

DE: ALPEDRETE SOSTENIBLE
PARA: D. G. DE EVALUACIÓN AMBIENTAL
Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas (C/Princesa, 3)
AYUNTAMIENTO DE ALPEDRETE
ASUNTO: ALEGACIONES AL PGOU DE ALPEDRETE

Alpedrete Sostenible, Asociación con CIF G-84709104, con domicilio a efectos de notificaciones en el Apartado de Correos 118, C.P-28430, Alpedrete, Por medio del presente escrito y de conformidad con la Ley, en tiempo y forma se presentan ante el Ayuntamiento, ALEGACIONES AL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALPEDRETE, en proceso de información pública.

EXPONGO:

El pasado 20 de diciembre de 2013 se produjo en pleno municipal la aprobación provisional de la enésima versión de PGOU de Alpedrete

Todo Plan General de Ordenación Urbana debe contener en su inicio una justificación del Plan con respecto a las NNSS vigentes, así como una justificación contraria a la alternativa 0 (que sigue sin hacerse en ninguna de las versiones del Plan). Si ya en el momento inicial de este PGOU ambas justificaciones carecían de motivación social y económica suficiente, como las alegaciones de Alpedrete Sostenible señalaron, hoy en día, con la nueva situación económica provocada por la crisis y el pinchazo de la burbuja inmobiliaria, es de todo punto evidente que la planificación de nuevos desarrollos urbanísticos (SUS.R.01, SUS.R.02), la recalificación de territorios con gran valor medioambiental que los convierten en sectores urbanizables (AA.02 y AA.03), y, en general, la concepción desarrollista e irrespetuosa con el medio ambiente, no tienen absolutamente ninguna razón de ser, ni económica ni social, y además sigue insistiendo en un modelo económico obsoleto y que ha llevado a Alpedrete y al país en general al desastre económico y social. En estos momentos, se multiplican en Alpedrete las viviendas vacías, en venta o alquiler, por lo que proponer 1131 nuevas viviendas es absolutamente ilógico e insostenible política, social y económicamente. El Polígono Industrial tiene más o menos la mitad de sus naves y parcelas vacías, por lo que proponer que se doble la superficie industrial con el sector AA.02 supone una insensatez económica y social.



Imagen de un plano-guía recientemente instalado por el Ayuntamiento donde se aprecia la falta de actividad y las parcelas desocupadas sin desarrollar.

El PGOU sigue insistiendo en un modelo económico de crecimiento que se ha mostrado pernicioso económica y socialmente, así como medioambientalmente dañino para nuestro municipio y para la calidad de vida de sus habitantes. Insistir en él no es más que la prueba de la falta de capacidad política

de sus promotores y los que lo apoyan para proponer nuevas vías de desarrollo sostenible de nuestra localidad.

A la vista de la documentación expuesta a información pública, nos ratificamos en todas y cada una de nuestras alegaciones ya incluidas en el expediente de este PGOU en el Tomo VIII Participación Pública- Primer Informe de Alegaciones, toda vez que no han sido respondidas adecuadamente ni se han subsanado los errores indicados en ellas. Es más, en esta nueva versión del PGOU aparecen nuevos errores e indeterminaciones

A título de ejemplo enumeramos a continuación algunas de ellas.

En el Tomo I Memoria Resumen. Aparecen estos valores como coeficiente de homogeneización que no corresponden al sistema métrico decimal.

FASE: DOC. APR. PROVISIONAL Y DEFINITIVA.		FECHA: 11/11/2013						
RESUMEN DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO								
1. DATOS BASE.								
Municipio:	ALPEDRETE							
Planeamiento municipal que se desarrolla:	PLAN GENERAL							
Aprovechamiento tipo:	0,3000	uas/m2s						
2. DATOS BÁSICOS DE SECTORES.								
Nº	Ref. Denominación sector	Superficie (m2s)	Uso Global	Aprov. Tipo (uas/m2s)	Coef. homog.(-)	Edificabilidad (m2e/m2s)	Edifica. Total lucrat. (m2e)	Densi res. (v/h)
1	SUS.R.01. "LOS LLANOS-SUR"	396.239,52	RESIDENCIAL	0,30	#jREF!	0,30	110.112,09	:
2	SUS.R.02. "ARCILLEROS-NORTE"	94.345,31	RESIDENCIAL	0,30	#jREF!	0,30	22.274,54	:
TOTAL S. URBANIZABLE SECTORIZADO		490.584,83					132.386,63	

