

## AL AYUNTAMIENTO DE COLMENAREJO

D./D<sup>a</sup> \_\_\_\_\_, con DNI \_\_\_\_\_

domiciliado en \_\_\_\_\_

teléfono \_\_\_\_\_, email \_\_\_\_\_

### **EXPONE:**

- Que con fecha 15 de Octubre de 2.008 ha sido publicado en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid (BOCAM), anuncio del Ayuntamiento de COLMENAREJO por el que se somete a información pública, por espacio de 45 días, la documentación del Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Colmenarejo.
- Que el R.D. Legislativo 2/2008, de 28 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, concreta y amplía el estrecho marco de participación ciudadana de la Ley 9/2001 de la Comunidad de Madrid y reconoce en su artículo 4.a) como derechos del ciudadano, entre otros, los de:
  - e) *Participar efectivamente en los procedimientos de elaboración y aprobación de cualesquiera instrumentos de ordenación del territorio o de ordenación y ejecución urbanísticas y de su evaluación ambiental mediante la formulación de alegaciones, observaciones, propuestas, reclamaciones y quejas y a obtener de la Administración una respuesta motivada, conforme a la legislación reguladora del régimen jurídico de dicha Administración y del procedimiento de que se trate.*

Que mediante el presente escrito formula las siguientes **OBSERVACIONES:**

En la Memoria de Ordenación, páginas 3 y 4, se recogen como causas de la necesidad de la revisión del planeamiento dos bloques de causas:

- Las de índole jurídico y normativo.
- De necesidades de suelo.

Las necesidades por índole jurídica y normativa ya las hemos analizado en otra reclamación con el resultado de que el Documento de Avance no se ajusta a buena parte de la legislación vigente.

En este escrito analizaremos la otra justificación de la revisión.

### **1.- De la necesidad de revisión del planeamiento por necesidades de suelo.**

Para llegar a la conclusión de la necesidad de suelo que, aparte de la adecuación a la normativa, utiliza el Ayuntamiento como justificación de la necesidad de un nuevo Plan General de Ordenación Urbana, el Equipo Redactor toma como dato el que consta en la tabla 6.3 de la página 111, cuya conclusión es que se ha ejecutado un 54,29 % del suelo previsto en las NN.SS. y está en ejecución el 8,57 %, quedando por ejecutar el restante 37,14 %.

El propio Equipo Redactor, cuando habla de suelo (primer párrafo, página 112), lo hace en términos de mercado y se expresa diciendo que *“El interés de este análisis radica en conocer la cantidad de **suelo urbanizado que se ha puesto en el mercado** en desarrollo de las Normas vigentes;...”*

Y añade al final de la página 113, que *“Este alto grado de desarrollo del planeamiento de Colmenarejo garantiza actualmente al municipio una cobertura suficiente de las necesidades de suelo edificable a corto plazo, pero recomienda iniciar el proceso de revisión del planeamiento general para prever la demanda a medio y largo plazo, **manteniendo en el mercado el suelo***

**urbanizado suficiente para una oferta adecuada.**

*Por otra parte, como cabía esperar, el ritmo de la construcción se ha ido incrementando desde la última década del siglo. Esto se refleja en el número de licencias que el Ayuntamiento ha concedido.”.*

Se han remarcado con “negrita”, aquellos párrafos que definen los criterios de mercantilismo que animan el nuevo Plan proyectado por el Ayuntamiento, coherentes con la filosofía y objetivos de la Ley del Suelo 6/1998, de 13 de abril sobre Régimen del Suelo y valoraciones, del Real Decreto-ley 4/2000, de 23 de junio, de Medidas Urgentes de Liberalización en el Sector Inmobiliario y Transportes, sobre los que, entre otros se desarrolló la Ley 9/2001, de la Comunidad de Madrid. Tanto la Ley del Suelo 6/1998 como el Real Decreto Ley 4/2000, están derogados.

