Hacer planeamiento, prescindiendo de las condiciones y posibilidades de la gestión, es algo parecido a hacer proyectos de edificación prescindiendo de las leyes y técnicas de construcción. No se puede admitir que en la elaboración del Plan General se considere la gestión como un problema a resolver posteriormente, y en el que no es necesario entrar, ya que, posteriormente, el problema es posible que no tenga solución.

SE SOLICITA DE ESE AYUNTAMIENTO LA CONSIDERACION DE LO EXPUESTO EN LA ELABORACION DE LA REVISION DEL PG DE VALLADOLID QUE SE APRUEBE, Y UN ESFUERZO DEMOCRATICO POR LA PARTICIPACION, EL DEBATE Y LA MOTIVACION DE LAS DECISIONES.

Valladolid, 25 de octubre de 2012

Susana Ordóñez/Presidenta ACCS