



9.1. INTRODUCCIÓN

9.2. CONCIERTOS DE COLABORACIÓN PARA FACILITAR LA FORMULACIÓN Y LA EJECUCIÓN DE LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ALCALÁ DE GUADAÍRA.

9.3. RESERVAS DE TERRENOS PARA SU INCORPORACIÓN AL PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO.

9.1. INTRODUCCIÓN

La experiencia acumulada en estos veinticinco años de planeamiento democrático pone en evidencia que una de las principales disfuncionalidades de los propios Planes es la incapacidad de ejecutar lo planificado.

Por ello y desde las primeras fases del Plan General de Alcalá de Guadaíra en redacción, se han arbitrado medidas que han contado con el consenso de los distintos Grupos Políticos por su manifiesta utilidad, e igualmente han sido solicitadas por los colectivos ciudadanos en los procesos participativos llevados a cabo hasta la fecha, que se encuadrarían dentro de lo que se denominan instrumentos de **Pregestión** que a su vez se materializan en dos estrategias de naturaleza diferente pero complementarias en su vocación y objetivos:

- La Delimitación de áreas para integrar el Patrimonio Municipal de Suelo
- La rúbrica de Conciertos de Colaboración para Facilitar la Formulación y Ejecución de la revisión del PGOU, con los propietarios de suelos a los que se les reconocen oportunidades de incorporarse al proceso urbanístico en curso.

El presente subapartado de la Memoria de Información Urbanística recoge la información relativa a los objetivos, procedimientos administrativos y valoración de los resultados de ambos mecanismos. Con carácter previo es necesario considerar que se incluyen los Conciertos firmados durante escasamente dos trimestre, aunque también y en paralelo la valoración de este instrumento resulta altamente alentadora.

Al igual que el resto de los apartados de esta Memoria de Información, y manteniendo el compromiso inicialmente asumido del carácter abierto y dinámico de la información que acompaña el Plan, los datos relativos a la Pregestión se irán actualizando y completando paulatinamente.

9.2. CONCIERTOS DE COLABORACIÓN PARA FACILITAR LA FORMULACIÓN Y LA EJECUCIÓN DE LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ALCALÁ DE GUADAÍRA.

A finales del pasado año (15 de diciembre de 2004) el Pleno Municipal del Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra aprobó por unanimidad el documento de *Criterios, Objetivos y Estrategias para la Ordenación Urbanística de Alcalá de Guadaíra*, con lo que daba por válido y asumía el modelo urbanístico propuesto para la ciudad. Se cumplía un hito trascendental que entre otras muchas repercusiones implicaba la posibilidad de dar un salto cualitativo al existir una primera zonificación de áreas de expansión a las que se les reconocen oportunidades para la implantación de funciones urbanas.

Teniendo en cuenta igualmente el carácter privado de muchos de dichos suelos, se estimó conveniente arbitrar un mecanismo para facilitar la colaboración con/de los propietarios, mediante la firma de Conciertos Urbanísticos, que se rigen por el artículo 303 del R.D. Legislativo 1/1992, de 26 de junio, y por el artículo 30 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (L.O.U.A.)¹.

Como consecuencia de ello, un nuevo acuerdo plenario aprobó el texto del Concerto de Colaboración y se facultó al Concejal Delegado del Área de Servicios Territoriales para formalizar dichos documentos con los propietarios de los suelos interesados y a priori afectados por el nuevo proceso urbanizador, a los que se dirigió una convocatoria pública. Igualmente se acordó dar cuenta al Pleno de los conciertos firmados para su ratificación y finalmente su comunicación a la Oficina redactora del Nuevo Plan de Alcalá de Guadaíra (Pleno celebrado el 10 de mayo de 2005. Publicado para general conocimiento en B.O.P. de 3 de septiembre de 2005).

Mediante la firma de un Concerto de Colaboración, el propietario se compromete siempre que finalmente resulte efectiva la incorporación de los terrenos de su propiedad al proceso urbanístico², a facilitar el desarrollo de la revisión del Plan de Alcalá a través de la cumplimentación de las determinaciones que la revisión del PGOU plasme en el documento de Aprobación Definitiva y en los plazos previstos, asumiendo los deberes urbanísticos exigidos por la legislación urbanística, así como los compromisos incluidos en el propio concierto rubricado conforme a las exigencias del interés público.

El proceso de concertación lleva implícito también el compromiso de suscribir un Convenio Urbanístico previo a la Aprobación Inicial del documento de revisión en el que se concreten parámetros y obligaciones urbanísticas de los terrenos conforme a las previsiones del AVANCE, de nuevo una vez confirmada la aptitud de los mismos para incorporarse al proceso urbanístico derivado del Nuevo Plan.

Los resultados de la instrumentalización de los conciertos urbanísticos hasta final del mes de noviembre son los siguientes:

- Han sido **firmados y ratificados** en el Pleno municipal cinco conciertos a los que se adscriben un total de **199,05446 has.**
- Se está **ultimando la rúbrica** de 3 conciertos más cuya superficie alcanzará aproximadamente la cifra de **147,27 has.**
- Finalmente teniendo como referencia el Documento de Criterios y Objetivos, 13 propietarios de suelo han mostrado **interés**, solicitado **información** o aportado **documentación**, etc, para estudiar la viabilidad de firmar nuevos conciertos. La superficie de suelo de los mismos supera las **730 has** (no se puede dar una cifra exacta por no contar con toda la documentación necesaria).

Por todo ello la cantidad de hectáreas que de una u otra manera se encuentra en alguna fase procedimental o muestran manifiesto interés por la concertación urbanística puesta en marcha supera las 1.000, cifra que evidencia no sólo el interés de este proceso, sino y sobre todo su incuestionable utilidad al conjugar los intereses colectivos de la ciudadanía alcalaíña y los de los propietarios particulares, ambos agentes claves para hacer y conformar ciudad.

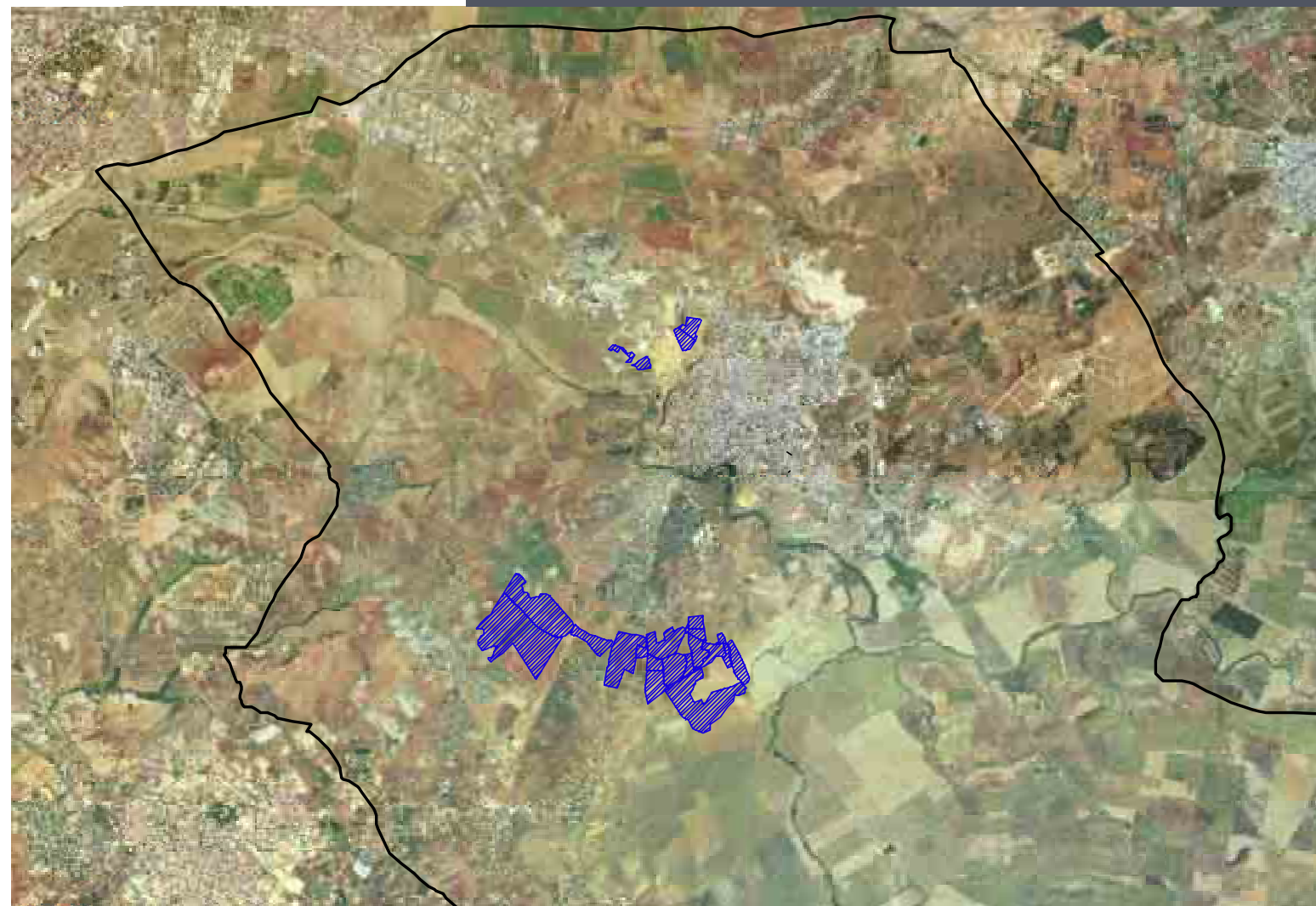
Resultado de los Conciertos Urbanísticos. (Julio-Noviembre de 2005)

CONCIERTOS	HAS
TOTAL FIRMADO Y RATIFICADO	199,05
EN ESTUDIO Y/O TRAMITACIÓN	147,27
INTERÉS INICIAL	+ 729,23
TOTAL	+1.076,04

¹ Recogidos el final del presente apartado.

² Recordar que los Criterios y Objetivos suponen solo un primer boceto territorial que debe concretarse, corregirse y completarse en las sucesivas fases del Plan, entre las que se incluye este AVANCE.

CONCIERTOS FIRMADOS HASTA NOVIEMBRE DE 2005.



9.3. RESERVAS DE TERRENOS PARA SU INCORPORACIÓN AL PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO.

El Patrimonio Municipal de Suelo es una figura que tiene como objetivos: por un lado introducir en el mercado del suelo un "factor de corrección" al garantizar una oferta de suelo urbanizado de titularidad pública (en este caso como su nombre indica municipal) que coadyuva a limitar las tentaciones especulativas, por otro favorecer y posibilitar la disponibilidad de suelo para actuaciones urbanísticas completas, y finalmente permitir la asunción por la colectividad de la mayoría de las plusvalías que generan los procesos urbanísticos.

Sus finalidades concretas se concretan según determina el apartado 2 del artículo 2 de la L.O.U.A.:

- Regular el mercado de suelo.
- Obtener reservas para actuaciones de iniciativa pública.
- Facilitar la ejecución de planeamiento.
- Actuar en la rehabilitación de la ciudad consolidada.
- Asegurar el mantenimiento de las funciones naturales y de vertebración territorial de determinados terrenos de suelo no urbanizable.

Desde el inicio del proceso de redacción del Nuevo Plan General de Ordenación Urbanística de Alcalá de Guadaíra "han pasado" a formar parte del Patrimonio Municipal de Suelo **787,93 has.** divididas en tres grandes áreas, siendo dos similares en cuanto a antecedentes administrativos y vocación de los suelos, y una "La Isla" claramente particularizable. A continuación se analizan las características fundamentales de cada reserva de suelo. Se debe considerar sin embargo que como se enunciaba en las primeras líneas de este apartado, los contenidos a continuación expuestos se centran en la pregestión, en los aspectos procedimentales y administrativos. Como resulta evidente, cada reserva de suelo cuenta con un documento completo en el que se amplían los contenidos de naturaleza proyectual de los que sólo se dan a continuación breves referencias.

