

SR ALCALDE DEL AYUNTAMIENTO DE ALDEAMAYOR DE SAN MARTÍN

Plaza Mayor 1, 47162 Aldeamayor de San Martín (Valladolid)

Susana Ordóñez Sánchez, mayor de edad, titular del documento nacional de identidad nº 13.097.745G, en calidad de Presidenta y en nombre y representación de la **ASOCIACIÓN CULTURAL CIUDAD SOSTENIBLE**, con NIF G 47566476 y domicilio a efecto de notificaciones en la calle Barbecho nº 27-bajo, local 4- 47014 Valladolid.

En relación al anuncio de información pública relativa a la segunda exposición pública de la aprobación inicial de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Aldeamayor de San Martín (Valladolid), con ordenación detallada del SUR 17 Ciudad del Bienestar y Salud, a instancias del promotor Asociación de Propietarios «Villa de Aldeamayor», aparecido en el B.O.C.y L. de 17 de enero de 2018, formula las siguientes:

ALEGACIONES

La modificación propuesta pretende propiciar por segunda vez, tras la aprobación en 2009 del Plan Parcial “Camino de Santa María”, la urbanización de los terrenos del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Aldeamayor de San Martín que con arreglo a la legislación urbanística vigente con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley estatal de Suelo de 2007 tenían la clasificación residual de Suelo Urbanizable No Delimitado. **El primer intento quedó anulado por sentencia judicial firme**, entre otros motivos por no justificarse la necesidad de las casi 5.000 viviendas pretendidas en las 300 hectáreas del ámbito. Dicha previsión (calificada por el Tribunal Supremo como “irreflexiva, ilógica y contraria al bien común”) se reformula con la delimitación de un nuevo sector de Suelo Urbanizable, SUR 17, reduciendo el número de viviendas a 1.441 pero más que duplicando la edificabilidad privada total, que pasa de 750.000 a 1.334.000 metros cuadrados con diversos usos lucrativos terciarios bajo la denominación “Colectivo privado”. Aunque se indica que esos usos van a estar relacionados genéricamente con “la salud y el bienestar” no hay ningún estudio serio que avale dicha propuesta.

El único sentido que puede encontrarse a esta nueva pretensión **es el de evitar la aplicación de la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de Medidas sobre Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana que indica que el suelo Urbanizable no**

Delimitado clasificado de ese modo al amparo de lo previsto por la Ley de Urbanismo de Castilla y León, quedará reclasificado automáticamente como Suelo Rústico Común si no tiene aprobada definitivamente su ordenación detallada antes del 19 de octubre de 2018. Se trata, por tanto, de una actuación municipal destinada a favorecer la situación de la empresa promotora de esta nueva tramitación y principal propietaria del ámbito, de nuevo Metrovacesa, por encima de cualquier otra consideración de tipo urbanístico, medioambiental, jurídico, social e, incluso, económico.

Realizamos esta afirmación en base a los siguientes argumentos:

1. Se trata de un dislate (seguramente ideado para “maquillar” la cuenta de resultados del propietario mayoritario y promotor) para el que el documento aprobado inicialmente no proporciona ninguna justificación mínimamente racional de la necesidad de tal cantidad de viviendas y edificabilidad terciaria-dotacional privada, en un municipio que tiene sin desarrollar diversos sectores de Suelo Urbanizable, alguno de ellos urbanizado y transferido a la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (SAREB) ante su completa inviabilidad actual. Por otro lado, el Censo de Vivienda de 2011 ha identificado 575 viviendas vacías en Aldeamayor de San Martín y 27.045 en el alfoz de Valladolid.

Este Sector se suma, igualmente, a una auténtica desmesura de planeamiento contenida en el Plan General del municipio: los 16 nuevos sectores de Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable Delimitado en el término municipal de Aldeamayor de San Martín tienen una capacidad total para 6.070 viviendas y 16.175 habitantes sin contar las viviendas pendientes de ejecución en el Suelo Urbano anterior al nuevo Plan General. La legislación y la propia Sentencia afirman “el principio de desarrollo sostenible” como uno de los ejes que debe inspirar el planeamiento y señalan que “la clasificación del suelo sólo debe alcanzar al necesario para atender necesidades justificadas”.

Sobre la reorientación inicial del sector hacia una “Ciudad del Bienestar y la Salud” no hay ningún estudio que justifique esas posibilidades que, por supuesto desbordan el ámbito del municipio, y, tal y como están configuradas, pueden valer para cualquier desarrollo urbanístico amenazado por la Disposición Transitoria citada y para cualquier otro municipio de la provincia o de la Comunidad Autónoma. Las referencias a las dotaciones de bienestar y salud no tienen ninguna justificación.

2. Todos estos análisis se sintetizan en la conclusión del Informe Urbanístico realizado al efecto por la Diputación Provincial de Valladolid: “la Modificación Puntual del Plan General de Aldeamayor que se analiza no constituye, a juicio de quien informa, sino un ejercicio de planeamiento que en modo alguno acredita, con el rigor y la credibilidad debidos, (es decir, sin inventar ciudades fantásticas de ninguna clase, respecto a las cuales Aldeamayor no constituye centro de referencia para ningún instrumento de ordenación del territorio o de planeamiento de ámbito supramunicipal vigentes) la “conveniencia” y el “interés público” exigidos por el art. 169.3.b.1º del Reglamento de Urbanismo. Y que propone clasificar como suelo urbanizable un paquete de terrenos tan innecesarios, tan carentes de justificación y tan huérfanos de encaje legal hoy como el día en que el Tribunal Superior de Justicia decretó la anulación del Plan Parcial Camino de Santa María”.

Junto a esos argumentos urbanísticos existen otra serie de consideraciones ambientales que afectan de manera importante al propio desarrollo urbanístico previsto para el Sector SUR 17 y que inciden, igualmente, en una consideración negativa del mismo. A saber:

1. Los informes de la Confederación Hidrográfica del Duero mantienen reservas importantes en relación con el desarrollo de este sector. Así, al analizar el incremento de las aguas residuales que, inevitablemente, va a producir este nuevo desarrollo urbanístico, señala que se sumarán a las importantes carencias que tiene ya el municipio en esta materia. Reconoce asimismo que una parte importante de los terrenos del Sector son inundables, según el régimen legal vigente, pero no elige la mejor de las opciones que presenta la legislación, admitiendo rellenos para elevar las cotas de viales y viviendas ubicadas en zona inundable, así como el encauzamiento del arroyo Bucianco y de la cacera de las Cervigueras; sin que se entienda porque no resulta posible simplemente evitar la urbanización y edificación de unos terrenos que son inundables.
2. El estudio de tráfico de la Modificación del Plan General estima el tráfico inducido por el Sector SUR 17 en un escenario de ocupación plena en 13.060 vehículos diarios por la autovía A-601 y 1.451 vehículos diarios por la carretera N-601, con destino mayoritario a la ciudad de Valladolid, lo que supone un aumento muy importante del tráfico actual de estas vías y, sobre todo, un incremento notable del consumo de combustible y de las emisiones de gases de efecto invernadero y gases tóxicos como el dióxido de nitrógeno y los hidrocarburos volátiles. En este sentido, hay que notar que la aglomeración de

Valladolid ha superado en el trienio 2015-2017 el valor objetivo para la protección de la salud humana establecido para el ozono troposférico por la normativa española de calidad del aire, sin que se justifique la adecuación de la Modificación propuesta al plan de mejora de la calidad del aire de la aglomeración de Valladolid que debe elaborar la Junta de Castilla y León, en respuesta a la situación actual.

3. El Sector que se pretende aprobar bordea el perímetro de la Zona Especial de Conservación (ZEC) “Salgüeros de Aldeamayor”, declarada para proteger las formaciones vegetales halófilas asociadas a los pequeños humedales del espacio. Como señala el formulario oficial, junto con las Lagunas de Villafáfila, constituye el espacio de mayor interés regional para este tipo de hábitat. Por su pequeño tamaño se trata además de un espacio muy vulnerable, siendo una de las dos amenazas para su conservación la presión urbanística periférica, amenaza que precisamente se agravaría, de modo muy intenso, con la aprobación del Sector SUR 17: cercando de urbanizaciones el Espacio Natural; presionando los recursos hídricos locales; vertiendo sus aguas residuales y pluviales a la Zanja de la Sal; y alterando este cauce y el arroyo Bociancos para reducir el riesgo de inundabilidad en el Sector.

Por todos los argumentos señalados, y dado que el artículo 34.1 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León establece que “el planeamiento urbanístico tendrá como objetivo resolver las necesidades de suelo residencial, dotacional, industrial y de servicios del término municipal correspondiente y de su área de influencia, teniendo en cuenta las previsiones de los instrumentos de ordenación del territorio”. Igualmente, teniendo en cuenta que “el planeamiento general tendrá como objetivo favorecer la consolidación de los núcleos urbanos existentes, planificando actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, con especial atención a los espacios urbanos vulnerables, a la recuperación de los espacios vacíos insertos en la trama urbana y a la rehabilitación y reutilización de los inmuebles abandonados o infrautilizados” (artículo 34.4).

Y considerando en todo caso que la Modificación pretendida conlleva la total reconsideración de la ordenación general vigente al delimitar un nuevo sector de Suelo Urbanizable de 300 hectáreas, con nuevos usos terciarios que no están contemplados en el Plan General vigente y con una propuesta urbanística que según su promotor conlleva un impacto territorial, económico, laboral y social que desborda el ámbito municipal para extenderse al conjunto de la Provincia y de Castilla y León.

SOLICITAMOS que, teniendo por presentado este escrito y por formuladas en tiempo y forma las sugerencias que en él se contienen, se sirva desestimar la propuesta de Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana formulada por la Asociación de Propietarios «Villa de Aldeamayor». Subsidiariamente, que proceda a incluirla en su caso en una revisión del Plan General, conforme a lo previsto en los artículos 57 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y 168 de su Reglamento.

Por ser de justicia que pedimos en Valladolid a 16 de febrero de 2018.

Susana Ordóñez Sánchez/ACCS