

**ESCRITO DE ALEGACIONES AL PROYECTO DEL PLAN
GENERAL DEL VALLE DE EGUES CUYA REVISION
FUE APROBADA INICIALMENTE POR EL
AYUNTAMIENTO DEL VALLE DE EGUES SEGÚN
PUBLICACIÓN EN EL B.O.N. N° 92 de 28 de Julio de 2008**

PRIMERA.- Con fecha 28 de Julio de 2.008 el B.O.N. n° 92 publicó un anuncio dando cuenta de la aprobación de la Modificación de la Estrategia y Modelo de Ocupación del Territorio, de la Revisión del Plan General Municipal del Valle de Egues y de la Aprobación Inicial del Plan Urbanístico con suspensión de Licencias todo ello según Acuerdo Municipal adoptado en Sesión celebrada el día 3 de Julio de 2.008.-

El Acuerdo incluía la remisión del Proyecto inicialmente aprobado al Departamento de Vivienda y Ordenación del Territorio, sometiéndolo a informe de los Concejos del Valle de Egues así como de la Mancomunidad de la Comarca de Pamplona y demás Organismos afectados.-

Dentro del término conferido al efecto los Concejos del Valle de Egues suscribientes del presente escrito formulan su INFORME a los efectos establecidos en el art. 70.5 de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo 35/02.-

La primera de nuestras alegaciones va dirigida a precisar y matizar algunos de los conceptos que de forma sistemática se vienen empleando en la formulación del Plan y en el propio documento de E.M.O.T.-

Cabe decir, en primer lugar, que el concepto de sostenibilidad ambiental que según se afirma preside el planeamiento proyectado y los diversos conceptos urbanísticos que se emplean en la redacción del documento no pasan de ser, en nuestra opinión, unos meros conceptos retóricos impregnados de una filosofía urbanística banal, puramente discursiva y carente de contenido.-

No por afirmarse constantemente que el documento urbanístico está basado “ *en los principios de sostenibilidad territorial ambiental y social* “ se consigue el objetivo anunciado.-

No por aferrarse constantemente a una fraseología difusa en torno a los criterios de ocupación territorial con baja intensidad rechazándose la “*filosofía del zoning*” y proclamando la necesidad de la “*ciudad compacta*”, se consigue el efecto proclamado pues precisamente se consigue y se persigue todo lo contrario a tan retóricas manifestaciones.-

Así, nuestra alegación primera debe partir de precisar bien los conceptos a los que estamos haciendo alusión para seguidamente cohonestarlos con la realidad nada virtual que se nos propone por el Equipo Redactor y por el propio Ayuntamiento.-

Hay que comenzar diciendo que cuando surge un fenómeno social lo primero es nombrarlo.- En este caso, las mutaciones de lo urbano van

coleccionando una buena serie de nombres que intentan acercarse y definir los procesos urbanísticos y de esta manera “*lo urbano*” ya es todo.-

Se habla de ciudad difusa, de ciudad extensa, de ciudad sin límites, de suburbia o de conurbación.-

La palabra de moda en estos momentos es “*ciudad compacta*”.-

La muletilla al uso en todos los instrumentos urbanísticos es la de “*sostenibilidad*”.-

Y es precisamente estos conceptos los que de una manera clara hay que abordar.-

Un conocido urbanista (Lefevre) introduce una distinción ya clásica y unánimemente aceptada entre la ciudad y lo urbano de forma que la ciudad es un sitio y lo urbano es algo parecido a una ciudad en dinámica evolución pues es obra perpetua de sus habitantes.-

Lo urbano es una forma radical de espacio social, escenario y producto de lo colectivo, haciéndose así misma; un territorio desterritorializado en el que no hay objetos sino relaciones sociales siendo su personaje central el ciudadano .-

El espacio urbano no es pues ni un texto ni un diseño sino textura, sociabilidad, realidad compleja y urbana simbióticamente enlazada con el entorno.-

Se nos dirá que esto es filosofía pero también es filosofía la que realiza el Equipo Redactor en sus impresentables propuestas acerca de la sostenibilidad y la ciudad compacta que es precisamente todo lo contrario de lo que nosotros consideramos como tales.-

De modo que la filosofía que seguidamente trataremos de precisar en torno a estos fundamentales contextos no es sino una respuesta a la filosofía lamentable que se contiene en el planeamiento que se presenta por la Administración Municipal.-

Es cierto, que la mayoría de los urbanistas se plantean la necesidad de recuperar el modelo de ciudad compacta mejorando las actuales estructuras de modo que ofrezcan una alternativa atractiva a la mayoría de la población.-

Las estrategias son diversas pero todas ellas pasan necesariamente por abrir a la participación de los ciudadanos el diseño de la ciudad de modo que sean ellos los que expliquen qué demandan a la ciudad y equilibren el peso de las expectativas especulativas de los grupos promotores que actualmente y no digamos en este caso tienen un peso excesivo en la construcción y diseño de la nueva ciudad.-

