

LA VIVIENDA EN EL NUEVO PLAN GENERAL DE ORDENACION.-

Se parte de la base de que limitan los crecimientos urbanísticos de las ciudades a un máximo del 40 % del suelo urbano disponible –lo que esté a día de hoy con esa clasificación en base a la LOUA-, y un 30 % de la población existente –según el PADRON actualizado-

Se habla de agotamiento urbanístico, aunque en verdad no es del todo cierto; los suelos urbanizables programados SUP-I-2, SUP-II-1 y SUP-II-2 no se han urbanizado –incluso se puede decir que no han entrado en carga-, con lo que restan por construir el 100 % de las viviendas previstas (2.888), y los suelos urbanizables no programados 2, 3, 4, 7 ,8 y 9 tampoco se ha iniciado su urbanización (salvo el nº 7) por lo que aún les resta por construir sus correspondientes viviendas (4.447). Todas ellas con sistema de actuación privado, por compensación.

CONAM estas premisas no estoy justificando que no sean necesarias, precisamente por el hecho de estar “dormidas” estas actuaciones, y ser necesaria la construcción de al menos 2.000 viviendas en los próximos tres años, se ve necesaria una rápida y contundente intervención de los organismos públicos para liberar suelo que pueda iniciar el proceso de urbanización que nos lleva a un equilibrio en la oferta y la demanda de la VPO.

En definitiva, la propuesta residencial del nuevo plan conjuga el suelo definido como suelo urbanizable sectorizado –que en definitiva era el futurible del plan general anterior y que no ha sido puesto en carga al menos en todas las actuaciones necesarias según ley- además del nuevo planteado: residencial sector este, oeste, etc.

El nuevo plan distingue cuatro zonas en el desarrollo urbanístico de esta ciudad.

Sector Norte

Las zonas residenciales son:

SURNS-N1 y N5 (Las Infantas)

Sector Sur

En este caso propone:

SURS-4

SURNS-S1, S2, S3, S4, S5 Y S6

Sector Este

Para esta zona:

SURO-3

SURS-T2 (Cerro Almagro)

SURNS-S7

Sector Oeste:

La amplia distribución de este sector queda marcada por:

SURO-1 y 2

SURS-1, 2 y 3

SURNS-O1, O2 y O3

Además de las actuaciones interiores propias de la consolidación urbana de la ciudad.

De las viviendas previstas en suelo urbano no consolidado se puede hablar de un máximo total –en las distintas unidades de ejecución creadas- de 140 viviendas.

Las viviendas previstas para suelo urbanizable sectorizado, a través de tres sectores de la zona oeste, y uno en la zona este, son de 5.041 viviendas para el caso de la zona oeste (repartido entre los sectores SURS-1, 2 y 3) y 6.314 viviendas (en un sector de la zona oeste denominado SURS-4).

La propuesta actualizada para los SUP y SUNP no ejecutados sería:

SURO-1 (SUP-II-2): 1.025 viv.

SURO-2 (SUP-II-1): 1.140 viv.

SURO-4 (SUNP-8): 334 viv.

SURO-5 (SUP`-I-2): 723 viv

Resumiendo, estaríamos hablando de un total de 140 viviendas para suelo urbano no consolidado –el propio de suelo urbano consolidado no se analiza, y sería el que la propia ciudad necesita en su evolución natural-, 3.222 viviendas para el urbanizable ordenado y 11.355 viviendas para el suelo urbanizable sectorizado.

A pesar de que se ha planteado una gran superficie de suelo residencial no sectorizado, no nos afecta a la hora de tantear el suelo susceptible de urbanización próxima, ya que éste no podrá sectorizarse hasta tanto no se haya urbanizado y ejecutado el previsto como sectorizado. No obstante, cabría la posibilidad, a juicio del Pleno del Ayuntamiento, de articular una forma intermedia, por lo que una vez ejecutado y puesto en carga al menos un 60 % del total del suelo sectorizado –incluso del total del sector que se está ejecutando-, se pusiera en el “vagón de salida” para sectorizar aquellos suelos urbanizables sectorizados que se entendiera conveniente su incorporación.