- **La Isla.** Sus 66,58 has. han sido delimitadas con el objetivo principal de garantizar la disponibilidad de suficiente suelo para destinarlo a la creciente demanda de viviendas de protección oficial o sujetas a otro régimen de protección pública, debido principalmente a que el elevado precio del suelo y las viviendas está dejando a gran parte de los demandantes excluidos del mercado libre, problema que en el caso de Alcalá se agrava ya

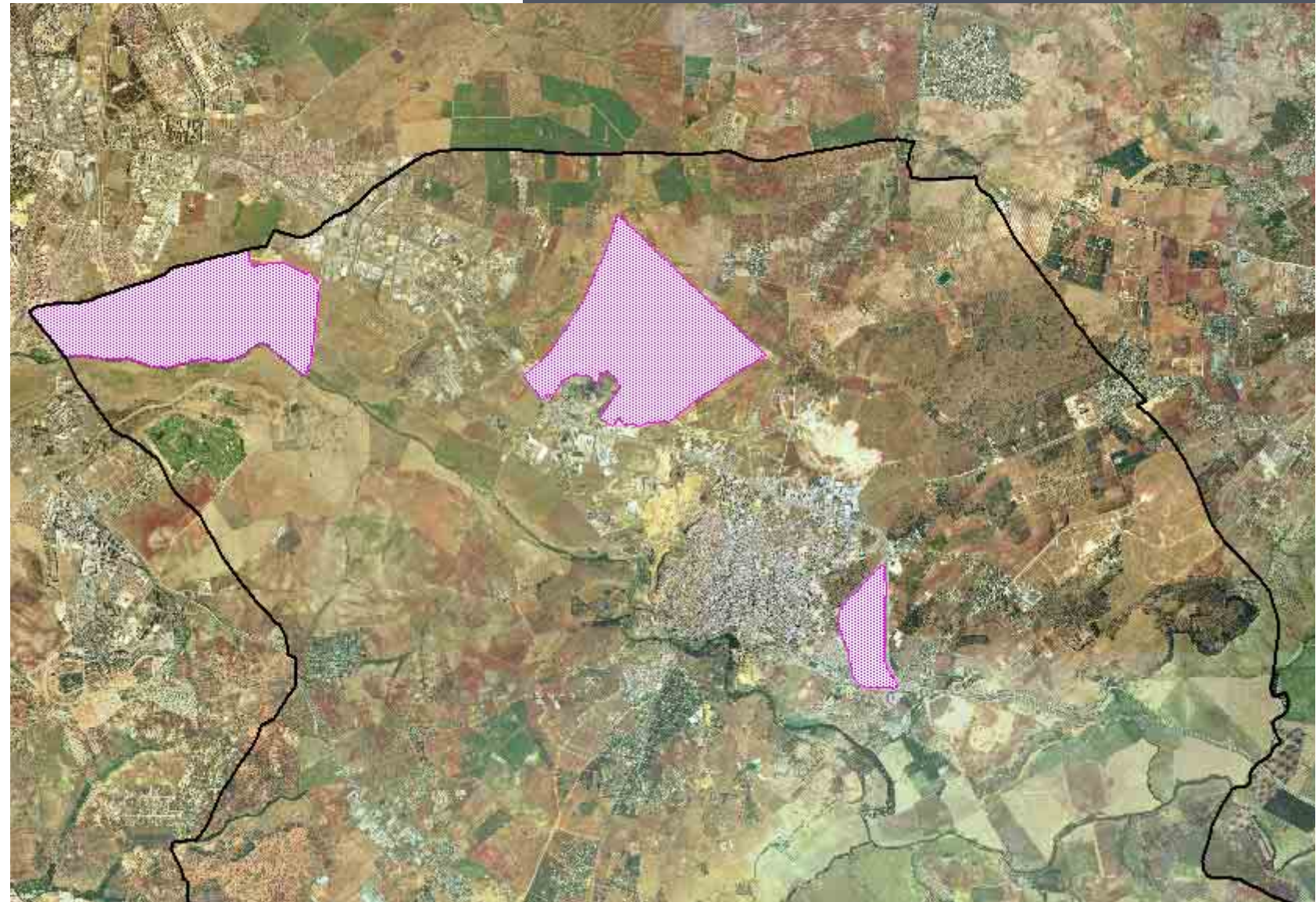
que los terrenos clasificados como urbanizables con capacidad para albergar viviendas de protección oficial están casi agotados. Por ello y teniendo en cuenta la existencia "física" de una zona conocida como "La Isla" que reúne las características idóneas donde delimitar un área de Patrimonio Municipal de Suelo, ya que casi en su totalidad figura en el Plan vigente como área de Reserva para su posible incorporación a esta figura (en concreto suelo no urbanizable común como reserva para la ampliación del Patrimonio de Suelo), se han llevado a cabo los trámites para su incorporación efectiva. Sin embargo, la unidad territorial claramente legible, no era en su totalidad considerada como reserva, lo que ha motivado que el Patrimonio Municipal de Suelo quede integrado además de por la reserva prevista de los 526.940 m² una vez ratificados, por 108.875 m² más (suelo urbanizable común en el Plan vigente), logrando mantener la integridad de todo el ámbito de incuestionable carácter unitario (su propio denominación habla de integridad y relativo aislamiento).

Los antecedentes administrativos de la delimitación de la Isla para integrar el Patrimonio Municipal de Suelo son los siguientes:

El 12 de abril de 2004 se presenta el Proyecto de Delimitación de Reserva, que cuenta con informe jurídico técnico favorable de fecha 13 de abril de 2004, por lo que se propone elevar a Pleno para su **Aprobación Inicial** como efectivamente sucede el 15 de abril de 2004. Igualmente se aprueba someter el acuerdo a un periodo de **Información Pública** por espacio de 20 días, una vez sea publicado en el B.O.P, a través de un periódico de gran difusión provincial y con su inclusión en el Tablón de Edictos de la Corporación, con citación personal a todos los titulares registrales incluidos en el área.

Una vez cumplimentados dichos trámites (Publicación en B.O.P. el 2 de junio de 2004 y posterior subsanación de errores el 27 de agosto del mismo año; anuncio en el Correo de Andalucía el 14 de julio), así como una vez estudiadas las alegaciones, que como el propio Dictamen de la Comisión Informativa de Servicios Territoriales (15 de marzo de 2005) se trata más de propuestas de colaboración que de alegaciones propiamente dichas, se decide elevar al Pleno para su **Aprobación Definitiva**, tanto la propia Delimitación y lo que es muy importante, las **Bases para la Declaración de Innecesariedad de la Expropiación de los Terrenos incluidos en el ámbito de Reserva** a los propietarios que así lo soliciten dentro del mes siguiente a la

RESERVAS PARA EL PATRIMONIO MUIICIPAL DE SUELO.



publicación de la aprobación definitiva un vez publicada en el B.O.P., debido a la posibilidad de conciliar el interés general (a través del desarrollo de los suelos de dominio públicos) con el de los propietarios de suelo al existir posibilidad de desarrollo de usos residenciales y actividades terciarias compatibles fuera del estrictamente suelo público. Se aprobaron ambos textos en el Pleno Municipal de 17 de marzo de 2005 y se publicó en el B.O.P. 3 de mayo de 2005.

- **"Plataforma Logística Multimodal" y "Parque de Innovación Empresarial y Universitaria".** Delimitaciones en suelos clasificados por el Plan vigente como no urbanizables, que una vez incorporados a la Reserva Municipal de Suelo tendrán como objetivo genérico implantar dotaciones altamente estratégicas. Debido al elevado precio del suelo, a que la iniciativa privada necesita una mayor "inmediatez" en la rentabilidad económica de sus operaciones, así como a su manifiesto interés social por su contribución al progreso económico y social, son piezas que están en trámites de ser incorporadas al Patrimonio Municipal de Suelo para dar cabida a:

- Un nodo intermodal de rango regional y metropolitano servido por infraestructuras viarias y ferroviarias de igual nivel, que de acogida a una planta logística y a otros usos afines al transporte las comunicaciones y la actividad económica en general. Ocupará una extensión de 372 has. en la zona denominada como Piesolo.
- Un espacio de carácter innovador y estratégico, que responda a los requerimientos del nuevo escenario económico una vez creado el Parque de la Innovación Empresarial y Universitaria, pero que no sólo cumpla esta función sino que se conforme como un nuevo barrio innovador integrado con la ciudad existente, que contará con usos industriales, de servicios, equipamientos, espacios libres, áreas forestales y residencias. La extensión del espacio a incluir en el Patrimonio Municipal de Suelo se eleva a 349,35 has. en el área de suelo no urbanizable según el Plan Vigente de Palmetilla.

Desde el punto de vista procedimental en ambos casos una vez estudiadas las Memorias Justificativas elaboradas por el Equipo Redactor y los informes técnicos perceptivos (entre ellos dictamen de la Comisión Informativa de Servicios Territoriales de 18 de mayo de 2005), la Corporación Local procedió a su **Aprobación Inicial** mediante acuerdo plenario de 19 de mayo de 2005. Igualmente se acordó someter el acuerdo a un trámite de información pública por

espacio de 20 días a contar desde la publicación en el B.O.P. (publicación efectiva el 6 de septiembre de 2005), en un diario de los de mayor tirada provincial y en el Tablón de Edictos de la Corporación, todo ello acompañado de la citación personal de todos los propietarios de terrenos incluidos en el área. Recientemente ha finalizado el periodo de información pública por lo que se están estudiando las alegaciones o sugerencias presentadas. Queda pendiente la celebración de un nuevo Pleno en el que se apruebe definitivamente la reserva de ambos suelos, unas 720 has. para su inclusión como Patrimonio Municipal de Suelo.

Delimitaciones de Áreas de Reserva para Patrimonio Municipal de Suelo.

DELIMITACIONES DE ÁREAS PARA RESERVA MUNICIPAL DE SUELO		
LA ISLA	66,58 has	Aprobación Definitiva. Pleno 17 de marzo de 2005
PARQUE DE INOVACIÓN	349,35 has	Aprobación Provisional. Pleno 19 de mayo de 2005
PLATAFORMA LOGÍSTICA	372 has	Aprobación Provisional. Pleno 19 de mayo de 2005
TOTAL 787,93 HAS.		

Los resultados de la instrumentalización de la Pregonación adolecen como es obvio de su relativa inmadurez, pues apenas ha transcurrido un año desde que se iniciaron los primeros procedimientos concretos. Sin embargo, en función de los datos presentados, así como de muchos otros que se obvian por la necesaria síntesis y por que quedan fuera del objetivo perseguido en este apartado de la Memoria de Información Urbanística del Plan General, pero que sin embargo tienen naturaleza pública y pueden ser consultados por cualquier ciudadano (por ejemplo los resultados concretos de las votaciones Plenarias, o en otra línea las sugerencias efectuadas por las Mesas de Participación), la valoración global a este proceso resulta altamente positiva.

Ya en fases tan iniciales del proceso de redacción del Nuevo Plan, la ciudadanía de Alcalá de Guadaíra tiene garantizado el desarrollo de aproximadamente 1.800 has. de suelos que garantizarán la compatibilización entre el interés social y de las legítimas iniciativas privadas. La dotación de VPO o viviendas en otro régimen de protección, o de espacios para la excelencia económica y empresarial como el Parque de la Innovación o la Plataforma Logística Multimodal, "tienen puestas" mediante los instrumentos de Pregonación "sus primeras piedras".

Entre todos estamos logrando dar un salto fundamental: NO SOLO SOÑAMOS CIUDAD ... YA LA ESTAMOS CONSTRUYENDO.