Precisamente el reto se sitúa no solo en invertir la tendencia a urbanizar caóticamente, como es el caso, todo el territorio disponible sino en cómo reconstruir un espacio de socialización y de vida urbana a partir de las zonas existentes que han sido concebidas desde este planteamiento de NO CIUDAD.-

En este aspecto, lo que hay que hacer a nuestro juicio es proponer ideas con la intervención de la ciudadanía para convertir urbanizaciones extensivas en núcleos de hábitat y no para hacer únicamente núcleos de hábitat extensivos que es lo que la “*ciudad compacta*” que se plantea en el Proyecto pretende en la realidad .-

No nos engañemos.- La nueva planificación territorial que se efectue para el Valle de Egues en ningún caso puede permitir el abandono de la antigua red de núcleos urbanos sino que debe conectar los nuevos tejidos propuestos con el anterior patrón de asentamientos .-

Esto es una autentica ciudad compacta totalmente alejada de lo que se nos propone, pues precisamente lo que se nos propone es “*compactar extensivamente todo el territorio no urbanizado en la actualidad*” lo cual obviamente es muy diferente.-

Precisamente lo que se nos propone, contrariamente a lo proclamado, es un evidente patrón de dispersión urbana con un importante consumo de suelo no urbanizado que conlleva importante consumo de suelo para infraestructuras viarias, con una importante repercusión de infraestructuras urbanas por vivienda, con un mayor consumo de energía y un mayor consumo de agua.-

Esto es todo lo contrario a lo que se dice ofertar introduciendo así un modelo inasumible de sostenibilidad ambiental.-

Esta cuestión nos lleva a abordar otra de las materias tópicas del planeamiento si bien hay que precisar que el mal no es por desgracia exclusivo del Valle de Egues.-

Desde una óptica comarcal hay que decir que un espacio urbano tan entrañable geográfica y humanamente como la Cuenca o la Comarca de Pamplona con gran importancia desde el punto de vista geográfico, ecológico y ambiental, y con una gran riqueza patrimonial desde todos los puntos de vista, ha desaparecido en los últimos años como consecuencia de la voracidad desmesurada de las promociones urbanísticas de diverso signo hasta el punto de que hoy no cabe hablar ni de Cuenca de Pamplona ni de Comarca pues de hecho la extensión y el mal llamado desarrollo urbanístico se ha extendido en la forma que se describe como “*manchas de aceite*” generando el fenómeno denostado de la conurbación entendida como la continuidad del tejido urbano de forma ilimitada que invade los espacios intermedios compuestos de tierras de cultivo y por espacios históricamente humanizados por actividades sociales de carácter tradicional.-

Ya somos lo que los planificadores quieran que fuéramos y se hace bueno el criterio pesimista de aquellos que piensan que la sostenibilidad en materia urbanística está todavía por demostrar y que lo que hoy conocemos como “*ciudad sostenible*” sea tan solo en la práctica una argucia para que ciertos planificadores, entre los que se encuentran los del Ayuntamiento del Valle de Egues, prosigan con un desarrollo urbano ilimitado aunque en el documento se nos hable de todo lo contrario.-

No se puede utilizar en vano las palabras de “*medio ambiente*” o “*sostenibilidad*”.-

Por ello, hay que salir al paso del mal uso y del abuso de estas palabras.-

La sostenibilidad tiene tres dimensiones íntimamente ligadas a saber, la económica, la social y la ambiental .-

Existe un Observatorio de la Sostenibilidad en España (OSE) que anualmente publica sus informes en materia de sostenibilidad .-

Las conclusiones de estos Informes ponen de manifiesto de forma clara la insostenibilidad social, económica y ambiental en nuestro modelo de producción.-

La consecución de la sostenibilidad no está ligada al continuo incremento del consumo de recursos integrales y el suelo es uno de ellos.-

Se trata por el contrario de conseguir una mayor calidad de vida con menor degradación ambiental y uso de recursos naturales.- Esto es, se trata de hacer más con menos, lo que significa no hacer más con más ni hacer menos con más que es lo que precisamente se trata de hacer con el planeamiento propuesto.-

La disociación entre el aumento de calidad de vida y degradación ambiental pasa por un cambio radical en los modelos de producción y consumo.-

Un municipio sostenible, según nuestro Observatorio, sería aquél que con un tamaño medio pequeño como el del Valle de Egues:

- Tuviese un carácter altamente autosuficiente: Todos los materiales procederían de lugares cercanos siendo mínimo su trasiego.
- Basase la satisfacción de sus necesidades energéticas en las energías renovables.
- Tuviese una producción y consumo locales con gran variedad de profesiones, oficios y habilidades, de modo que se pudiera encontrar cualquier bien o servicio básico.
- La planificación urbanística y el tamaño limitado del municipio mejorarían el transporte y la accesibilidad, favoreciendo las relaciones humanas.-
- La toma de decisiones se llevaría a cabo mediante la democracia participativa.

