



CI-CCD ALDEAMAYOR DEFENDIO EN EL PLENO DE ALDEAMAYOR SUS ALEGACIONES EN RELACIÓN AL ANUNCIO DE INFORMACIÓN PÚBLICA RELATIVO A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA” CIUDAD DEL BIENESTAR Y LA SALUD”

Félix Antonio Calleja Bolado en calidad de portavoz del grupo municipal CI-CCD en el Ayuntamiento de Aldeamayor de San Martín una vez recibidos todos los informes jurídicos nacionales de CCD (Coalición de Centro Democrático) sobre el anuncio de información pública relativo a la modificación puntual del plan general de ordenación urbana con ordenación detallada del sector 17” **ciudad del bienestar y la salud**”, a instancias del promotor Asociación de propietarios Villa de Aldeamayor” en el término municipal de Aldeamayor de San Martín (Valladolid), aparecido en el B.O.C.Y L. de 30 de mayo de 2017 presento a finales de julio dentro del plazo máximo marcado por la ley que fija la fecha del lunes 31 de julio como fecha tope para presentar reclamaciones, estas y las de Ungespa, fueron debatidas en el pleno ordinario de diciembre en Aldeamayor de San Martín.

ALEGACIONES

La modificación propuesta índico Calleja, pretende propiciar por segunda vez 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 tenían la clasificación residual de suelo urbanizable no delimitado.

Anulado por sentencia judicial firme el plan parcial “camino de Santa María” entre otros motivos por no justificarse la necesidad de las casi 5000 viviendas pretendidas en las 300 hectáreas del nuevo sector de suelo urbanizable que ahora se propone, dicha previsión (calificada por el tribunal supremo como “irreflexiva, ilógica y contraria al bien común”) se reformula reduciendo a 1444 el número de viviendas pero más que duplicando la edificabilidad privada de 750.000 a 1.844.000 metros cuadrados con diversos usos lucrativos indefinidos bajo la denominación “colectivo privado”.

Si el tribunal supremo de justicia tumbó el plan anterior porque no estaba justificada la necesidad de construir tantas viviendas, no vemos porque son necesarias ahora, teniendo en cuenta que con la documentación de dicho expediente se reconoce que ahora mismo la urbanización Aldeamayor Golf está a un 72% total de construcción y que el soto está a un



52%, por tanto entendemos que no está justificado el crear más viviendas cuando estas urbanizaciones tienen un porcentaje tan grande todavía para ocupar.

Posibles problemas de abastecimiento de agua

La demanda de agua potable recalco Calleja, se doblaría así de 1942,91 a 3885,82 metros cúbicos diarios, lo que supone una cantidad importante de hectómetros cúbicos anuales, sin contar el hectómetro cúbico adicional para riego de zonas verdes que se pretende obtener de la reutilización del agua depurada de la propia urbanización. La fuente de esa ingente cantidad de agua es la concesión del río Duero de que dispone actualmente el municipio, a cuyo sistema de abastecimiento pretende conectarse de nuevo la actuación, vulnerando lo establecido de las directrices de ordenación territorial de Valladolid y entorno (DOTVAENT) PARA LAS ÁREAS DE URBANIZACIÓN AUTÓNOMA, COMO SIGUE SIENDO EL CASO DE DESARROLLO QUE NOS OCUPA. Hay que notar que este es otro de los motivos por el que fue anulado el plan parcial "Camino de Santa María".

Además hay que destacar todos los problemas que hay con el agua de riego en la urbanización el soto, principalmente en la época estival y que el gobierno municipal formado por socialistas, izquierda única y somos aldeamayor (marca blanca de podemos) no saben atajar año tras año.

Por lo que desde CI-CCD Aldeamayor se tienen serias dudas, si con esta modificación y si el plan se desarrollara, si no tendríamos incluso problemas de abastecimiento de agua, ya que en la documentación presentada del proyecto, no está nada claro.

Creemos que la calidad del agua de nuestro municipio desde nuestro punto de vista cada vez es peor, en la que cada día hay más quejas de los usuarios y hay que recordar algo muy importante, **que el agua está gestionado por DEINCASA, empresa filial de Metrovacesa** (uno de los principales promotores de la ciudad del bienestar y la salud) que tiene la concesión hasta el año 2053, del agua en nuestro pueblo, lo que nos hace temer muy mucho, que si este proyecto de la ciudad del bienestar saliera adelante, el precio de las tasas del agua podrían subir aun más, lo que podría suponer un grave problema económico para las familias de aldeamayor, ya que a nuestro modo de entender las tasas actuales ya son de por sí muy caras comparadas con los pueblos del entorno.

