

AL EXCMO AYUNTAMIENTO DE ALHAURÍN DE LA TORRE

David Márquez García, en calidad de Portavoz del Grupo Municipal Socialista del Ayuntamiento de Alhaurín de la Torre, comparece y expone:

El 10 junio de 2022 el Ayuntamiento en Pleno de Alhaurín de la Torre aprobó inicialmente una innovación de Plan General, modificando el planeamiento actual para la creación de una “Ciudad Aeroportuaria”: un gran espacio productivo que afecta a 4,4 millones de metros cuadrados.

La propuesta se aprobó inicialmente en dicho Pleno y cuenta con un período de información pública y de alegaciones de 45 días hábiles desde su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia: BOP Nº 116 de 17 de junio de 2022.

Alhaurín de la Torre cuenta con una Adaptación Parcial a la LOUA (Ley de ordenación urbanística de Andalucía ya derogada) de las Normas Subsidiarias, aprobada en Pleno el 9 de julio de 2009 y publicado en el BOP (Boletín Oficial de la Provincia) el 14 de octubre de 2009. También cuenta con un Texto Refundido de dichas Normas Subsidiarias, aprobado y publicado en las mismas fechas que la Adaptación mencionada y que la complementa y sirve de base.

Tal como se explica en las Consideraciones Previas dentro de la Memoria General del documento de Innovación “En el año 1999, la corporación municipal manifestó por primera vez la voluntad política de realizar un proyecto para impulsar el entorno de aeropuerto...” y para ello lo que se inició fue la redacción del PGOU de Alhaurín de la Torre, que después por otras circunstancias quedó a nivel de Avance, pero entendió que para hacer un cambio de tal calado necesitaba un documento que tuviera una visión general como era un PGOU.

Hay que tener en consideración que todo el planeamiento existente en Andalucía, así como su realidad urbanística se rige ahora por una nueva normativa urbanística, la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA). Dicha LISTA ha realizado un cambio radical en la gestión de los Planes Generales, habiéndose eliminado el conocido PGOU, y denominándose ahora los documentos de Plan General para una ciudad PGOM, Plan General de Ordenación Municipal y POU, Plan de Ordenación Urbana. Se han cambiado también la tipología de suelos que hasta ahora se manejan, dejando de existir el suelo urbanizable sectorizado y no sectorizado, así como los tipos de actuaciones en los distintos suelos.

Alhaurín de la Torre tiene una extensión superficial de 82,67 km² según datos de la Junta de Andalucía, y la innovación afecta a 4,4 km², lo que se traduce en un 5,33% de suelo afectado por esta innovación.

En la innovación propuesta, según datos de la misma, se prevé un aumento de población de 5.277 habitantes, llegando a un total de población prevista de 46.447 habitantes, lo que supone un incremento poblacional de aproximadamente un 13%.

Es de tal alteración la innovación que incluso deja zonas dentro del ámbito para ser desarrolladas por una posterior modificación del planeamiento.

En base a lo anteriormente expuesto, el Grupo Municipal Socialista presenta las siguientes:

ALEGACIONES

PRIMERA.

La innovación propuesta es de tal calado que este Grupo Municipal entiende que tiene que estudiarse con una visión de conjunto, abarcando la totalidad de Alhaurín de la Torre que es cierto que se va a ver afectado.

La nueva normativa urbanística, la LISTA, es la vigente ahora, y sus cambios son tan grandes que tramitar un planeamiento realizado en base a la LOUA puede complicar el proceso. Pensamos que estar acorde a la nueva normativa es adaptarse a la realidad urbanística.

A ello hay que añadir que con la creación de la denominada "Ciudad Aeroportuaria" no se busca realmente un área productiva, sino un simple crecimiento asociado a la misma. En este sentido, basta comparar la presente innovación con la que se está llevando a cabo en el Aeropuerto de Barajas, donde es palpable que sí se tiene como objetivo la creación de una zona productiva.

Asimismo, y como se puede observar en la innovación, los asentamientos son eminentemente residenciales, en tanto en cuanto, se ha llevado a cabo una inclusión intencionada en el sector de los polígonos ya desarrollados y urbanizados, con el único objetivo de que se considere a los asentamientos en su mayoría como industriales.