Esto es, un modelo ciertamente muy alejado del propuesto y que nos queda, por desgracia, muy lejos en el horizonte.- Pero esto es lo único que nos permite hablar a las claras de sostenibilidad, lo demás no es sino pura retórica banal, de la que por desgracia el planeamiento propuesto está repleta como luego señalaremos.-

El Observatorio de la Sostenibilidad (OSE) mantiene que en lo que se refiere al sector residencial la Administración debe promocionar viviendas con servicio de uso colectivo, diseñar planes urbanísticos que reduzcan la exigencia de transporte privado, desarrollar políticas de conciliación de la vida laboral y familiar, campañas de sensibilización sobre la necesidad de reducir el consumo y además es necesario que la Administración regule una drástica disminución de la edificación en terrenos no artificializados siendo fundamental el alquiler,

penalizar la posesión de viviendas vacías y tomar medidas contra la especulación inmobiliaria, siendo un objetivo imprescindible en el campo ambiental adoptar medidas encaminadas al ahorro, fomentando políticas de rehabilitación de viviendas vacías, fomento del alquiler de las no ocupadas y medidas de disminución de la presión ambiental por superficie construida.-

Si se quiere hablar de “*ciudad compacta*” y de “*sostenibilidad*” hay que hablar de todo esto y no andarse por las ramas utilizando y apropiándose de conceptos tan dignos que se utilizan de forma absolutamente banal .-

La presente alegación la hemos de considerar como básica pues todo el planeamiento propuesto está impregnado de una filosofía urbanística que rechazamos en su integridad por manipuladora, retórica, vacua, tópica y banal que no conduce sino a fines totalmente contrarios a los que se dice y proclama enfáticamente defender.-

SEGUNDA.- Con fecha 1 de Julio de 2.004 el Consejero de Medio Ambiente, Ordenación y Vivienda, a la sazón Sr. BURGUETE y el Sr. Alcalde del Ayuntamiento del Valle de Egües D. JOSE ANASTASIO ANDIA GARCIA DE OLALLA firmaron junto con otros 17 Alcaldes de Ayuntamientos de la Comarca de Pamplona, entre los que se incluía los de, Pamplona, Barañain, Burlada, Valle de Aranguren, Villava, Berriozar, Noain, Orcoyen, Cendea de Zizur, Berrioplano, Huarte, Beriain, Esteribar, Ezcabarte, Olza, Zizur Mayor y Cendea de Galar, el documento conocido como Mesa del Suelo que consistía en un Convenio de colaboración entre diversas Entidades Locales con el loable fin de dar respuesta a necesidades ciudadanas en materia

de vivienda coordinando la revisión de los planeamientos urbanísticos a escala comarcal y proclamando el objetivo de habilitar suelo apto para edificar al menos 38.000 viviendas protegidas hasta el año 2.014.-

Se enfatizaba la necesidad de colaborar entre las diversas Entidades Locales y asumir compromisos en el área dotacional que faciliten la viabilidad de las ordenaciones, planteando un desarrollo integral y contemplando en conjunto las necesidades de usos diversos, equipamientos, dotaciones y servicios, frente a la alternativa de mera implantación de usos residenciales y sobre la base del principio de la corresponsabilidad .-

El propósito era ciertamente loable y de haberse proseguido se hubiera logrado articular una verdadera política urbanística, comarcal y esta vez sí sostenible .-

Pronto quedó abortado el Proyecto pero de cualquier forma el Ayuntamiento del Valle de Egües suscribió dicho documento en el que se asumían unos principios de EMOT y Planeamiento que incluían, por ejemplo, unas estrategias y criterios de ordenación territorial alternativos con indicación de sus ventajas e inconvenientes así como un modelo de ocupación del territorio que deberá justificar su adecuación a los instrumentos de ordenación vigentes que respondieran a los siguientes objetivos :

- Mejora de la calidad de vida de los habitantes.
- Desarrollo sostenible del Municipio.
- Mejora de los tejidos urbanos existentes.
- Protección del patrimonio cultural.

- Resolver las necesidades de suelo residencial, dotacional y de actividades económicas.
- Prever sistemas generales adecuados para espacios verdes y zonas libres.
- Adecuación de las conexiones viarias y con la red general.
- Mejora y ampliación de dotaciones educativas, sanitarias , culturales y deportivas.
- Apoyo de los objetivos generales de dotar de suelo para conseguir vivienda protegida.

Todo ello, con el loable espíritu asumido de que el ámbito espacial idóneo para las actuaciones no debe estar condicionado en ningún caso por los estrictos límites de los términos municipales, trascendiendo dichos límites en aquellas actuaciones integradas en la escala comarcal mediante planeamientos conjuntos e igualmente satisfaciendo necesidades dotacionales de equipamientos, servicios y movilidad como objetivo básico de interés prioritario.-

Nos encontramos en consecuencia con que el Ayuntamiento del Valle de Egues mediante la firma de su Alcalde asumía estos compromisos por lo que lo primero que habrá que advertir será sí las actuaciones posteriores han culminado este propósito o por el contrario se han apartado del mismo.-