En el apartado segundo, punto 4e del Informe de la Dirección General de Urbanismo y Estrategia Territorial de 3 de julio de 2013 de la CM se exige incorporar en el Resumen de la Evaluación del Coste de Urbanización que se incluye en el Estudio Económico Financiero del Sector "Los Llanos Sur" SUS.R.01 los costes de las pantallas acústicas a que se refiere el Informe Definitivo de Análisis Ambiental. En la nueva versión del PGOU se incluye la cantidad 32.432,76 euros destinados a dicho fin, una cantidad a todas luces fuera de la realidad económica actual, si se tiene en cuenta que en el Informe Definitivo de Análisis Ambiental de 9 de enero de 2013 (pág. 30, epígrafe conclusiones, punto 3A) estos costes se evaluaban en 1,9 millones de euros. Además, en este Informe se dice: "Este presupuesto deberá incluirse en el Estudio Económico Financiero del Sector en un capítulo específico del coste de urbanización". El Estudio Económico Financiero del Sector sigue sin incluir dicho capítulo específico.

En el apartado segundo, punto 4e del Informe de la Dirección General de Urbanismo y Estrategia Territorial de 3 de julio de 2013 de la CM se exige incorporar en el Resumen de la Evaluación del Coste de Urbanización que se incluye en el Estudio Económico Financiero del Sector "Los Llanos Sur" SUS.R.01 los costes de la EDAR a que se refiere el Informe del Canal de Isabel II Gestión. Dichos costes no han sido incorporados al Estudio Económico Financiero del Sector en la nueva versión del PGOU, ni se incluyen en el Resumen de la Evaluación del Coste de Urbanización.

En el apartado segundo, punto 4f del Informe de la Dirección General de Urbanismo y Estrategia Territorial de 3 de julio de 2013 de la CM (pág. 6) se denuncia que se generan aprovechamientos ilícitos de la Vía Pecuaria que pasa por Los Llanos (como ya había indicado una alegación de Alpedrete Sostenible), sustrayéndose a dicha vía pecuaria 2.154,58 metros cuadrados, de modo que su superficie, a efectos de aprovechamiento, pasa de 31.353,79 m² a 29.199,21m². El Informe indica que se debe restituir la superficie de la Vía Pecuaria a los 31.353,79 m². En esta nueva versión del PGOU no se atiende esta exigencia del Informe y no se enmienda el error.

En el apartado segundo, punto 5 del Informe de la Dirección General de Urbanismo y Estrategia Territorial de 3 de julio de 2013 de la CM (pág. 6) se llama la atención de los excesivos usos que el PGOU permite en el Suelo No Urbanizable de Especial Protección del Paisaje Natural (SNUEPPN), lo que contraviene el artículo 29.3 de la Ley 9/2001. Es cierto que la nueva versión del PGOU elimina, como exige el Informe, la posibilidad de incluir en este tipo de suelo instalaciones municipales, pero sigue permitiendo instalaciones para la extracción de áridos, tanto de tipo tradicional como de otro tipo. Este uso es impropio del SNUEPPN y sigue contraviniendo el artículo 29.3 de la ley 9/2001, pues no garantiza la protección que este tipo de suelo requiere, sobre todo en una localidad como Alpedrete que ya ha tenido penosas experiencias con intentos de montar instalaciones de extracción de áridos atentatorias contra el medio ambiente en terrenos protegidos.