Los criterios para la interpretación de lo que el redactor entiende por “suelo ejecutado”, los define así:

*“Por tanto, en la elaboración de las tablas se han seguido los criterios siguientes:*

*- El grado de ejecución se refiere al nivel de desarrollo de las obras de urbanización, **no considerando, en ningún caso, el grado de consolidación de la edificación.***

*- Se han considerado ejecutados aquellos suelos que, por su avanzado grado de urbanización, se estima que habrán completado las obras y realizado las conexiones antes de la aprobación definitiva de este Plan General; aunque aún no se hayan cumplido los periodos de garantía de las redes y servicios cedidos al municipio. En todos los casos, se habrá cumplido con los deberes de cesión y equidistribución.*

*- Consiguientemente se han considerado en ejecución, aquellos suelos que no cabe prever que completen las obras y realicen las conexiones antes de la aprobación definitiva de este Plan General.*

*- Se han considerado no ejecutados aquellos suelos que a fecha de hoy no han iniciado las obras de urbanización.”*

Estos criterios interpretan que el suelo ha cumplido su fin con la simple urbanización aunque no haya ni una sola vivienda construida encima de ese suelo urbanizado, como podemos señalar -por citar algún caso-, en la UE-17b,-en ejecución-, o en la insignificante edificación en los sectores S.02.R, S05.R, S.06.R, S.07.R y S.08.R, (Dehesa de la Espernadilla) que no llegará ni al 20 por ciento de edificación de las viviendas que estaban previstas en las normas. Se adjuntan ortofotos de la vista de satélite, cruzada con el parcelario a 31 de octubre de 2008, que confirma lo que estamos diciendo.

La práctica totalidad del suelo incluido en la tabla 6.3 del documento de Información Urbanística tiene un uso residencial. Al S.12.I (industrial) se le ha cambiado el uso pasando a residencial, porque como bien dice el Equipo Redactor en la página 10 del documento de la Memoria de Ordenación “*ya no existe demanda para este uso*” (el industrial).

Llevando estos criterios a su máxima expresión llegaríamos a la conclusión de que se seguiría necesitando suelo, por el agotamiento del disponible para urbanizar, si tuviésemos medio pueblo urbanizado pero ninguna vivienda sobre ese suelo. Y se seguiría necesitando suelo, no para que cumpla su fin social de acuerdo con los principios constitucionales sino porque “el mercado” necesita disponer de suelo para su negocio.

En la documentación de Información Urbanística no aparece ninguna tabla en la que se señalen por cada uno de los suelos recogidos en la Tabla 6.3, las viviendas que tienen asignadas en las NN.SS del 95 y las que en el momento de la presentación del Avance al Equipo de Gobierno (Enero 2008) estaban construidas o en periodo de ejecución.

Si así se hiciera llegaríamos a la conclusión que apenas un 30 por ciento del suelo ha cumplido sus fines sociales, que son la vivienda o las dotaciones públicas.

Gran parte de ese suelo urbanizado está adquirido con fines especulativos.

Otro de los argumentos que utiliza el Ayuntamiento para justificar la necesidad de suelo es el “*ritmo de construcción de la última década*” y precisamente ese argumento debe pesar en contra

de la utilización de mayor suelo a urbanizar tal como pretende el Ayuntamiento en la alternativa propuesta. En el mercado inmobiliario y de la construcción hay, en estas fechas y según las estimaciones más prudentes, unas 900.000 viviendas por vender. Este dato tendría que servir para hacer desistir al Ayuntamiento de calificar más suelo para vivienda en Colmenarejo.

Es defensorio del escaso rigor del documento de Avance que la información del Ayuntamiento de Colmenarejo que ha servido como base para su redacción tenga una antigüedad, -como mínimo- de cinco años.

En la página 126 del documento de Información Urbanística se detallan las fuentes que el Equipo Redactor ha solicitado al Ayuntamiento de Colmenarejo:

**“DOCUMENTACIÓN A APORTAR POR EL AYUNTAMIENTO DE COLMENAREJO:**

- *Impuesto sobre Actividades Económicas. Matrícula correspondiente al 2002.*
- *Padrón Catastral del Impuesto sobre Bienes Inmuebles de naturaleza urbana. Ejercicio 2003.*
- *Padrón Catastral del Impuesto sobre Bienes de naturaleza rústica. Ejercicio 2003.”*

No es posible dar fiabilidad a las propuestas que se nos hacen en la Memoria de Ordenación con el escaso rigor en la documentación que ha servido de base para su elaboración.