Realizaremos seguidamente un resumen con las actuaciones más significativas del Ayuntamiento del Valle de Egues, situándolas cronológicamente, para contrastarlas mediante un análisis pormenorizado con la realidad en la que nos encontramos.-

A/ Con fecha 26 de mayo de 2004 se otorgó un Convenio de Colaboración entre el Departamento de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio y Vivienda y el Ayuntamiento del Valle de Egues para la revisión del Plan General de Urbanismo del que hemos de reseñar los principios generales que informaban del Convenio claramente incumplidos por el actual proceso de revisión, tanto en sus objetivos generales cuanto en sus objetivos específicos.-

B/ En el mes de Junio de 2.004 se aprobaba el Pliego de Cláusulas Administrativas y Económicas así como Técnicas para la contratación de procedimiento abierto en la forma de concurso y tramitación ordinaria de asistencia para la Redacción del Plan General del Valle de Egues.-

Hemos de señalar por su especial incumplimiento, al que posteriormente nos referiremos, el apartado 2 relativo al contenido de la prestación y al apartado 5 relativo al cumplimiento del contrato y a los plazos máximos de la elaboración de los diferentes instrumentos, con especial referencia al Capítulo 13 relativo a las Obligaciones del Adjudicatario del Concurso.-

C/ Con fecha 16 de noviembre de 2.004 el Ayuntamiento del Valle de Egues acordó adjudicar el Contrato de Asistencia Técnica para la revisión del Plan Municipal de Urbanismo a la Empresa U.T.E. “ ERDU S.L., AH y ASOCIADOS ARQUITECTOS S.L. y JOSE IRURETAGOYEN ALDAZ” otorgándose el Contrato de Asistencia Técnica con fecha 23 de noviembre de

2.005, Contrato que no tiene mayor particularidad que la que los contratantes asumen expresamente el Pliego de Condiciones de Contratación.-

D/ Con fecha 9 de febrero de 2.006 se presentó, con bastante retraso en relación a lo pactado en el Contrato la Memoria General y el documento EMOT que fue aprobado por el Ayuntamiento con fecha 21 de febrero de 2.006 abriéndose un periodo de sugerencias y siendo aprobado inicialmente con fecha 31 de mayo de dicho año, desechando la totalidad de las alegaciones presentadas.-

E/ Con fecha 1 de diciembre de 2.006 se llegó a suscribir como consecuencia de la aprobación del EMOT el documento titulado “CONCIERTO PREVIO ENTRE EL DEPARTAMENTO DE MEDIO AMBIENTE, ORDENACION DEL TERRITORIO Y VIVIENDA Y EL AYUNTAMIENTO DEL VALLE DE EGUES EN RELACION A LA ESTRATEGIA Y MODELO MUNICIPAL DE OCUPACION DEL TERRITORIO DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE EGUES” .-

Los suscriptores de dicho Concierto previo fueron el Sr. Director General de Ordenación del Territorio y Vivienda, a la sazón Sr. ASCUNCE, y el Alcalde del Ayuntamiento del Valle de Egues.-

F/ Llegamos hasta el momento presente en el que el Ayuntamiento del Valle de Egues aprueba de forma manifiestamente ilegal una propuesta de rectificación del documento EMOT anterior, presentándola simultáneamente con el planeamiento que alegamos y someténdola a trámite de alegaciones de

forma conjunta en una actuación de auténtica ingeniería jurídica formada en el alambique más distorsionador de la legalidad y con auténtico abuso de derecho y fraude de Ley.-

Hasta aquí la relación cronológica que de forma necesaria hemos de presentar para una mayor comprensión y claridad de cuanto seguidamente alegaremos.-

En el anterior EMOT se llegaron a presentar hasta cuatro alternativas diferentes.-

La primera de ellas (alternativa 1 – noviembre 2005) preveía la ordenación de suelo urbanizable para 18.000 viviendas; la segunda de ellas (alternativa 2 - febrero 2006) preveía la ordenación de suelo igualmente para 18.000 viviendas con cuatro grandes sectores de actividad; la tercera (alternativa 3 – febrero 2006) preveía la ordenación de suelo urbanizable para 15.000 viviendas con tres grandes sectores de actividad y con el trazado de la supereste alejándose de Badostain y Sarriguren; y la alternativa 4 que fue la aprobada inicialmente en el año 2006 que preveía la ordenación de suelo urbanizable para 9.800 viviendas, presentaba un trazado alternativo de la supereste en el trazado más alejado de Badostain y Sarriguren con características de vía rápida, creando un vial de características urbanas en la zona Badostain – Sarriguren para dar servicio a los nuevos desarrollos, creando un área de reserva de suelo urbanizable no sectorizado y previendo tres grandes sectores de actividad (Carretera de Aoiz, Ciudad de la Innovación y Sanquin) .-