Modificación reciente de la ley de urbanismo

Creemos que se trata de una aberración (seguramente ideado para maquillar la cuenta de resultados del propietario mayoritario y promotor) ya que no proporciona ninguna justificación mínimamente racional a 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 viviendas de 2011 ha identificado 575 viviendas vacías en Aldeamayor de San Martín y 27045 en el alfoz.

Creemos sinceramente que hay tanta prisa de los promotores en que esto se apruebe, ni más ni menos por la modificación reciente de la ley de urbanismo de Castilla y León, que



establece que en octubre del año 2018 serán todos los suelos rústicos que no se hayan urbanizado. A nuestro modo de entender, ni ellos mismos creen en dicho proyecto, pero para sus cuentas anuales sería un varapalo muy gordo que estos terrenos urbanizables pasaran a rústicos por la gran cantidad de dinero de pérdidas que esto podría suponer para sus empresas.

Hay que reiterar la clasificación del suelo otorgada por el PGOU de Aldeamayor de San Martín al ámbito de la modificación pretendida fue la de suelo urbanizable no delimitado, no porque su transformación en suelo urbano, se considerara adecuada, sino porque (de acuerdo a la legislación entonces vigente) esta era la categoría de suelo residual, de modo que a esta clase de suelo habrían de pertenecer los terrenos que ni constituían suelo urbano, ni debían preservarse de la urbanización(artículo 13 de la ley de urbanismo de Castilla y León, en la redacción entonces vigente)ni se estimaba que era adecuada su transformación en suelo urbano(artículo 14 de dicha ley).

Esta situación cambio por completo en la ley estatal de suelo de 2007 y sus textos refundidos de 2008,2015 que dispuso que solo debía permitirse “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 “perseverando de la urbanización al resto del suelo rural (artículo 10.1ª,

Actual 20.1ª), es decir, al suelo innecesario o inidóneo para atender las necesidades de transformación urbanística”(artículo 2.2b,actual 3.2b) y ordeno expresamente que el ejercicio de la potestad urbanística fuera “motivado, con expresión de los intereses generales a que sirve(artículo 3.1,actual4.1).

Por su lado, el artículo 34.1 de la ley de urbanismo de Castilla y León establece que el planteamiento 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”. Asimismo “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).

Hay que destacar que además en este caso, parte de los terrenos que integran el sector pretendido se incluye dentro de la zona especial de conservación (ZEC) “Salgueros de aldeamayor”, integrante de la red natura 2000, debido a la presencia al menos de un tipo de hábitat natural prioritario, mientras otra parte importante del sector colinda con la ZEC. Por eso creemos que el desarrollo urbanístico en esta zona tendría repercusiones y que afectaría a la fauna de la zona.



Así mismo en la zona donde se pretende realizar es el área de reproducción y campeo de diferentes especies de aves como la avutarda (otis arda) incluida en el libro rojo de las aves de España como “vulnerable” con categoría “vulnerable” en la UCIN e incluida en el listado de especies silvestres en régimen de protección especial.

La urbanización puede afectar a especies reproductoras y migratorias que utilizan la laguna raso de portillo (Pedraja de portillo) y su entorno como áreas de alimentación y descanso (como en la zona donde se pretende desarrollar la urbanización).

Además entendemos que Aldeamayor cuenta con grandes cantidades de suelo dotacional publico en las urbanizaciones Aldeamayor golf y urbanización el Soto donde si se podrían desarrollar los edificios de uso social (hospitales, gimnasios, bares, restaurantes, etc.) y así no se haría mal uso del suelo rustico.

Entendemos que hay muchos metros cuadrados infrautilizados en las urbanizaciones Aldeamayor golf y la del Soto, que disponen de un montón de parcelas sin edificar y muchas casas iniciadas la construcción, manteniendo esqueletos desde hace muchos años.

Además no podemos olvidarnos del SUD11 iniciado su desarrollo urbanístico, calles trazadas, hormigonadas y tendido eléctrico instalado y robado, esperando lo mismo que las urbanizaciones anteriores, mientras tanto es un fantasma urbanístico que da mala imagen.

