

**AL ALCALDE-PRESIDENTE
AYUNTAMIENTO
Parque Nuestra Señora del Rocío, 1
41870 ESPARTINAS**

Espartinas, a 1 de marzo de 2014.

La **Asociación en Defensa del Territorio del Aljarafe (ADTA)**, registrada en el registro oficial de la Junta de Andalucía y domiciliada en Palomares del Río (Sevilla), calle Cruz del Sur número 8, es una asociación entre cuyos objetivos está la defensa de la habitabilidad, la calidad de nuestro entorno y la mejora de las condiciones de vida en el territorio que habitamos. Con esta orientación ejercemos el derecho de participación ciudadana en la toma de decisiones en asuntos vinculados al territorio desde la dimensión del interés público. Para ello utilizamos, entre otros, los canales establecidos en la legislación sectorial, ambiental, territorial y urbanística, en los procesos de redacción de los planes; e intervenimos en la ejecución de programas y proyectos; velando porque tengan en cuenta el carácter global e interrelacionado de los problemas sectoriales, ambientales, territoriales y urbanísticos. La finalidad de ADTA es que predomine la visión a largo plazo y los intereses colectivos por encima de la visión a corto plazo y los intereses particulares dominantes; y que todos ellos se orienten hacia la sostenibilidad, en sintonía con los planteamientos que en este sentido se vienen adoptando por la mayoría de organismos europeos e internacionales y que cada vez más se revela como la manera de asegurar un futuro viable para las siguientes generaciones en nuestras ciudades y pueblos.

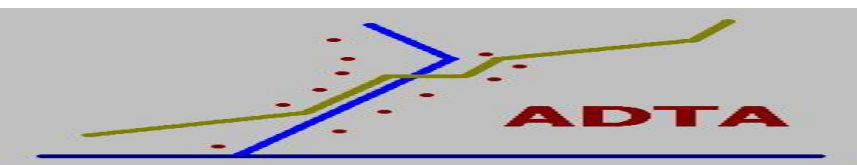
Ante la tramitación de la Innovación con carácter de modificación puntual del PGOU, adaptación parcial de las NNSSMM a la LOUA, en el ámbito de la finca «El Cachirulo», **EXPONEMOS:**

Que aunque el trámite de información pública al que ha sido sometido el expediente haya finalizado, formalmente el presente escrito cuenta con los siguientes **FUNDAMENTOS DE ADMISIBILIDAD:**

1º.- Con carácter general los procedimientos de planeamiento urbanístico por su alcance y finalidad. interesan a todos, reconociendo la legislación urbanística, la acción pública, sin exigir una legitimación específica.

2º.- Los vicios de procedimiento y de contenido sustantivo de un proyecto de modificación del plan general (que tiene naturaleza reglamentaria), que pueden provocar su nulidad. pueden ser alegados en cualquier momento de su tramitación.

Que considerando que el contenido del documento aprobado formula una propuesta insostenible, contraria a la legalidad, formulamos las siguientes **ALEGACIONES:**



0. Introducción.

La MODIFICACIÓN propone clasificar una parcela de 7,264,32 m², de Suelo No Urbanizable, a Suelo Urbano No Consolidado, con Uso Global Residencial, aunque el documento afirma (p.23) que *“Aunque el Uso que se ha descrito es la residencial ciudad jardín, el objeto de este sector es el de alojamiento turístico.”*. La edificabilidad sería 3.990 m², lo que conllevaría la construcción de hasta 42 viviendas, no 25 como sugiere la MODIFICACIÓN (p.21), tal como detallamos más adelante, con lo que resultaría una densidad de 58 viviendas por hectárea..

1.- La falta de justificación del MODIFICACIÓN.

La MODIFICACIÓN justifica la propuesta (p.18) en los siguientes argumentos: *“El entorno en el que se encuentra este terreno es el motivo para plantear esta Innovación, siendo la causa del mismo la **necesidad de actuaciones motoras de la actividad** de este municipio. Es por lo que se desarrolla esta ordenación, por la **obligatoriedad de racionalizar un terreno que se encuentra prácticamente rodeado de suelo Urbano** y por **crear plataformas que sirvan para implantar en estos terrenos actividades de alojamientos turísticos y residenciales**”*.

Podemos concluir lo siguiente:

a) **El entorno.** Dice que el entorno *“es el motivo para plantear esta Innovación”*, sin detallar porqué, aunque añade más adelante *“por la **obligatoriedad de racionalizar un terreno que se encuentra prácticamente rodeado de suelo Urbano**”*. Más adelante (p.19) dice que *“El objetivo principal es la ordenación de unos terrenos que urbanísticamente no estaban resueltos **debido a ser una bolsa de suelo no urbanizable rodeada de suelos urbanos**, y para ello hay que cumplir las determinaciones del planeamiento general vigente (PGOU Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias).”*

La parcela no está rodeada por suelos urbanos. Al norte linda con Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Carreteras (la A-8076) y al Este el suelo tiene la misma clasificación que la parcela, es decir Suelo No Urbanizable.

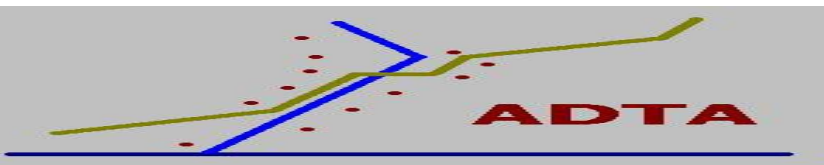
Por otra parte, no se cumple ninguna de las tres condiciones establecidas en el art.45 de la LOUA para considerar un suelo urbano: No posee los servicios urbanísticos, no está consolidada en al menos dos terceras partes ni han sido urbanizados en ejecución del planeamiento.

b) **Actuaciones motoras.** Dice que son necesarias *“actuaciones motoras de la actividad”*, pero no detalla ni documenta la necesidad, la demanda, que motiva la construcción de esas viviendas, siendo muy obvio el exceso de viviendas en Espartinas (y en toda Andalucía), la falta de créditos y salarios para poder comprarlas, con la consiguiente parálisis del sector de la construcción. Lo más probable es que una vez clasificado el suelo y obtenidas las plusvalías, las *“actuaciones motoras de la actividad”* tarden en llegar muchos años, si llegasen algún día.

De todo ello se deduce que no hay necesidad que justifique la propuesta de la MODIFICACIÓN, lo que vulnera los artículos 2 y 10 del Texto Refundido de la Ley de Suelo de 2008 (TRLRS2008), como razona la jurisprudencia que comienza a aparecer en aplicación de dichos preceptos a casos similares (ver nota ¹), que recuerda que *“las Administraciones Públicas y en particular las competentes en materia de ordenación territorial y urbanística deberán en este ámbito atribuir al suelo un destino que comporte o posibilite el paso de la situación de suelo rural a la de suelo urbanizado, mediante la urbanización, al suelo preciso para satisfacer las necesidades que lo justifiquen, impedir la especulación con él y preservar de la urbanización al resto del suelo rural (artículo 10.a)”*.

Recordemos además, que la motivación de las resoluciones es de obligado cumplimiento como exigen entre otras normas el artículo 3 del TRLS de 2008 y el artículo 54 de la Ley 30/92 de 26 de Noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y la Ley 4/1999 que modifica la anterior.

¹ Por ejemplo, la STS 5191/2012



ALEGACIÓN 1.- La MODIFICACIÓN no justifica la necesidad de las viviendas en necesidades reales y contrastadas, por lo que incumple los artículos 2 y 10 del TRLS2008. Tampoco justifica la clasificación como Suelo Urbano No Consolidado, por no cumplirse los requisitos establecidos en el art. 45 de la LOUA.

2.- La necesidad de una justificación reforzada: La Especial Protección de los suelos.

La MODIFICACIÓN ignora que el suelo ordenado está incluido en los “Espacios Agrarios de Interés” del Sistema de Protección Territorial definido en el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla (POTAUS), por lo que de hecho tiene la calificación de Suelo No Urbanizable de Especial Protección y deben evitarse *“procesos de ocupación que supongan su desaparición por la implantación de usos urbanos o su degradación como espacios productivos o ambientales”* (Nota ²).

Por otra parte, la parcela se encuentra dentro de los Suelos No Urbanizables Especialmente Protegidos de “Protección de Comunicaciones Viarias y Ferroviarias” (art. 12.3.3. de las NNSS modificadas por Resolución de 10 de octubre de 2010). La zona de no edificación alcanza la mitad o más de la parcela. Esta franja se ha respetado en toda la urbanización adyacente y debería respetarse en toda la carretera.

Recordemos que no se puede modificar la calificación de protección especial, sin que la administración acredite suficientemente las razones para ello. Dicho de otra manera, no es potestativo del Ayuntamiento, eliminar la protección de esos suelos, sino que es una facultad reglada y debe justificarse de forma adecuada, como determina el artículo 8 del Texto Refundido de la Ley de Suelo de 2008 en la nueva redacción dada por la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas (ver nota ³) y como queda acreditado en la abundante jurisprudencia del Tribunal Supremo.

² **POTAUS Espacios Agrarios de Interés**

Memoria... Otros suelos con un uso agrícola en secano, como determinados olivares y viñedos del Aljarafe que han contribuido a mantener el carácter polinuclear del sistema de poblamiento, merecen conservar su aprovechamiento actual por su valor posicional al equilibrar los usos urbanos con otras funciones territoriales. El Plan identifica y regula como Espacios Agrarios de Interés, los suelos citados en el párrafo anterior, y establece directrices al planeamiento general para su clasificación como **suelo no urbanizable de especial protección**. Sin embargo, la localización de numerosos núcleos del sistema de asentamientos histórico en estos espacios lleva al Plan a establecer la posibilidad de la clasificación de algunos de estos suelos como urbanizable por el planeamiento general, siempre que cumplan las condiciones establecidas por el Plan. A efectos del Plan son Espacios Agrarios de Interés, que pueden cumplir esta función económica, territorial y de preservación del paisaje rural los siguientes espacios:...**El espacio agrario del Aljarafe...**

Artículo 76. Objetivos de los Espacios Agrarios de Interés. (N)

Son objetivos del Plan en relación con los Espacios Agrarios de Interés los siguientes:

- Preservación del valor agrológico de los suelos y de la integridad de la explotación agraria.
- Mantenimiento de la actividad agraria en condiciones de sostenibilidad ambiental y económica, y de competitividad con otros territorios rurales.
- Rehabilitación de las infraestructuras hidráulicas.
- Diversificación de la base económica.
- Mantenimiento del sistema de asentamientos.
- Cualificación del paisaje.

Artículo 77. Ordenación de los Espacios Agrarios de Interés. (D)

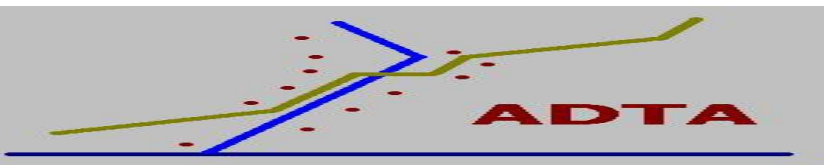
- Los instrumentos de planeamiento urbanístico general y los planes y programas de infraestructuras tendrán entre sus objetivos el mantenimiento de los Espacios Agrarios de Interés identificados por el Plan, **evitando procesos de ocupación que supongan su desaparición por la implantación de usos urbanos o su degradación como espacios productivos o ambientales**.
- Los instrumentos de planeamiento urbanístico general podrán establecer los nuevos desarrollos de los núcleos urbanos ubicados en los Espacios Agrarios de Interés en contigüidad con los suelos urbanos clasificados. La aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbanística supondrá por sí sola el ajuste del Plan en relación con la delimitación del Espacio Agrario de Interés.

³ **TRLs Artículo 8. Contenido del derecho de propiedad del suelo: facultades.**

2. En el suelo en situación rural a que se refiere el artículo 12.2,a), las facultades del derecho de propiedad incluyen las de usar, disfrutar y disponer de los terrenos de conformidad con su naturaleza, debiendo dedicarse, dentro de los límites que dispongan las leyes y la ordenación territorial y urbanística, al uso agrícola, ganadero, forestal, cinegético o cualquier otro vinculado a la utilización racional de los recursos naturales.

La utilización de los terrenos con valores ambientales, culturales, históricos, arqueológicos, científicos y paisajísticos que sean objeto de protección por la legislación aplicable, quedará siempre sometida a la preservación de dichos valores, y comprenderá únicamente los actos de alteración del estado natural de los terrenos que aquella legislación expresamente autorice.

Con carácter excepcional y por el procedimiento y con las condiciones previstas en la legislación de ordenación territorial y urbanística, podrán legitimarse actos y usos específicos que sean de interés público o social, que contribuyan a la ordenación y el desarrollo rurales, o que hayan de emplazarse en el medio rural.



ALEGACIÓN 2.- La MODIFICACIÓN, por los motivos arriba señalados, incumple el artículo 8 del TRLS de 2008, modificado por la Ley 8/2013.

3.- La incongruencia de los usos globales.

La MODIFICACIÓN parece desconocer el artículo 10 apartado A.d de la LOUA que en su nueva redacción (BOJA 8/2/2012) establece que los usos y edificabilidades globales para las distintas zonas y sectores se establece en tramos de densidades y no por el número máximo de viviendas.

La MODIFICACIÓN dice (p.21) que *“El aprovechamiento objetivo máximo permitido para las nuevas determinaciones del sector es el derivado de un índice de edificabilidad bruta del terreno es de 0,5492 m² t / m² s, es decir 3.990,15 m²t. La ordenación futura permitirá como máximo esta edificabilidad. La densidad máxima permitida por el PGOU Adaptación Parcial de las NN.SS.M. es de 34,83 viv/ha, lo que supone un total en el caso de destinarse a vivienda de 25, dato que nos servirá como equivalencia para calculo en otros usos.”* Es decir, no se establece la horquilla de densidad preceptiva.

A fin de resolver las dudas de la aplicación de la reforma de la LOUA operada por la Ley 2/2012, la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo (entonces la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente) aprobó la Instrucción 1/2012 de la Dirección General de Urbanismo, que establece (apartados 5.2 y 5.3), que *“...a los efectos del cómputo del crecimiento poblacional conforme a la Norma 45 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, se equiparará cada 40 metros de nueva edificabilidad para uso residencial a un habitante”*.

Si atendemos a los 3.990,15 m² de edificabilidad, y de acuerdo con las reglas contenida en Instrucción 1/2012, la capacidad sería de 42 viviendas, correspondiente a una densidad de 58 viviendas por hectárea. Esta densidad contrasta con la existente por el plan actual, como dice la propia MODIFICACIÓN, contradice la *“proporcionalidad”* del art.8.2 de la LOUA, la regla 1^a del art. 17.1 de la LOUA que establece que la densidad y edificabilidad *“serán adecuadas al modelo adoptado de ordenación , general y por sectores, y por tanto proporcionadas a la caracterización del municipio...”* y, teniendo en cuenta que la propuesta clasifica la zona como Suelo Urbano, el art.9 apartado B de la LOUA que obliga a *“mantener en lo sustancial, las tipologías , las edficabilidades y las densidades preexistentes en la ciudad consolidada, ...”*.

Por otra parte, la MODIFICACIÓN afirma (p.23) que *“Aunque el Uso que se ha descrito es la residencial ciudad jardín, el objeto de este sector es el de alojamiento turístico.”* Lo cual contradice al propio documento y es una vulneración del art.10 al no establecer claramente los Usos Globales.

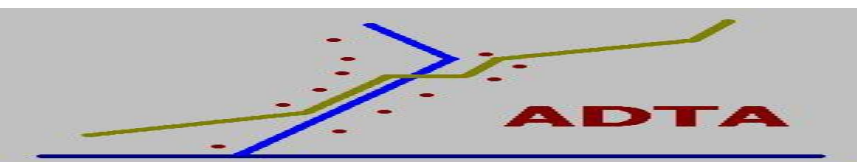
ALEGACIÓN 3.- La MODIFICACIÓN incumple el art. 9 apartado B y el artículo 10 apartado A.d de la LOUA, por los motivos indicados.

4.- El incumplimiento de las reservas para dotaciones.

La MODIFICACIÓN establece unas dotaciones de Espacios Libres de 726,43 m², lo cual incumple lo establecido en art. 17.1 regla 2^a de la LOUA, que exige un mínimo de 1.197 m² (mínimo 30 m² por cada 100 m² de edificabilidad residencial)..

La MODIFICACIÓN invoca el art. 17.2 de la LOUA para eximir el incumplimiento, argumentando que la urbanización colindante posee las dotaciones y a lo reducido del ámbito ordenado. Pero estos argumentos son inaceptables, por las siguientes razones:

- a) Esta exención está circunscrita al Suelo Urbano No Consolidado, clasificación que como antes hemos señalado no puede aceptarse, por no cumplir los requisitos del artículo 45 de la LOUA.
- b) La existencia de dotaciones en la urbanización colindante no es ninguna razón válida. La aplicación sistemática de este argumento, llevaría al absurdo de planificar sin dotaciones, basándose en la existencia de dotaciones previas en los sectores colindantes.
- c) El pequeño tamaño de la unidad, tampoco puede aducirse, dado que se trata de una unidad nueva y no preexistente, sobre las que se centra la excepción del art. 17.2 LOUA, como un mecanismo excepcional para tratar los suelos urbanos. Precisamente el pequeño tamaño, debería ser un motivo para no cambiar la clasificación de esa



parcela. Además, la aplicación sistemática de este argumento, podría conducir al absurdo de planificar clasificando pequeñas unidades como Suelo Urbano No Consolidado, cuyo tamaño justificase por sí solo la excepción.

ALEGACIÓN 4.- La MODIFICACIÓN incumple el art. 17 apartado 1 regla 2ª de la LOUA, por los motivos indicados.

5.- La confusa programación.

La MODIFICACIÓN no establece una programación detallada y concreta para presentar el plan de desarrollo (Proyecto de Urbanización), la finalización de la urbanización y la finalización de las viviendas, siendo una nueva e injustificada concesión a los propietarios de esos suelos.

En efecto, la MODIFICACIÓN establece “*Programación ámbito: Máximo 8 años de Financiación y Recepción de Actuaciones*”, lo cual es sumamente confuso. La financiación no es un concepto urbanístico y la recepción de las actuaciones, puede referirse a la urbanización o a las viviendas. Esta confusión se traduce en la práctica a que no establece ningún compromiso temporal para el cumplimiento de los deberes de urbanización y edificación que el plan debe establecer según el artículo 18.3.a y c de la LOUA (ver nota ⁴). Además, el plazo de 8 años es desproporcionado y excesivo y contradice las excepciones que se invocan para la clasificación de la parcela y la propia justificación de la misma..

ALEGACIÓN 5.- Por los motivos anteriores, la MODIFICACIÓN vulnera el artículo 18 de la LOUA.

POR TODO LO EXPUESTO SOLICITAMOS

Que teniendo por presentado este escrito, se sirva admitirlo, mandándolo unir al expediente de su razón; tenga a esta asociación por personada e interesada en el procedimiento para la tramitación de la MODIFICACIÓN, teniéndola por parte en el mismo, y notificándole las sucesivas diligencias que se produzcan en dicho procedimiento; tenga asimismo por formuladas, en tiempo y forma, las ALEGACIONES que en este escrito se contienen, sirviéndose estimarlas, y NO SE PROCEDA A LA CONTINUACIÓN DE LA TRAMITACIÓN DE LA MODIFICACIÓN y proceda al archivo de la misma.

Por la Asociación para la Defensa del Territorio del Aljarafe

AL ALCALDE-PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE ESPARTINAS (SEVILLA).

⁴ LOUA Artículo 18.

3. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior:

c) En las Áreas o sectores que contengan reservas de terrenos para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, el Plan General de Ordenación Urbanística o, en su defecto, el instrumento de planeamiento que contenga la ordenación detallada especificará los plazos para el inicio y terminación de estas viviendas, plazos que deberán contar con informe favorable de la Consejería competente en materia de vivienda, que lo ha de emitir en un mes, transcurrido el cual se entenderá aprobado el plazo que contenga el instrumento de planeamiento.