En la actualidad se nos presenta un nuevo documento EMOT tramitado conjuntamente con el Plan General que curiosamente no solamente es diferente a la alternativa finalmente elegida que es la cuarta de las anteriormente señaladas sino que no elige ninguna de las otras 3 alternativas y propone una nueva alternativa que podríamos denominar la inédita alternativa quinta que modifica totalmente los criterios a pesar de que cuando la Memoria del Plan General sometido a revisión se refiere a las fuentes de datos utilizados nos habla de una exposición pública en contestación a las sugerencias al documento EMOT que es un documento que ya no sirve para nada al haber sido sustituido de forma anómala, ilegal, radicalmente nula y con flagrante desviación de poder.-

Hasta tal punto es así que cuando la Memoria del Plan General se refiere al diagnóstico de la información sintetizada, se está refiriendo al documento EMOT anterior como si el nuevo documento EMOT surgiera por generación espontánea o de la nada aunque hay que convenir por contradictorio que resulte, que así es.-

De cualquier forma, la única consideración que cabe establecer es la de que la modificación introducida “ ex nihilo “ por la nueva EMOT introduce modificaciones tan sustanciales que la superficie de las áreas de reparto pasan de 344 a 438 hectáreas, aumentando considerablemente la densidad de viviendas que en Sarriguren y Badostain pasan a ser entre 60 a 30 viviendas por hectárea y en el resto del Valle de Egues entre 25 y 15 viviendas por hectárea, acrecentándose el número de viviendas previstas hasta llegar a un total de 29.490 introduciendo infraestructuras claramente innecesarias como la Balsa de Ustarroz y la Red de Circunvalación dentro de los sistemas generales.-

Es decir, que desechando todas las alternativas anteriores se crea de la nada la alternativa inédita 5 que no estaba prevista, enarbolando el paradigma de la “sostenibilidad” y la “ciudad compacta”, urbanizando de forma incontenida incontenible y triplicando el número de viviendas previstas.-

Claro que si todo ello es sostenible ya nos quedamos más tranquilos.-

Sin embargo, hay que poner de manifiesto que siendo éste a nuestro entender el núcleo fundamental del planeamiento propuesto al que hay que dar respuestas y alternativas bien merece la pena que se haga un análisis riguroso de la realidad del problema de la vivienda que no deja de ser el único objetivo no declarado de la revisión que venimos alegando.-

Con fecha 15 de febrero de 2.006 el rotativo local “ Diario de Navarra “ aportaba la siguiente información: “ *La Comarca de Pamplona planea 78.698 pisos tanto como los ocupados por toda la población de la Capital .- 34.498 de estas viviendas están ya aprobadas y las 44.200 restantes han surgido en los últimos meses* “ .- El expresado rotativo seguía informando de que los expertos coincidían en que no todos los Proyectos acabarían siendo una realidad a corto o medio plazo dado que la Comarca de Pamplona cuenta en la actualidad con 315.000 habitantes y según un Estudio de Estadística de Navarra en 2.022 puede aumentar en 40.000 personas.- Se añadía la información de que la construcción de las nuevas viviendas dependería del mantenimiento del ritmo de la demanda que aunque en dicho instante era notable es obvio y evidente en la actualidad ha decaído de forma espectacular.-

Las 78.698 viviendas proyectadas podía dividirse en tres tipos en función del grado de desarrollo.-

En primer lugar, se situarían los Proyectos con planeamiento aprobado y que habían comenzado su ejecución.-

Suman un total de 19.029 viviendas entre las que se encuentran urbanizaciones como Buztintxuri (3.500 viviendas); Sarriguren (5.214 vivienda); Ezcaba (1.460 vivienda); Mogotes (1.800 vivienda); Rotxapea (1.538 viviendas) o Ugarrandia, con construcciones prácticamente finalizadas o con urbanizaciones de las que se había ejecutado una primera fase.-

En segundo lugar, se situarían Proyectos con urbanizaciones en ejecución entre las que se encontrarían las de Lezcairu – Arrosadía (6.269 vivienda); Ripagaina (4.000 viviendas); Artiberri (2.000 viviendas); Ardoi (1.700 viviendas) o Entremutilvas (1.500 viviendas) sumando todas ellas 15.469 viviendas .-

Las nuevas proyecciones de la Comarca hasta un total de 44.200 viviendas en media docena de municipios entre los que se encuentran los Proyectos de Guendulain (15.000 viviendas); Guerendiain-Noain-Valle de Elorz (4.500 viviendas); Echavacoiz (8.100 viviendas); los dos de Galar en Cordovilla (3.600 viviendas) y Barbatáin (2.500 viviendas) sumándose igualmente las 9.800 viviendas que el Ayuntamiento del Valle de Egues ha transformado por mor de la “*sostenibilidad*” en 29.490 viviendas.-

Además de todo ello hay que hablar de las más de 15.000 viviendas vacías de Pamplona y su Comarca hasta el punto que llegamos al ridículo

máximo de contemplar que en estos momentos en el Valle de Egues existen más viviendas que habitantes pues la ratio vivienda-habitante es de 0'945 habitantes/vivienda, existiendo un 30% de viviendas vacías.-

Es como si hubiéramos llegado al fin del urbanismo pues en estos momentos podemos afirmar que hay más casas en Navarra que navarros, lo cual es toda una apoteosis.-