Por todo lo anterior y dada la proporcionalidad de la innovación propuesta, sumado a la agilidad documental aportada por la LISTA para la realización de nuevos planeamientos,

SOLICITAMOS:

1.- Se estudie la elaboración de esta "Ciudad Aeroportuaria" en el marco de un nuevo planeamiento urbanístico para Alhaurín de la Torre que tenga una visión de conjunto y en el que se vea las afecciones a todo el municipio, para ver realmente si lo que se propone en la innovación es proporcional o no a la totalidad de nuestro territorio.

2.- No continuar con la Innovación objeto de alegación y que se inicien los trabajos para la realización del PGOM y el POU, documentos urbanísticos acordes a la LISTA y con estudios de la generalidad de Alhaurín de la Torre.

Para el supuesto de que esta alegación sea rechazada, desde el Grupo Municipal Socialista venimos a presentar de forma subsidiaria las siguientes alegaciones, con el objeto de que el estudio de la Ciudad Aeroportuaria se haga dentro del marco de unos nuevos documentos urbanísticos para Alhaurín de la Torre, el PGOM y el POU según la LISTA, para acometer este crecimiento desde la visión de conjunto del municipio.

SEGUNDA.

En relación al sistema elegido para desarrollar los sectores que conforman la innovación del Plan General para la creación de la "Ciudad Aeroportuaria", es el de COOPERACIÓN, siendo el propio Ayuntamiento el encargado de llevar la iniciativa para el desarrollo de estos sectores que se están viendo modificados en la innovación.

La doctrina lo clasifica como sistema de gestión, unas veces público, y otras mixto, por cuanto comparte aspectos del sistema de expropiación (la ejecución de las obras de urbanización es a cargo de la Administración actuante) y del sistema de compensación (el costeamiento de las obras de urbanización es por los propietarios de la actuación de transformación urbanística).

Por el propio sistema y procedimiento para resolver estos sectores tras la innovación, el desarrollo se hará por Junta de Compensación, donde la mayoría de propietarios son los que deciden, y por lo tanto los propietarios mayoritarios tienen una capacidad de decisión tal que los minoritarios pueden verse afectados negativamente por estas decisiones.

Asimismo, los costes de urbanización según este sistema, se distribuye entre los propietarios en proporción al valor de las fincas que les sean adjudicadas en la reparcelación. En este sentido, a este grupo le preocupa el hecho de que muchos de los pequeños propietarios que formarán parte de esta Junta de Compensación no puedan hacer frente a los costes de la misma, máxime cuando se establece que el pago de las cuotas habrá de hacerse en el plazo de un mes desde el requerimiento formulado por la Administración. Pasado este plazo, la Administración podrá requerirlo por vía de apremio. Por tanto, se tendrá que articular algún mecanismo o ayuda para los pequeños propietarios que no puedan hacer frente a los costes de urbanización.

Por otra parte, desde este grupo nos preocupa lo que pueda ocurrir con las viviendas ya construidas en la zona de la "Ciudad Aeroportuaria". Vecinos y vecinas a los que les ha costado mucho esfuerzo y trabajo tener sus viviendas y ahora se encuentran en una situación de inseguridad personal y jurídica debido a la falta de transparencia, concreción y en general de información sobre los posibles derribos de casas.

SOLICITAMOS:

- 1.- Que el Ayuntamiento, dentro de sus competencias en el sistema de Cooperación, y con la finalidad de garantizar una correcta equidistribución de beneficios y cargas, encabece la representación de los propietarios minoritarios para salvaguardar sus derechos y un correcto reparto en el desarrollo de los sectores. Asimismo, se articulen medidas o ayudas para los pequeños propietarios que no puedan afrontar los costes de urbanización.
- 2.- Que el Ayuntamiento, como administración más cercana a la ciudadanía, debe velar por estos vecinos y vecinas, y antes de continuar con este proyecto, debe garantizar que se van a mantener la viviendas y no va a haber derribos, si no es con el acuerdo expreso del propietario o propietaria.

TERCERA.

En la innovación del Plan General para la “Ciudad Aeroportuaria”, se recoge documentación que aborda el Suministro de Agua. El citado documento expresa que no sería posible garantizar el suministro de agua de una previsión urbanística como ésta, en tanto en cuanto el crecimiento de población es notable.

La evidente falta de suministro en diferentes municipios de la provincia de Málaga, hace intuir que será harto complicado llevar a cabo un correcto suministro del servicio, máxime cuando se prevé un crecimiento significativo de la población.

Es claro y evidente que la distribución de usos del suelo debe ser en función de la disponibilidad del agua. La necesidad por tanto de los recursos hídricos no es una cuestión sectorial, ni sólo hidrológica, sino una exigencia interna al propio desarrollo urbanístico.

SOLICITAMOS:

1.- Desde el Grupo Municipal Socialista, en primer lugar, garantizar la suficiencia hídrica en la denominada “Ciudad Aeroportuaria”, y una vez asegurada, y en segundo lugar, aumentar la autosuficiencia hídrica, reduciendo por tanto la dependencia de la red municipal de abastecimiento de agua, dándole prioridad a la utilización de aguas pluviales y grises para la demanda de agua no potable.

CUARTA

En relación al desarrollo sostenible, en la Memoria de Ordenación de la propia innovación ya se dice: “...marcándose como objetivo fundamental ser un modelo de crecimiento sostenible en el marco de la ESTRATEGIA ANDALUZA DE DESARROLLO SOSTENIBLE 2030 (EADS 2030), acordada el 5 de junio de 2018, por el Consejo de Gobierno, constituyéndose como el instrumento de orientación estratégica para alcanzar

la sostenibilidad ambiental, económica y social de las políticas de la Comunidad Autónoma y para la contribución de Andalucía a la consecución de los objetivos de desarrollo sostenible de Naciones Unidas recogidos en la Agenda 2030”.

En este sentido, la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible, incluye 17 objetivos y 169 metas, donde se recoge una “visión ambiciosa del desarrollo sostenible e integra sus dimensiones económica, social y ambiental”. Tal y como se recoge en la propia Agenda, la misma “es un plan de acción a favor de las personas, el planeta y la prosperidad”. Una resolución a que se unió España, y a las que estamos obligados como administración a cumplir y desarrollar. Por tanto, es necesario la promoción de la sostenibilidad en su sentido más amplio.

La palabra “sostenible” se repite en la innovación en muchas ocasiones, pero el terreno afectado es tal que puede resultar incoherente identificar sostenibilidad con esta innovación.

Desde el Grupo Municipal Socialista nos marcamos como prioritario la creación de entornos urbanos de calidad, y para ello sería imprescindible la elaboración de un Libro Blanco, donde se recogieran un conjunto de líneas básicas que permitan llegar a alcanzar un grado suficiente de calidad urbana. Este Libro permitirá guiar los desarrollos futuros de la Ciudad Aeroportuaria, estableciendo estándares en materia de urbanización, paisaje y edificación, conectividad, gestión de proyectos y sostenibilidad e innovación.

Asimismo, resulta necesario el aseguramiento de infraestructuras vitales como viales de amplio alcance, ya que sin dichos viales y sin conexión directa al aeropuerto o al Parque Tecnológico los justificantes de la ciudad aeroportuaria carecen de sentido y tan sólo la convierten en un crecimiento natural del municipio tratando de justificar la existencia de un polígono entre ambos núcleos.

SOLICITAMOS:

1.- Elaboración de un Libro Blanco donde se garantice un desarrollo sostenible de todos los terrenos de la innovación, cuidándose el medio natural, las formas de abastecimientos y con visión municipal de conjunto.

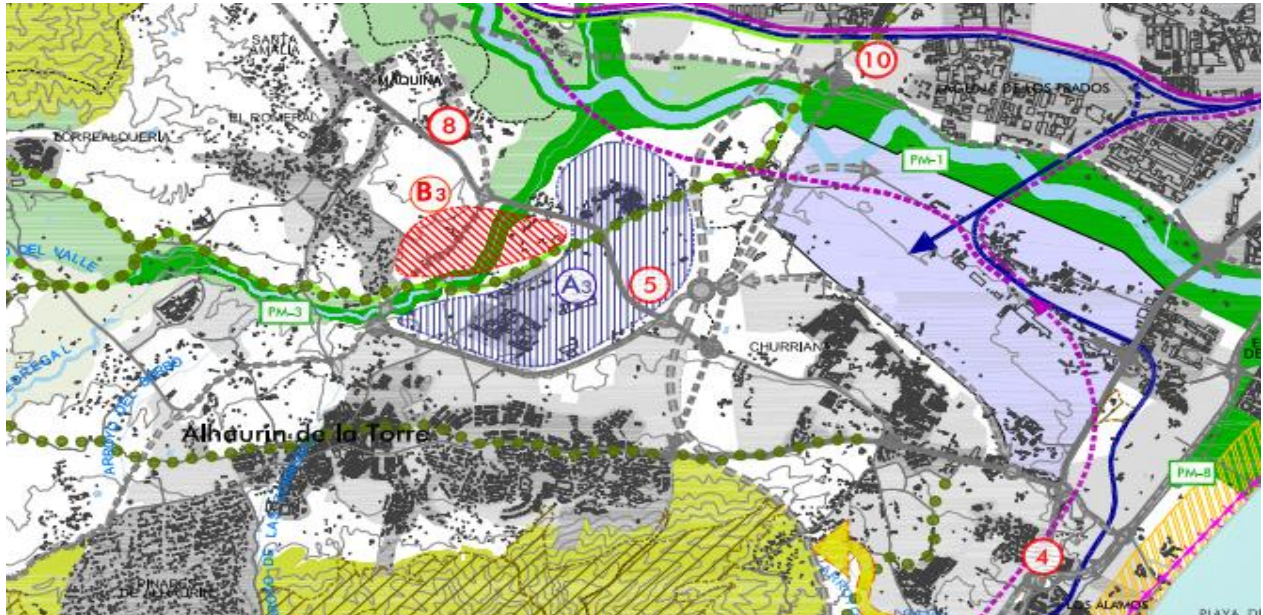
QUINTA.

La zona a modificar por la innovación al Plan General para la creación de una "Ciudad Aeroportuaria", se ve afectada por el río Guadalhorce, el arroyo del Valle, el arroyo Blanquillo, el arroyo Zambrano y el arroyo Bienquerido. En ellos se localiza el Dominio Público Hidráulico, la Zona de Servidumbre, la Zona de Policía, la Línea de Inundabilidad y la Zona Inundable.

En la Memoria de Inundabilidad ya se explica que el Ayuntamiento estima necesario acometer un mayor estudio para mejorar o paliar los efectos de la inundabilidad, y se reconoce que la futura Ciudad Aeroportuaria solo podrá llevarse a cabo estableciendo estas medidas a través del planeamiento.

En las Normas Urbanísticas de la Innovación (NNUU) también se reconoce que se han incluido crecimientos con riesgo de inundación, justificando esto de la siguiente forma: "...a fin de cumplir con la delimitación y superficie del Área de Oportunidad A3, ha sido necesario incluir, sobre todo la parte norte de la innovación, crecimientos urbanísticos con riesgo de inundación".

Así pues justifican que hay crecimientos inundables para cumplir la delimitación del Área A3 del PTOAUM (Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Málaga), pero tal como podemos ver en la imagen de uno de los planos del POTAUM las zonas se delimitan con forma de mancha, sin tener límites ajustados, es más, la innovación abarca más terreno que lo que la propia zona marcada del POTAUM tiene como A3, así que entendemos injustificada esta inclusión de terrenos inundables.



Parte de un plano del POTAUM donde se ve el Área A3 de Alhaurín de la Torre

SOLICITAMOS:

- 1.- Que se excluyan de la innovación los crecimientos propuestos que se encuentran situados en zonas inundables.
- 2.- Se tengan en cuenta de manera real las zonas de inundabilidad así como las medidas de contención reales, teniendo en cuenta el cambio climático y las posibilidades de medias correctoras no perdiendo de vista que es un nuevo desarrollo.

SEXTA.

En la innovación del Plan General para la creación de una "Ciudad Aeroportuaria" se propone el crecimiento en 2.243 viviendas, para una superficie de 440 ha, pero solo en 3 de los 11 sectores en los que se divide la totalidad tienen la obligatoriedad de desarrollar vivienda protegida, e incluso pudiendo por ley llegar a quedar exentos de esa obligatoriedad por la densidad de vivienda, según esta modificación.

Un crecimiento de tal calado nos vuelve a llevar a la idea de que esta innovación ha de hacerse con visión de conjunto, redactando los documentos de PGOM y POU según la LISTA, tal como recoge la alegación primera. Pero si lo vemos desde el punto de vista de vivienda protegida todavía es peor, ya que para vivienda protegida se reserva la edificabilidad obligatoria por ley, pero al ser las Viviendas /Hectáreas inferior a 15 en la mayoría de los sectores, esta obligatoriedad es susceptible de ser sustituida, por lo que Alhaurín se va a quedar sin la posibilidad de muchas zonas y de un gran número de vivienda protegida, es decir, de vivienda asequible para la población en general.

En cuanto a los equipamientos de la innovación, hay que recordar que el área es según el POTAUM (Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Málaga) una “Zona preferente de localización de equipamientos metropolitanos”

En resumen la **previsión global de vivienda protegida** en las ordenación urbanística propuesta por la presente **innovación de planeamiento** es la siguiente:

	A	B	RESERVA VIVIENDA PROTEGIDA	
	TECHO TOTAL EDIFICABLE (m2c)	TECHO ESTIMADO RESIDENCIAL (m2c)	M2c. Estimados	Nº. Estimado viviendas
ÁREAS DE SUNC	69.526,83	21.808,25	4.100,47	23,00
SECTORES SURS	1.867.817,51	255.099,77	76.529,93	636,00
TOTAL	1.937.344,34 (A=100%)	276.908,02 14,29	80.630,41 29,12	659,00 30,57

ÁREAS SUNC: ORDENACIÓN INDICATIVA A DESARROLLAR POR ESTUDIOS DE DETALLE

ÁREAS SUNC: ORDENACIÓN INDICATIVA A DE SARROLLAR POR E STUDIOS DE DETALLE								
Nombre	Superficie Global (m2s)	Distnbucion estimativa techo edificable (m2c)			Densidad estimativa		Reserva estimada vivienda protegida	
		R	P	Total Vinculante	Viv/Ha	Nº viv.	m2c	N.º v iv.
SUNC-PEÑÓN	61.314,55	5.940,00	0,00	5.940,00	3,59	22	0	0
SUNC-PAR-01	17.970,15	1.393,20	17.540,07	18.933,27	4,31	8	417,96	2,00
SUNC-PAR-02	36.406,25	12.275,05	30.178,52	42.453,56	18,73	68	3682,51	21,00
SUNC-ZAP-01	57.574,47	2.200,00	0,00	2.200,00	3,82	22	0	0
Total Sup.	173.265,42	21.808,25	47.718,59	69.526,83	6,92	120	4.100,47	23,00

SECTORES SURS: ORDENACIÓN INDICATIVA A DESARROLLAR POR PLANES PARCIALES								
Nombre	Superficie Global (m2s)	Distribución estimativa techo edificable (m2c)			Densidad estimativa		Reserva estimada vivienda protegida	
		R	P	Total Vinculante	Viv/Ha	Nº viv.	m2c	N.º viv.
SURS-AEP-01A	184.357,65	68.250,99	60.799,37	129.050,36	30,810	568	20.475,30	170
SURS-AEP-01B	153.421,21	5.369,74	102.025,10	107.394,85	2,868	44	1.610,92	13
SURS-AEP-02	588.729,64	73.677,52	367.869,71	441.547,23	10,429	614	22.103,26	184
SURS-AEP-03	98.715,78	33.860,09	35.240,96	69.101,05	28,567	282	10.158,03	85
SURS-AEP-04	207.984,93	28.058,81	127.929,89	155.988,70	11,203	233	8.417,64	70
SURS-AEP-05	526.040,04	39.453,00	355.077,03	394.530,03	6,235	328	11.835,90	98
SURS-AEP-06	146.540,64	0,00	102.578,45	102.578,45	0,000	0	0,00	0
SURS-AEP-07	207.638,44	0,00	145.346,91	145.346,91	0,000	0	0,00	0
SURS-AEP-08	276.696,49	0,00	193.687,54	193.687,54	0,000	0	0,00	0
SURS-AEP-09	183.703,43	6.429,62	122.162,78	128.592,40	2,940	54	1.928,89	16
Total Sup.	2.573.828,25	255.099,77	1.612.717,73	1.867.817,51	8,25	2.123,00	76.529,93	636,00

SOLICITAMOS:

- 1.- Que la reserva obligatoria de vivienda protegida se realice en todos los sectores que tienen edificabilidad residencial, sin tener en cuenta la densidad de vivienda que tenga y su posible exención.
- 2.- Que el nivel de equipamiento y de infraestructura de la zona esté acorde a todas las viviendas y al nivel de los usos propuestos, al igual que para el uso y disfrute de todo el municipio, ya que el área es una "Zona preferente de localización de equipamientos metropolitanos".
- 3.- Que se prohíba la construcción de edificios con fines industriales o de almacenamiento, o que contengan actividades que provoquen contaminación ambiental, acústica, lumínica o visual a menos de 500 metros de las viviendas ya construidas y las que estén por construir.

En Alhaurín de la Torre, a 4 de agosto de 2022

Fdo. David Márquez García