Promesas incumplidas por uno de los máximos promotores hacia los vecinos de Aldeamayor golf.

Hay que tener muy en cuenta, indicó Calleja que uno de los principales promotores de esta ciudad de la salud y bienestar ha sido incapaz de cumplir con uno de sus compromisos con los vecinos de la urbanización Aldeamayor golf, ya que incluso en años de bonanza, han sido incapaces de desarrollar la zona comercial que tanto anunciaron y que vendieron a los vecinos que allí compraron su casa, por este motivo entiendan que para nosotros haya muy poca credibilidad en este nuevo proyecto.

Por si esto fuera poco, desde hace años hay una gran cantidad de esqueletos de chalets y viviendas unifamiliares sin acabar por parte de Metrovacesa y que dan una imagen total de abandono a la zona en la que se encuentran ubicados dentro de la urbanización.

Por tanto queremos destacar que una vez presentadas nuestras alegaciones, el técnico municipal competente del área, señor arquitecto municipal estime parcialmente nuestras alegaciones, en nuestros puntos 1.1,1.3 y 1.4 ya que no se considera debidamente acreditado que el nuevo desarrollo urbano se limita a los suelos precisos para satisfacer necesidades justificadas.

Además creemos que es muy destacable que el servicio técnico municipal considere la estimación parcial de las alegaciones presentadas por mi persona, en su punto 1.2: ya que se considera que debe asumirse de forma expresa la ampliación o refuerzo de la captación de agua del río Duero como sistema general para garantizar el suministro de agua.

Por tanto para nosotros el informe es claro y nos da parcialmente la razón, por lo que no entiendo porque en la propuesta de acuerdo no se tienen en cuenta estas apreciaciones (espero y deseo que al final la ciudadanía de Aldeamayor no tenga que acordarse de este



informe ya que en consecuencia, las modificaciones sustanciales que deberían introducirse son claras y serían las siguientes:

1-Adecuación del desarrollo urbanístico propuesto a las necesidades que efectivamente se justifiquen con la acreditación y concreción de las demandas invocadas de los supuestos agentes económicos, que tengan correlato con la superficie a desarrollar, intensidad de uso, número de viviendas previstas y situación concreta

2-El sector SUR 17 asumirá expresamente como sistema general la ampliación o refuerzo de la captación de agua del Duero.

Por último desde nuestro grupo político municipal CI-CCD quiero expresar que estamos a favor del desarrollo y al crecimiento económico de aldeamayor, pero siempre basado en un crecimiento sostenible, que no genere posibles problemas muy graves para todos los vecinos (creemos que el problema del agua lo va a ser).

No se justifica la necesidad de más viviendas con toda la demanda que hay ahora mismo con zonas por desarrollar. Queremos un aldeamayor igual para todos, sin problemas de agua, con unos impuestos más justos y en la que todos los vecinos tengan las mismas oportunidades, derechos y obligaciones y en los que cualquier desempleado pueda encontrar trabajo sin tener que ser hermano, novio, amigo, amiga del político o política de turno.

El pleno del ayuntamiento desestimo las alegaciones presentadas por CCD-CI, con 9 votos a favor PSOE-PP-IU-SOMOS DE ALDEAMAYOR (MARCA BLANCA DE PODEMOS) Y C,S Y el voto en contra CCD-CI, la concejala tráfuga Ana Belén Blanco no voto una vez más como todo el proceso que rige a la ciudad del bienestar, por tener posibles intereses en dichos terrenos.

Se aprobó una alegación presentada por Ungespa, y ahora se abre otro periodo de exposición pública de dicho proyecto, donde se podrán presentar más alegaciones.

El portavoz de CCD-CI Aldeamayor Félix Antonio Calleja ha mostrado su incredulidad, ante la postura del equipo de gobierno y resto de grupos políticos en no apoyar el informe técnico municipal que apoyada parcialmente nuestras alegaciones en los puntos 1.1,1.2,1.3 y 1.4.

Desde CCD (COALICIÓN DE CENTRO DEMOCRATICO) se va a intentar seguir trabajando con los servicios jurídicos nacionales, para ver si podemos seguir poniendo trabas a este proyecto que solo puede traer problemas a la ciudadanía de Aldemayor.