En el apartado segundo, punto 6d del Informe de la Dirección General de Urbanismo y Estrategia Territorial de 3 de julio de 2013 de la CM (pág. 8) se recomienda que se ajusten la edificabilidad y la ocupación de la Colonia del Carmen en el Grado 2a y Grado 2b, de manera que para agotar la edificabilidad no haya que construir en dos plantas. La nueva versión del PGOU resuelve este problema aumentando la ocupación del 35% al 45% en el Grado 2a y del 50% al 60% en el Grado 2b, en vez de resolverlo disminuyendo la edificabilidad, como es lógico si se busca una localidad con calidad de vida y no masificada, y se pretende realmente la conservación de colonias, es decir, de áreas de la localidad con especial valor urbanístico e histórico, en vez de favorecer siempre las plusvalías inmobiliarias. Pero sobre todo, el aumento de ocupación debería conllevar la disminución de la altura máxima para efectivamente limitar a una sola planta, pero en cambio se siguen manteniendo las alturas de la versión del PGOU anterior (7 metros, dos plantas más bajo cubierta). Además, conociendo la poca vigilancia urbanística que este Ayuntamiento ejerce, esta situación dará lugar a superaciones sistemáticas de la edificabilidad legalmente establecida. Por otro lado, en el Grado 2c aumenta la ocupación del 65% al 75% y en el 3.1 del 70% al 75%, pero se sigue manteniendo la misma edificabilidad y la misma altura. Se solicita se ajusten estos parámetros disminuyendo la altura, la edificabilidad o la ocupación en todos estos grados para que sea coherente con el concepto “conservación de colonias”

La creación en este PGOU de 3 subgrados al grado 2 obedece exclusivamente a la intención de dar carta de naturaleza a las ilegalidades ya cometidas y toleradas y las que se comenten en estos momentos

Se producirán situaciones como la del ejemplo siguiente: Vivienda unifamiliar que se está construyendo actualmente en la c/Viñas, 17 y a la que le son de aplicación las NNSS de 1994

ART.11.3. ZONA 02. CONSERVACIÓN DE COLONIAS.

Grado 2º: Colonia del Carmen.

- Superficie mínima: 750,00 m2. Frente mínimo: 10,00 metros. Deberá poderse inscribir en la parcela un círculo de 10,00 metros de diámetro.
- Edificabilidad máxima sobre parcela neta: 0,45 m2/m2.
- Altura máxima de la edificación: 7,00 metros.
- Número máximo de plantas: 2 plantas (baja más primera) más aprovechamiento bajo cubierta.
- Índice de ocupación máxima sobre parcela neta: 35%.

En los Grados 1º y 2º se exige el empleo de piedra natural, fábrica o chapado, en el cincuenta por ciento (50%) de la superficie de las fachadas o paramentos verticales.



Referencia catastral	3015801VL1031N0001EE
Localización	CL VIÑAS 17 Suelo 28430 ALPEDRETE (MADRID)
Clase	Urbano
Coefficiente de participación	100,000000 %
Uso	Suelo sin edif.

de la Finca en la que se integra el Bien Inmueble	
Localización	CL VIÑAS 17 ALPEDRETE (MADRID)
Superficie suelo	1.222 m ²
Tipo Finca	Suelo sin edificar



Datos catastrales de la finca

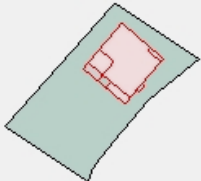
A tenor de las NNSS la edificabilidad máxima sería de 549,9 m² y la ocupación sobre parcela de 427,7 m².(35% sobre 1222)



En esta imagen se observa como aunque puede que se respete la edificabilidad y los retranqueos aparentemente se infringe el índice de ocupación del 35%

Otro ejemplo de la desidia municipal en vigilar el cumplimiento de la legalidad urbanística lo tenemos en esta otra vivienda construida en 2009 y también en la Colonia del Carmen por lo que le aplican los mismos parámetros mencionados anteriormente

Referencia catastral	3015824VL1031S0001KA		
Localización	CL BERROCALES DE LOS 24 28430 ALPEDRETE (MADRID)		
Clase	Urbano		
Superficie (*)	287 m ²		
Coefficiente de participación	100,000000 %		
Uso	Residencial		
Año construcción local principal	2009		

Datos de la Finca en la que se integra el Bien Inmueble		
	Localización	CL BERROCALES DE LOS 24 ALPEDRETE (MADRID)
	Superficie construida	287 m ²
	Superficie suelo	670 m ²
	Tipo Finca	Parcela construida sin división horizontal

Elementos Construidos del Bien Inmueble				
Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie catastral (m ²)
ALMACEN		-1	01	21
PORCHE 100%	P	00	01	13
VIVIENDA		00	02	130
VIVIENDA		01	01	123

Información catastral de la finca

Se trata de una parcela de 670 m² en la que aplicando las NNSS de 1994 resultaría una edificabilidad máxima de 301,5 m² con una ocupación sobre parcela de 234,5 m².

Aparentemente cumple con las limitaciones expresadas sino fuera porque de facto físicamente la parcela esta segregada en 2 aunque en el catastro sigue apareciendo como una sola entidad.



Imagen de la parcela en la que la mitad sureste se encuentra físicamente separada, incluso con un cartel de "Se Vende"

Esta situación ilegal hoy en día, si se consolida tras la aprobación del PGOU la vivienda existente pasaría a tener una edificabilidad aproximada de 0,8 m²/m² con una ocupación cercana al 50%

Un tercer ejemplo de cómo se incumple la tarea de vigilancia y sanción por parte del Ayuntamiento lo tenemos en esta finca de la c/ Cañal, 1. construida en el año 2007.

Localización	CL CAÑAL 1 28430 ALPEDRETE (MADRID)
Clase	Urbano
Superficie (*)	548 m ²
Coefficiente de participación	100,000000 %
Uso	Residencial
Año construcción local principal	2007

Datos de la Finca en la que se integra el Bien Inmueble

	Localización	CL CAÑAL 1 ALPEDRETE (MADRID)
	Superficie construida	548 m ²
	Superficie suelo	587 m ²
	Tipo Finca	Parcela construida sin división horizontal

Elementos Construidos del Bien Inmueble

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie catastral (m ²)
APARCAMIENTO		-1	01	230
VIVIENDA	P	00	01	10
VIVIENDA		00	02	206
VIVIENDA		01	01	102

Ficha catastral

Se aprecia que la finca posee 597 m² por lo que aplicando las NNSS de 1994 le correspondería una edificabilidad y ocupación máximas de 264,15 y 205,45 m² respectivamente.

Podemos ver como aparentemente cumple la edificabilidad sobre rasante pero ocupa mas parcela de lo autorizado. Pero, además, si comparamos los datos catastrales con la Ortofoto de 2011 del visor de planeamiento, en realidad la vivienda es sensiblemente más grande de lo reflejado en el catastro.



Lo mismo sucede en la Zona 04 Residencial Unifamiliar. En el apartado segundo, punto 6d (pág. 8) del Informe de la Dirección General de Urbanismo y Estrategia Territorial de 3 de julio de 2013 de la CM (pág. 8) se recomienda que se ajusten la edificabilidad y la ocupación en dicha zona, de manera que para agotar la edificabilidad no haya que construir en dos plantas. La nueva versión del PGOU resuelve este problema también aumentando la ocupación del Grado 1 del 40% al 70%, en el Grado 2 del 30% al 40% y en el Grado 3 del 20% al 25%, en vez de disminuir la edificabilidad. Y, como en el caso de la Colonia del Carmen, no se limita la altura a una planta sino que sigue en siete metros de altura, dos plantas y bajo cubierta, desoyendo la recomendación del Informe. Llama la atención el enorme y desproporcionado aumento en la ocupación del Grado 1 en parcelas pequeñas, de 250 metros cuadrados. Se solicita se ajusten estos parámetros disminuyendo la altura, la edificabilidad o la ocupación en todos estos grados.

En el apartado segundo, punto 6e del Informe de la Dirección General de Urbanismo y Estrategia Territorial de 3 de julio de 2013 de la CM (pág. 8) se exige la justificación de los Grados de Ordenación de la Zona 05 Área de Actividades Económicas. En la actual versión del PGOU estos Grados cambian pero se sigue sin justificar y se sigue manteniendo el uso para oficinas y comercial tanto en el Grado 1 como el Grado 2, sin ninguna justificación y contra toda lógica urbanística. Además, se aumenta la ocupación del Grado 2 con respecto a lo establecido en la anterior versión del PGOU (enero), del 60% al 75% sobre rasante y del 60% al 100% bajo rasante, sin justificación ninguna. Solicitamos que se haga la justificación exigida por el Informe y se vuelva a los parámetros de la versión anterior.

En el apartado segundo, punto 6f del Informe de la Dirección General de Urbanismo y Estrategia Territorial de 3 de julio de 2013 de la CM (pág. 8) se exige la justificación de los Grados de Ordenación de la Zona 06 Centro de Actividad. Los grados de esta zona se definen de manera muy vaga como “próximo al casco urbano” o “exterior al casco urbano”, lo que puede dar lugar a irregularidades. El uso residencial en estas zonas es una aberración urbanística solo comprensible porque con ellas se trata de legalizar una zona que se ha construido irregularmente (gasolinera, apartahotel, locales comerciales), situada en zona 9 de las Normas Subsidiarias de 1994 (servicios urbanos e infraestructuras). No se justifica que esta zona, no identificada específicamente en el PGOU). Además, estos usos residenciales que podrían suponer varios cientos de viviendas adicionales, no se

tienen en cuenta a la hora de calcular la población, número de viviendas y las correspondientes necesidades urbanísticas, además de contravenir la normativa con respecto al ruido, etc. Como ya indicamos en alegaciones anteriores, esta Zona 06 Centro de actividad, en la que se combinan usos urbanísticos de índole muy diversa e incompatibles entre sí (industriales, residenciales, comerciales, oficinas...), es algo completamente ilógico y apesta a corrupción urbanística. Veanse las 28 alegaciones de propietarios con la denominación “Feijoo” que compraron sus viviendas sin ser tales y ahora solicitan que se regularice su situación. Estas viviendas no aparecen en ninguno de los cálculos ni memorias.

En el apartado tercero, punto III del Informe de la Dirección General de Urbanismo y Estrategia Territorial de 3 de julio de 2013 de la CM (pp. 9-10) se indica que la Corporación “deberá aportar los informes de los organismos y entidades que se enumeran a continuación y cuyo contenido deberá respetar el Plan General de ordenación urbana que se aprueba definitivamente” (pág. 9). Estos informes son:

- Informe del Ministerio de Economía y Competitividad sobre necesidades de redes públicas de comunicaciones electrónicas en el ámbito territorial de Alpedrete;
- Informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo en relación con la protección del cauce y zonas de protección hídrica e hidrológica y con la viabilidad de la solución propuesta para las zonas inundables del Arroyo de Los Linos en el SUS. R.01. “Los Llanos Sus”;
- Informe del Ministerio de Industria, Energía y Turismo, Dirección General de Política Energética y Minas;
- Informe de la Dirección General de Industria, Energía y Minas de la Comunidad de Madrid.

Ninguno de estos informes ha sido incluido en el PGOU que se aprueba provisionalmente, de modo que la aprobación definitiva no es posible sin que se adjunten puntualmente. Además, resulta altamente reprochable que el PGOU se apruebe provisionalmente sin estos informes preceptivos, dado que, como indica el Informe de la Dirección General de Urbanismo y Estrategia Territorial de 3 de julio de 2013 de la CM (p. 9) son imprescindibles para que los legisladores y los organismos competentes tengan “información suficiente sobre la realidad existente”. El Pleno del Ayuntamiento de Alpedrete ha aprobado provisionalmente un PGOU incompleto, sin tener por tanto conocimiento suficiente de “los instrumentos de planeamiento y ordenación”. Dichos informes podrían exigir nuevos cambios en el PGOU, pues, como indica el Informe, su “contenido deberá respetar el Plan General de Ordenación Urbana que se aprueba definitivamente”. Estos cambios podrían llegar a hacer necesario un nuevo período de información pública. Se solicita que dichos informes se incluyan en el PGOU en tiempo y forma para permitir su estudio detenido por los legisladores y los ciudadanos de Alpedrete.

En el apartado tercero, punto IV del Informe de la Dirección General de Urbanismo y Estrategia Territorial de 3 de julio de 2013 de la CM (pág. 10) se exige que “el Ayuntamiento deberá pronunciarse acerca de la concurrencia de los requisitos exigidos en las zonas determinadas AA.02 “Dehesa de la Pasada” y AA.03 “Cerca de los Robles”, que se proponen como suelo urbano no consolidado, y que en el planeamiento vigente figuran como clasificados como suelo no urbanizable”. La falta de justificación de esos requisitos había sido ya señalada en alegaciones presentadas por Alpedrete Sostenible y Ecologistas en Acción. Asimismo, tanto la propuesta de Informe Previo de Análisis Ambiental, de 25 de abril de 2008 como el Informe Previo de Análisis Ambiental se establecía que el Estudio de Incidencia Ambiental debería aportar documentación justificativa de la pérdida de los valores ambientales del ámbito por los cuales ya no merecería ser incluido en la clase de suelo no urbanizable de protección y sí en la clase de suelo urbano. Ni en la versión aprobada en enero de 2013 ni en la actual de diciembre de 2013 dicha documentación justificativa ha sido aportada al PGOU, por lo que siguen sin darse los requisitos necesarios para la recalificación de estos dos sectores, como el Informe de 3 de julio volvía a exigir. La contumacia del redactor del Plan y del poder legislativo que lo aprueba en no justificar la recalificación hace imposible su aprobación definitiva sin la justificación de estos requisitos. Exigimos que se justifique documentalmente la pérdida de valores medioambientales de los sectores AA.02 y AA.03 previa a su calificación como urbanizable.

En el apartado tercero, punto IV del Informe de la Dirección General de Urbanismo y Estrategia Territorial de 3 de julio de 2013 de la CM (pág. 11) se recuerda la exigencia hecha en el Informe de Evaluación Ambiental, en relación con el Estudio Acústico del sector SUS.R.01 “Los Llanos Sur” exige el estudio técnico de viabilidad de implantación de las barreras acústicas antes de la aprobación definitiva del sector. Dicho estudio no se ha adjuntado al PGOU en su aprobación provisional, de modo que el Sector no podrá ser aprobado definitivamente si no se adjunta dicho estudio. Exigimos la presentación de ese estudio en forma y tiempo suficientes como para que los legisladores y los ciudadanos de Alpedrete puedan conocerlo y examinarlo.

En el apartado tercero, punto IV del Informe de la Dirección General de Urbanismo y Estrategia Territorial de 3 de julio de 2013 de la CM (pág. 11) se recuerda la exigencia hecha en el Informe de Evaluación Ambiental, en relación a las zonas inundables del sector SUS.R.01 “Los Llanos Sur”, de la inclusión en el planeamiento del sector de la construcción de un muro como medida, así como la clasificación de las zonas ahora inundables en el planeamiento. Dicho muro sigue sin proyectarse en la ordenación del SUS.R.01, ni por lo tanto presupuestarse en el Estudio Económico Financiero del sector, y tampoco está hecha la clasificación de zonas inundables. Exigimos que se cumplan estos requisitos exigidos por el Informe de la CM.

En definitiva:

La versión del PGOU de Alpedrete aprobada en Pleno municipal el 20 de diciembre de 2013 y publicada en el BOCM el 27 de diciembre de 2013 sigue mostrando la mayoría de las carencias que tenía en su versión de enero de 2013. De todas las exigencias que hace el Informe de la Dirección General de Urbanismo y Estrategia Territorial de la CM, de 3 de julio de 2013, solo se cumple la rectificación de la edificabilidad en la Colonia de las Colmenillas, pero siguen faltando todos los informes que se exigen en el mencionado Informe (pág. 9), así como diversos estudios y planificaciones en el sector SUS.R.01. Todo ello, junto con la justificación documental de la pérdida de valores medioambientales necesaria para la recalificación de los sectores AA.02 y AA.03, es absolutamente preceptivo para la aprobación definitiva del PGOU. Se trata de informes, estudios, y cambios en general, imprescindibles para que tanto el legislador como la ciudadanía se hagan una idea precisa del Plan en su conjunto y de los sectores propuestos para sectorización. Además, todo ello puede suponer cambios sustanciales en el Plan.

Por todo lo anteriormente expuesto exigimos que, una vez aportados los informes y estudios requeridos, así como corregidas las numerosas deficiencias técnicas que, ocho años después de la presentación por parte del Ayuntamiento del primer avance del Plan, este todavía mantiene, se vuelva a someter a un período de información pública y de alegaciones.