Tal vez por ello hay que tener muy en cuenta el Informe reciente de la Cámara de Comptos elaborado en el mes de Septiembre de 2008 y referido a la compraventa de suelo en las Cendeas de Zizur y Galar.-

Dicho Informe, que cualquiera puede leer en Internet, resulta ser paradigmático y hasta diríamos que fundamental para el problema que venimos alegando.- Sus conclusiones no pueden ser más claras pues como consecuencia del trabajo realizado el órgano fiscalizador recomienda con carácter general realizar un análisis sistemático y continuo del sector de la vivienda considerando en conjunto varias de las variables que le afectan como la demanda y la necesidad de vivienda, la vivienda vacía existente y que se pueda liberar, el tamaño de los modelos familiares, los medios económicos, etc. y en consecuencia analizar los medios de que debe valerse la Administración para dar respuesta a la necesidad de vivienda.-

En este tipo de operaciones, prosigue diciendo el Informe, de acuerdo con el Ordenamiento Jurídico debe procurarse hacer participes a la Comunidad de la mayor parte de las plusvalías que genera la acción urbanística de los Entes Públicos.-

El Informe igualmente recomienda que antes de decidir una actuación de la envergadura de Guendulain (mutatis mutandis y afortiori en el Valle de Egues) es necesario que la Administración cuente con estudios que desde un análisis multivariante analicen tanto su necesidad como sus posibles alternativas así como todos los aspectos referentes a la urbanización, dotaciones a establecer, sistemas de comunicación, servicios, que inciden notablemente en el reparto de las cargas y beneficios .-

El Informe aporta datos irrefutables y ciertos sobre las viviendas terminadas en la Comarca de Pamplona entre 2002 y 2007 (22.016 viviendas) así como de las necesidades de vivienda y de la evolución de la población así como de las viviendas vacías en Pamplona calculándose en Buztintxuri por ejemplo hasta un 41% de viviendas vacías y en Rochapea Norte un 25%. -

Después de tan irrefutables datos ya se nos explicará con qué avales podría el Ayuntamiento del Valle de Egues amparar el proceso urbanizador de casi 30.000 viviendas.-

Hay que decir, a mayor abundamiento, que todas las referencias de las Entidades Profesionales más cualificadas afirman claramente que no se puede amparar Proyectos faraónicos sin estudios realistas de necesidades.-

A mayor abundamiento hemos de significar que los plazos que contempla la EMOT de ejecución del planeamiento, suponen dos cuatrienios.-

Abordar un Planeamiento como el propuesto en este plazo de tiempo y en medio de una crisis económica que todo el mundo califica como “*sin precedentes a nivel mundial*”, es una auténtica temeridad, pues puede afectar de

forma muy directa a la calidad de vida de los ciudadanos, y llevarla a su término podría suponer una auténtica perversión económica.-

Como dato complementario diremos que con fecha 23 de septiembre de 2008 se aportó el dato estadístico fehaciente de que en el primer semestre del presente año la venta de viviendas ha disminuido un 31'3 % respecto al mismo periodo de 2.007, así como que entre Julio de 2.007 y Julio de 2.008 el descenso alcanza el 25'3%.-

Para nada podemos pues aceptar el planeamiento propuesto por el Ayuntamiento del Valle de Egues que claramente es insostenible y atenta contra la más mínima racionalidad aumentando en grandes proporciones las densidades de viviendas de áreas urbanizables, reclasificando amplias zonas de terreno que inicialmente eran espacios libres para clasificarlos como edificables, artificializando así los espacios naturales, haciendo descender el sistema general de espacios libres públicos en suelos urbanizables, aumentando aprovechamientos lucrativos, reduciendo cesiones públicas todo ello sin justificación alguna en aras de una sostenibilidad que en modo alguno se sostiene.-

La errática política urbanística que se advierte en el Ayuntamiento del Valle de Egues según se ha relatado desde el año 2.004 hasta el momento presente, alcanza el culmen en el documento que alegamos que constituye un auténtico paradigma de la irracionalidad más evidente.-

Si existiera necesidad de vivienda en una política comarcal lo que hay que hacer es potenciar de forma inmediata las parcelas que el Gobierno de Navarra tiene en el Banco Foral de Suelo así como potenciar vivienda en

alquiler, facilitando la salida al mercado de las viviendas vacías, de las que hay que hacer un estudio eficaz y cierto para buscar el acceso a la utilización de las mismas utilizando los instrumentos legislativos correspondientes para la reforma y modificación de la actual legislación de vivienda en Navarra.-

Hay que significar además que las previsiones de vivienda ni cumplen las previsiones de las N.U.C. actualmente vigentes que aunque no controla los crecimientos no aboga por la colonización de todo el territorio, sino que el suelo potencialmente urbano esté bien delimitado y contenido lo queda incumplido taxativamente en este proceso.-

Tampoco se cumple las previsiones de la Estrategia Territorial de Navarra que aconseja la contención del crecimiento en el área central de Navarra en aras de potenciar otras áreas como Estella y Tudela.-

Tampoco cumple las previsiones de las P.O.T. en esta materia.-

Todo ello guarda plena armonía con lo que dispone el art. 51, apartado 3º de la Ley Foral 35/02 de 20 de diciembre de Ordenación del Territorio y Urbanismo cuando afirma que: **“El Plan General Municipal *tendrá además como objetivo resolver las necesidades de suelo residencial, dotacional y de actividades económicas que se deriven del Estudio de necesidades y de la justificación del Modelo de Desarrollo Urbanístico propuesto. A estos efectos justificará que las dimensiones del crecimiento que derive de los suelos urbanos y urbanizables sectorizados que delimite son las adecuadas para completar sus tramas urbanas y dar satisfacción a la demanda previsible de suelo así como la idoneidad o conveniencia de los suelos elegidos para dichos desarrollos*”.-**

La legislación pues es clara y el problema no reside en la existencia de leyes sino que tal vez reside en las notas esenciales que el Derecho Urbanístico contiene a juicio del Catedrático de Derecho Administrativo D. ALEJANDRO NIETO entre las que se encuentran la inaplicación generalizada e impune de la normativa vigente así como la desmesurada complejidad que se pone de manifiesto en un lenguaje esotérico y en un vocabulario críptico que oscurece una realidad más sencilla de lo que parece apropiándose de conceptos revestidos de un gran prestigio y dignidad tales como “*ciudad sostenible*”, “*medio ambiente*”, “*desarrollo urbano racional*”, y otros de similar categoría.-

TERCERA.- Las alegaciones que efectuamos se ven imbricadas de forma necesaria con la anómala y radicalmente ilegal tramitación de la segunda EMOT, a la que anteriormente hemos hecho referencia y que aparece por generación espontánea “*ex novo*”, a la cual de forma eufemística se le llega a denominar como “*PROPUESTA DE RECTIFICACIÓN DEL DOCUMENTO DE EMOT*”, ignorando claramente no solo el Art. 70 de la repetida Ley Foral 35/02 de 20 de diciembre que establece claramente el proceso de tramitación del Plan General Municipal y la aprobación previa de la EMOT y la formalización del Concerto Previo allí previstos y que ya ha sido alegada por otros grupos y Entidades, hasta el punto que hemos de calificar esta eufemística “*propuesta de rectificación*” como un instrumento de ordenación territorial que los redactores del Plan se lo sacan de la manga inventándoselo, pues dicha figura legal no existe en nuestra legislación, ni esta prevista la tramitación de ninguna clase de rectificación, de tal forma que el

nuevo documento es claramente una nueva EMOT tramitada ilegalmente , que ha tenido la *suerte* de haber sido sometida a una exposición pública sin haber tenido la *desgracia* de haber sido sometida a un concierto previo, lo cual hace que a lo largo del presente escrito sea calificada tal operación como ingeniería jurídica.-

Tan es así, que con una ingeniería jurídica ante la que hay que descubrirse se hace caso omiso del Concierto Previo referido a la anterior EMOT suscrito como ya se ha dicho el 1 de diciembre de 2.006 entre el Ayuntamiento del Valle de Egues y el Director General de Ordenación del Territorio y Vivienda.-

Dicho Concierto Previo se compone de unos antecedentes entre los que figuran el Convenio de Colaboración anteriormente aludido, una descripción de la EMOT (primera), la presentación de las cuatro alternativas, así como de un Informe de Políticas Sectoriales y de unas consideraciones urbanísticas y territoriales.-

En el momento presente estamos en condiciones de afirmar que ni la actual EMOT ni el Plan General ha podido incorporar al planeamiento previsto los Estudios y los Informes departamentales requeridos, falseando así las determinaciones del Concierto pues las determinaciones de los Informes emitidos por los diferentes Departamentos así como el Estudio de Incidencia Ambiental han de incorporarse al Plan Urbanístico Municipal posterior, lo que no solamente no ha sucedido sino que nunca podrá suceder pues se ha tramitado conjuntamente, hurtándose así la fase de exposición pública correspondiente pues si los Informes departamentales han de incorporarse al P.U.M. y éstos son inexistentes nunca podremos conocer un P.U.M. con los

Informes incorporados pues el P.U.M. debe contener dichos Informes, una vez sean emitidos, como consecuencia del Concierto Previo que ha de seguirse a la aprobación del EMOT.-

De igual forma, el Concierto Previo incluye la adopción de forma necesaria de medidas de coordinación urbanística, con áreas limítrofes, que en ningún caso se han adoptado así como en lo que concierne al sistema viario el P.U.M. deberá completar el estudio de movilidad presentado en la EMOT en el que se justifique la suficiencia de las propuestas de movilidad para las actuaciones planificadas y la programación de las mismas en función de los desarrollos previstos, además de cuantas medidas y actuaciones logren una mejor movilidad sostenible con mejora del transporte público y la peatonalidad.-