Tampoco ayuda mucho a dar credibilidad a los datos que se nos facilitan cuando en la página 256 del Estudio de Incidencia Ambiental (Anexo II) leemos:

**“El Plan General prevé, a techo de planeamiento, un total de 8.294 viviendas.**

**Así, si se supone un grado de ocupación de 3,2 habitantes de media por vivienda, el techo poblacional esperado en una situación futura estaría en torno a 26.000 habitantes.”**

Pero el Ayuntamiento va más allá, pretende clasificar casi millón y medio de metros cuadrados, de suelo Urbanizable No sectorizado, dejando en manos de la iniciativa privada la posibilidad de promoverlo a Sectorizado y ejecutarlo.

No tiene ninguna justificación –confesable- que el Ayuntamiento pretenda dar posibilidad de desarrollar este suelo, que supondría unos 5.000 habitantes más.

Llegados a este punto es necesario concluir que, desde nuestra argumentación, **no es necesario clasificar nuevo suelo residencial** por los siguientes motivos:

- El suelo ejecutado y urbanizado -en su práctica totalidad residencial, con destino a vivienda- no ha cumplido sus fines sociales. La mayor parte de ese suelo no tiene viviendas y está por ocupar.
- Un alto porcentaje de las parcelas sin edificar –que es necesario establecer en la documentación del Avance- ha sido adquirido con fines especulativos y se está reteniendo la construcción de vivienda a la expectativa del mercado.
- Existen datos que sitúan la oferta de vivienda construida en España en 900.000 viviendas, esta oferta, de la que Colmenarejo también participa, deja en cuestión el argumento del Equipo Redactor -y asumido por el Equipo de Gobierno- sobre *“ritmo de construcción de la última década”* y su consecuente de **“mercado de suelo”**, porque precisamente esas políticas y esos valores de utilización del suelo como mercancía han sido los causantes de la crisis del sector inmobiliario y –sobre todo- de la imposibilidad de que la adquisición de una vivienda sea accesible para la gran mayoría de los ciudadanos.
- La previsión de viviendas que, a techo de población, nos da el Equipo Redactor -26.000 habitantes más los 5.000 habitantes que se pudieran derivar de la promoción del Suelo Urbanizable no Sectorizado- hace inviable el respeto y la convivencia de esa población con un entorno de gran valor ambiental y en su mayor parte protegido.
- La vigente Ley del Suelo 8/2007 –ignorada por el equipo de Gobierno- surge, precisamente, para frenar el modelo de urbanismo que se nos ofrece en este Avance.
- La Ley se basa en un bloque normativo ambiental formado por los artículos 45 a 47 de la Constitución Española en el que el concepto de desarrollo sostenible que la inspira se enfrenta a la concepción puramente patrimonialista en beneficio de la propiedad privada y en el uso

abusivo del suelo que mantenía la anterior legislación basada en la Ley 6/1998, derogada, y sobre cuyos criterios se han redactado los documentos del Avance.

- Cuando el R.D. Legislativo 2/2008, de 28 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, enuncia el principio de desarrollo sostenible apela a un consumo eficiente de suelo por el medio urbano y al aprovechamiento del tejido urbano existente, antes de la clasificación de nuevo suelo.

Respecto a que **tampoco hay necesidad de clasificar nuevo suelo industrial**, no tendríamos que tener duda alguna:

El propio Equipo Redactor en la página 10 de la Memoria de Ordenación, lo afirma con rotundidad:

“Se introduce la variación de calificar para uso residencial el sector 12 que las Normas destinan al **uso industrial, ya que no existe demanda para este uso** y, en todo caso, la localización de naves en esta zona produce un impacto negativo ya constatado en el pequeño polígono contiguo.”

Asimismo el cambio de uso promovido por el Ayuntamiento mediante el oportuno procedimiento, así lo confirma.

Por tanto creemos que no es necesario insistir en algo en lo que todos estamos de acuerdo. Añadiremos por nuestra parte que el suelo de Colmenarejo tiene un elevado valor medioambiental y creemos que no debe utilizarse, en ningún caso, para ese uso.

**Y, por último, nos queda por analizar la necesidad o no de suelo para dotaciones públicas.**

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento vigentes desde 1.996, provienen de la Revisión de las Normas Subsidiarias de 1.987.