En lo que concierne al Estudio de Incidencia Ambiental previsto en el Concierto Previo hay que significar que no se ha remitido el mismo para ser informado para su suficiencia por el Departamento correspondiente del Gobierno de Navarra, además de que obviamente el Estudio de Incidencia Ambiental que se ha sometido a información pública es sobre la segunda EMOT y no sobre la primera EMOT que se les requirió con lo que se produce una evidente discordancia.-

Por otra parte, existen graves irregularidades ambientales pues por ejemplo la Balsa de Ustarroz incluida en los sistemas generales no cumple la Directiva Europea del Marco del Agua 2000/60/CE del Parlamento Europeo en su artículo 6 para conseguir el buen estado ecológico de las aguas.-

Hay que afirmar además que dicha Balsa no ha sido sometida al Informe a todas luces preceptivo de la Confederación Hidrográfica del Ebro.-

Además el Concejo de Elía se declaró paisaje protegido y no figura ninguna regulación para ello.-

Hay que añadir además que según ya figuraba en el concierto previo entre el Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda y el Ayuntamiento de Egüés en relación a la estrategia y modelo municipal de ocupación del territorio del Plan General Municipal de Egüés, el convenio recogía como objetivo foral el cumplimiento de las determinaciones de las Normas Urbanísticas Comárcales o del Plan de Ordenación del Territorio que las pudiera sustituir, destacándose entre otras la Reserva Paisajística de “Altutzate” como R.P.-10 , que el Plan General Municipal debería incorporar como elemento de su estructura y modelo de ocupación del territorio.-

En este sentido hay que decir que la descripción general del modelo a nivel territorial del concierto previo antes referido, disponía que las colinas de “ Elizmendi” y “Altutzate” se definían como espacios protegidos no ocupables por la edificación , reservándose del proceso de colmatación urbana del suelo inmediato.-

El Plan incumple esta determinación de forma palmaria, pues en esta Reserva Paisajística de “Altutzate” prevé la ubicación de 29 viviendas unifamiliares en clara contravención de las anteriores determinaciones.-

En el concierto previo se recogía como objetivo Foral la coordinación en la Fase de Redacción con el Planeamiento Urbanístico con la Mancomunidad de la Comarca de Pamplona, a efectos de las previsiones y

reservas del ciclo de agua, recogida de residuos sólidos y ordenación del transporte público colectivo.-

En este sentido hemos de remitirnos al Informe emitido por la Mancomunidad de la Comarca de Pamplona con la particularidad de que este Informe es NO FAVORABLE dado que el Plan presentado no ha estudiado los sistemas de saneamiento y abastecimiento, no concreta las medidas necesarias y no prevé la ejecución de ninguna infraestructura general determinando además la modificación de una serie de importantes aspectos tanto en suelo urbanizable como en suelo no consolidado.-

En el referido Informe y en cita textual claramente destacable se afirma que:

“ Se tendrá en cuenta que aunque todos los vertidos se produzcan en el término del Ayuntamiento del Valle de Egüés, las posibles nuevas infraestructuras generales, tales como una nueva depuradora de aguas residuales, nuevos tanques de tormentas, aliviaderos, etc. deberán construirse en los términos de otros municipios y por tanto deberá existir acuerdo entre ambas entidades locales”.-

La conclusión en consecuencia no puede ser más taxativa en lo que respecta a las medidas de coordinación con el resto de entidades locales que se prevén obligatoriamente de forma expresa en el apartado c) del concierto previo tantas veces citado, debiéndose en fin manifestar que nada de esto se ha previsto en el Planeamiento.-

Similar comentario merece lo concerniente a las medidas de coordinación urbanística respecto a las que el Plan no contiene alusión alguna,

lo cual es especialmente grave habida cuenta del trazado de la variante supereste para lo que no se cuenta con ningún otro municipio limítrofe.-

El estudio de movilidad únicamente hace referencia a un estudio del tráfico rodado.-

A la vista de las alegaciones que anteceden y de cuanto se contiene en las mismas es del todo procedente paralizar la tramitación del Plan Municipal, declarar la nulidad de la segunda EMOT que de forma tan radical modifica la primera de las aprobadas y tramitar en su caso, conforme a Derecho, su modificación .-

Procede por otro lado extender por analogía las consideraciones que la Cámara de Comptos introduce en el último de sus Informes con relación a la compraventa de suelo en las Cendeas de Cizur y Galar, más conocido como el Proyecto de Guendulain, en lo que concierne a la política de suelo y vivienda y a la necesidad y máxime en estos instantes de la realización de estudios previos con la máxima fiabilidad que determinen la viabilidad de los Proyectos.-

Procede igualmente hacer uso de una autentica política comarcal en conjunción con las demás Entidades Locales, todo ello en aras a una mayor, esta vez sí “*sostenibilidad*”.-

En su virtud,

SUPLICAN AL AYUNTAMIENTO DEL VALLE DE EGUES:

Tengan por presentadas las anteriores **ALEGACIONES**, admitiéndolas a los oportunos efectos de justicia que piden en Egüés a 24 de septiembre de 2008.-