La última revisión de estas normas, acordada por el Ayuntamiento de Colmenarejo en sesión Plenaria de 8 de junio de 1.993, tiene su marco normativo en la Ley de Reforma del Régimen Urbanístico y valoraciones del Suelo de 25 de Julio de 1.990 y en su Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1192, de 26 de junio. Ambas leyes fueron anuladas por la sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de marzo por invadir competencias de las Comunidades Autónomas, sin cuestionar las categorías del sistema legal.

En lo que nos afecta para este análisis citaremos, brevemente, algunas de las características de esta ley.

- El derecho a urbanizar se adquiriría por la aprobación definitiva del planeamiento y el proyecto de urbanización.
- El derecho del aprovechamiento urbanístico tipo de la propiedad del 85 por ciento, se adquiriría por el cumplimiento en los plazos de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.
- La posibilidad de expropiación por incumplimiento de las obligaciones y plazos, así como por alterar la función social de la propiedad.

Con estas premisas, nos formulamos las siguientes preguntas:

- Con el aprovechamiento lucrativo que corresponde al Ayuntamiento, ¿se ha necesitado comprar suelo para dotaciones públicas?
- ¿Se ha vendido suelo obtenido del aprovechamiento del que corresponde al Ayuntamiento?

Las respuestas, que no admiten dudas, son que el Ayuntamiento no ha necesitado comprar suelo y que el que ha obtenido lo ha vendido en el mismo mercado especulativo que el resto de los agentes que han contribuido a la situación actual.

Tampoco ha necesitado ejercitar la opción de expropiación por incumplimiento de obligaciones y plazos porque, aparte de la impopularidad y complejidad de los procesos administrativos y/o judiciales, no ha tenido necesidad porque dispone de suelo suficiente

para ubicar las dotaciones que están previstas en las Normas Subsidiarias y, en todo caso, si necesitara el suelo optaría por no venderlo y utilizar cualquiera de los procedimientos legales establecidos por la ley, como permutas, venta de suelo con compra en otro lugar, etc.

Si no se hubiese vendido el suelo obtenido de la gestión del planeamiento vigente, el Ayuntamiento dispondría hoy de un patrimonio de suelo más que suficiente para hacer frente a la población de la alternativa "0", que equivale al desarrollo de las NN.SS. actualmente vigentes.

El Equipo Redactor no incorpora a la documentación el resultado de gestión del actual planeamiento vigente, imprescindible para determinar entre otros:

- El suelo que ha obtenido el Ayuntamiento.
- Los recursos que ha generado ese suelo.
- El destino que se ha dado a esos recursos.
- Necesidades previstas por el planeamiento y que no han podido ser satisfechas por la necesidad de suelo.

Tampoco incorpora ningún estudio económico sobre la propuesta que hace en la página 39 de la Memoria de Ordenación, imprescindible –y obligatorio- para analizar la propuesta del Avance. Con este análisis, llegamos a la conclusión de que **no se justifica la necesidad de revisión del planeamiento por necesidad de clasificación de suelo para dotaciones públicas.**

Por lo anteriormente expuesto **SOLICITAMOS:**

Que el documento de Avance sea devuelto al Equipo Redactor por los siguientes motivos:

- No adecuación a la normativa vigente.
- Exclusión de la participación ciudadana en el proceso de elaboración de la propuesta.
- Desfase de la base documental en la que se apoya el Avance con datos de 2.002 y 2.003, para que sean actualizados a 2.007.
- Inconsistencia de los datos entre los distintos documentos (Ordenación, información Urbanística, Impacto Medioambiental).
- No actualización del Catálogo Bienes y Espacios Protegidos.
- No justificación de las razones que se aluden para clasificar suelo.
- Carencia de datos de información esencial para el análisis de la propuesta:
  - El suelo que ha obtenido el Ayuntamiento.
  - Los recursos que han generado ese suelo.
  - El destino que se ha dado a esos recursos.
  - Necesidades previstas por el planeamiento y que no han podido ser satisfechas por la necesidad de suelo.
  - Parcelas y UE sin edificar.
  - Licencias de Ocupación de 1.996 a 2.007.

Lo pedimos en Colmenarejo a \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2.008

Firma: