



## **PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**

D. Francisco José Quiles Zaragoza, concejal portavoz del Grupo Municipal Defendamos Calpe en el ayuntamiento de Calp presenta conforme al artículo 116 de la Ley 8/2010 de 23 de junio de la Generalitat de Régimen Local de la Comunitaria Valenciana, la siguiente PROPUESTA DE RESOLUCIÓN para que se incluya en el orden del día de la próxima sesión ordinaria del Pleno que se convoque y a los efectos de su debate y votación. Además, solicito que la propuesta sea informada y estudiada por la comisión informativa correspondiente

### **EXPONE**

En los últimos años, se ha venido desarrollando un crecimiento urbano en nuestro municipio desordenado y disperso, amparado en el cumplimiento del PGOU de 1998 y anteriores. En la propia memoria del PGOU, en su revisión de 2012, se señala que este no ha respondido a una estrategia lógica de crecimiento, sino que ,más bien, es el resultado final de un rompecabezas configurado conforme a las actuaciones acometidas arbitrariamente desde 1972.

Recientemente, en varios informes, documentos y trabajos realizados por el propio ayuntamiento, como han sido "L'Observatori " en relación a la Agenda 21 y en la propia estrategia integrada de desarrollo urbano sostenible ,EDUSI, se confirma que algunos umbrales de sostenibilidad han sido rebasados desde hace años, donde se constata que el techo poblacional de Calpe es de 115.904 habitantes, y que tras colmar los suelos urbanizables y solares urbanos, cabe replantearse el modelo. Así mismo, en el análisis DAFO elaborado en dicho documento, llega a proponerse la REVISION cuando proceda, con criterios de sostenibilidad, paisaje y participación ciudadana. El documento EDUSI explica que tras más de 40 años de desarrollo urbano y turístico, Calp presenta algunas zonas urbanas degradadas en fase de declive o con necesidad de nuevos usos o funcionalidades, con escasas zonas verdes de tamaño reducido y dispersas. Se incide en que con un techo poblacional de 115.904 habitantes, este se rebasa son su población estival en la que multiplica casi 6 veces su población, entre 13.000 y 180.000.

El artículo 7 de la LOTUP (Ley 5/2014 de 25 de julio de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunidad Valenciana) subraya que <la planificación urbanística y territorial clasificará suelo urbano y suelo urbanizable en una dimensión suficiente para satisfacer las demandas que lo justifiquen e impedir la especulación, **basándose en necesidades reales**, previstas o sobrevenidas, y **se justificara mediante parámetros objetivos** que analicen las expectativas y posibilidades estratégicas de cada municipio>. También remarca que <se debe promover el uso de viviendas vacías, como opción preferente sobre el nuevo crecimiento, para evitar la segregación y dispersión urbanas>.

El artículo 8 de la LOTUP incide en que <las construcciones se adaptaran al medio en el que se sitúan, se respetaran los elementos culturales y se mantendrán el carácter y las condiciones de visibilidad de los paisajes de mayor valor>.

El artículo 67 de la LOTUP, destaca que <los planes con contenidos normativos tienen vigencia indefinida, y vinculan a la administración y a los particulares, aunque incide en que su **revisión** y sustitución procede en los casos que ellos mismos regulen o cuando se manifieste inadecuación de su modelo territorial a nuevas circunstancias>. En la memoria del plan general de ordenación urbana de 1998 no consta que se estableciera ningún plazo de ejecución del plan, siendo por lo tanto su desarrollo futuro indefinido y por lo tanto ritmo de crecimiento incierto.

Recientemente, los servicios técnicos municipales expresaron lo siguiente en respuesta a las alegaciones de una mercantil con intereses urbanísticos en la zona de la Manzanera: <... puede resultar sorprendente que, tras más de décadas en las que ha sido posible la edificación en una parcela, la administración competente no pueda REVISAR los objetivos del planteamiento urbanístico adaptándolos a las necesidades y estándares actuales>; <... queda fuera de toda lógica que la Administración sea presa de decisiones tomadas década atrás con un panorama económico y social y, por qué no decirlo, unos valores totalmente diferentes a los actuales.>

Los planes generales de ordenación urbana nacen para satisfacer las demandas de viviendas existentes, basándose en la expectativas de crecimiento de población residente, y esta debe justificándose mediante parámetros objetivos y con criterios de sostenibilidad. Además, en el caso de municipios turísticos, el desarrollo urbano también se proyecta no solo para proveer de oferta de viviendas para residentes, sino para satisfacer la demanda turista y con ello, se espera conseguir un supuesto desarrollo económico gracias al aumento de población en el municipio.

Es justo recalcar que el aumento de población por si mismo no es garantía de desarrollo económico, siendo necesarias otra serie de variables y parámetros a considerar, a la vez que si este crecimiento no es ordenado y no se respetan criterios de sostenibilidad, puede afectar negativamente al municipio en particular al comprometer la capacidad de prever de servicios y espacios públicos a la propia población. Por dicho motivo, es necesario evaluar las necesidades reales de la ciudadanía y justificar mediante parámetros objetivos las expectativas de cada municipio.

La población de Calpe lleva años preocupada por la dirección y dimensión que está siguiendo el desarrollo del plan general de ordenación urbana. Hasta ahora, no se han llevado a cabo políticas que resuelvan esta preocupación ciudadana y es el momento de hacerlo. La inquietud mostrada por los propios vecinos de Calpe ya debería ser suficiente para tratar de resolver esta cuestión, pero como bien hemos relacionado anteriormente, no solo es la ciudadanía la que percibe que no se están haciendo las cosas bien en materia urbanística, sino también se refuerza su indignación si atendemos tanto al marco legal como a los propios informes de los servicios técnicos del propio ayuntamiento. Por todo ello el gobierno de Calpe tiene la obligación de intentar solucionarlo por la propia responsabilidad que asumen para con municipio y debe evaluar de forma proactiva las repercusiones de los planes vigentes periódicamente, si estos responden a la demanda y aspiraciones sociales, y si se cumplen los criterios de sostenibilidad habituales. Todo para mejorar y defender nuestro municipio que se ve afectado por la inercia del planteamiento existente.

### **¿EN QUE CONSISTE LA REVISIÓN?**

Con la revisión pretendemos simplemente arrojar luz al oscuro y ineficaz planteamiento histórico de nuestro municipio para que la ciudadanía conozca el alcance del planteamiento ideado hace más de 50 años y que ahora ,nos afecta. Debemos conocer detalladamente si las expectativas se han cumplido, y si no lo han hecho, por qué. Esto nos debe ayudar a entender mejor el planteamiento histórico de nuestro municipio y con ello tratar de resolver aquellas cuestiones que puedan resolverse.

Por otro lado, es importante concretar el alcance del desarrollo pendiente de nuestro plan general, para saber cuánto queda por construir y con ello descubrir cuanta población estamos preparados o capacitados para acoger. Esto es de vital importancia ya que la sostenibilidad de nuestro municipio, en términos medioambientales, económicos y sociales, puede verse comprometida en el futuro y estemos asumiendo demasiados riesgos que pueden comprometer nuestra calidad de vida en el futuro. Es ahora cuando podemos

anticiparnos y evaluar la situación, para posteriormente si fuera necesario, preparar una alternativa que recoja todas las inquietudes ciudadanas sin dejar a nadie atrás.

Una revisión no es una modificación. Cualquier modificación posible o pretendida en el futuro debe ser consecuencia de un trabajo previo de revisión, y de un análisis exhaustivo, que proporcione la necesaria información y transparencia a la ciudadanía para que pueda participar en su corrección. Una vez se obtengan los datos objetivos, se podrán plantear las soluciones a los problemas encontrados. A día de hoy nos faltan datos, información, explicaciones de hacia dónde nos dirigimos con el planteamiento existente, y una población desinformada será difícil que tome las decisiones correctas. Una vez finalice el trabajo de revisión, este se deberá exponer a la ciudadanía para su conocimiento, y a partir de entonces, se podrán proponer las posibles alternativas de mejora al planteamiento urbano local, pero siempre de forma global, homogénea y plural, priorizando el interés general y la sostenibilidad del modelo a largo plazo.

Hemos determinado al menos 5 aspectos que por su importancia deben ser, al menos, los puntos de atención o interés y que deben incluirse en el informe de revisión, y que pasamos a exponer su justificación. Todo ellos inciden en las consecuencias del planeamiento vigente y en las que debemos profundizar, para obtener una imagen fiel de la realidad de nuestro municipio, y con ello entender y evaluar las consecuencias del desarrollo del plan urbanístico local. Todo ello para poder proponer posteriormente aquellas acciones que traten de corregir los desajustes o desviaciones evidenciadas a continuación.

### **PUNTO ATENCIÓN 1: POBLACION DESBORDADA**

La proyección de población futura que se estableció para el municipio de Calpe en el plan de 1998, y que consta en la memoria del mismo, comprobamos que se planificó una ciudad de más de 100.000 habitantes, cuando en 1998, la población local era de 14.000 habitantes. Semejante desproporción también la encontramos en el PGOU de 1972, cuando Calpe superaba ligeramente los 4.000 habitantes, se proyectó entonces una ciudad de 129.000 habitantes

Las proyecciones han sido completamente erróneas. En un periodo de 20 años, desde el año 1996 hasta el 2016, la población de Calpe ha pasado de tener 14.216 habitantes a 19.591, incrementándose en poco más de 5.000 habitantes. Las previsiones del incremento de población del PGOU del 1972 y para los siguientes 15 años, determinaron que Calpe pasaría a tener una población de 16.014 habitantes en el año 1987. En el año 1986 la población de Calpe fue de 10.000.

Debemos destacar que el PGOU de 1972, ya admitía que se excedía con mucho de las previsiones establecidas en el Plan director existente, aunque afirmaba que era aconsejable prever ya un desarrollo integral del mismo, aunque sea a largo plazo y no dejar pequeñas áreas vinculadas a la escueta producción agrícola ya prácticamente abandonada. Lejos de revisar o replantear la desproporción planteada, el PGOU de 1998 mantuvo este espíritu. De nuevo, no llegan a cumplirse en este caso las previsiones. Así, el crecimiento de la poblaciones de Calpe entre 2001 y 2016, en 15 años, pasó apenas de 18.733 a 19.591 habitantes.

Comprobamos que las previsiones iniciales de crecimiento de población no han sido cumplidas, quedando el desarrollo urbano enfocado única y exclusivamente para satisfacer la demanda turística. Sorprende que después de más de 50 años del primer planteamiento no se ha hecho ningún seguimiento ni control al posible cumplimiento de dichas previsiones. No se ha establecido un umbral claro de población, necesario para ajustar el crecimiento poblacional a la capacidad de nuestro municipio a la hora de prestar los servicios públicos asociados al mismo. Un plan general de ordenación urbana no se desarrolla para enriquecer a unos pocos propietarios, sino para acoger el crecimiento poblacional y por ello, es de vital importancia atender de forma estricta a los parámetros e indicadores de crecimiento para no comprometer la sostenibilidad del propio municipio. De forma imprudente , no se han valorado periódicamente si los umbrales establecidos de crecimiento de población se han podido superar. Si no se conoce este dato, difícilmente se puede ajustar otras variables para garantizar los servicios públicos que la propia población necesita y que exponemos más adelante. La masificación existente en la temporada estival evidencia la superación de los umbrales de sostenibilidad que deben garantizar, al menos, la prestación de servicios públicos. A la vez, los beneficios económicos obtenidos por el municipio son más que discutibles, como exponemos a continuación.

**Por dicho motivo**, se hace necesaria una estimación tanto de la evolución poblacional en nuestro municipio, como de la expectativa de crecimiento futuro para conocer la correspondiente demanda de viviendas y con ello, conocer como está afectando actualmente y como afectará en el futuro a la sostenibilidad de nuestro municipio.

## PUNTO ATENCIÓN 2: ECONOMÍA LOCAL DEBILITADA

El desarrollo urbanístico local no ha producido los efectos que previsiblemente debería haber producido. Los indicadores económicos habituales así lo evidencian.

El modelo de desarrollo económico local se ha apoyado históricamente en el modelo de crecimiento urbanístico consistente en incrementar el parque de viviendas para atender la fuerte demanda turística. De esta forma, se esperaba que mediante el incremento de visitantes de forma exponencial, tanto de temporada como de segunda residencia, incrementasen el nivel de vida local por su efecto sobre la demanda en el sector turístico local, básicamente el comercio y hostelería. La aplicación y desarrollo de este modelo no ha supuesto un impacto positivo en las variables económicas habituales de tal forma que:

**-Los Salarios medios y la renta per cápita** de los residentes se sitúan entre las más bajas de España y provincia. Las falsas expectativas creadas por este modelo hacían creer que cuantos más visitantes tuviéramos, más negocio podríamos crear. Sin una estrategia económica eficaz, un incremento de visitantes, gracias a la expansión urbanística, no se ha traducido en un aumento de los ingresos medios de los negocios del municipio. A la vez, si aumenta la población, también aumenta la oferta facilitada por nuevos negocios, por lo que la nueva competencia reparte los ingresos y se vuelve a una situación de bajos ingresos y bajos salarios. Lejos de solucionarlo y darse cuenta del error, se volvía a impulsar el desarrollo urbano, para atraer más visitantes, pero sin una estrategia que estimule el consumo de estos, el sector turístico no se ve beneficiado como debería dado el volumen de visitantes existentes. La supuesta solución al problema, no lo mejora.

**-La actividad económica** creciente tampoco ha conseguido reducir el desempleo de forma diferencial con respecto a otras poblaciones, como así debería de haberse producido dado el volumen de viviendas construidas y la afluencia turística. Así, se demuestra objetivamente ( mostramos cuadro sobre afiliación en Calpe en 2019, meses de febrero y julio) que cuando en verano se estima que la población de Calpe se multiplica por 5, la actividad económica en términos de generación de empleo se multiplica apenas por 1,26. El sector de la hostelería es el más beneficiado, multiplicándose por 2, pero muy lejos del impacto esperado en el consumo que la masiva afluencia turística debería producir. De nuevo, la expansión urbanística no es sinónimo de mejora económica.

	2019	FEBRERO			JULIO				
	TIPO ACTIVIDAD	General	Auton.	TOTAL	General	Auton.	TOTAL	Diferencia	INCREM.
CNAE	TOTAL CALPE	4.606	1.869	6.666	6.295	1.946	8.424	1.758	126%
56	HOSTELERIA	784	350	1.134	1.825	395	2.220	1.086	196%
47	COMERCIO	618	295	913	797	311	1.108	195	121%
55	HOTELES	542	31	573	820	31	851	278	149%
84	AD.PUBLICA	470	1	471	472	1	473	2	100%
41	CONSTRUCCION	302	143	445	258	140	398	-47	89%
87	ASIST. ESTABL.	376	1	377	353	1	354	-23	94%
43	Act constr. Espec	161	190	351	121	189	310	-41	88%
68	Act. Inmob.	183	79	262	194	87	281	19	107%
81	Serv a edif.	122	121	243	183	117	300	57	123%

**-Alquiler de viviendas.** Nos encontramos a su vez con un alto precio de alquiler para vivienda habitual debido a la presión sobre estos de la demanda turística, lo cual unido a los bajos salarios y la nula política de viviendas de protección oficial, empeora drásticamente la situación económica.

Por otro lado, es justo destacar los efectos positivos desde el punto de vista estrictamente económico aunque con importantes matices.

**Construcción y promoción de viviendas.** La expansión urbanística tiene efectos positivos, evidentemente en el sector relacionado. Pero como ya hemos dicho, no se puede depender eternamente del crecimiento urbano, por no se puede construir de forma infinita y hacen falta planes alternativos. El problema ha sido considerar la política urbana en si misma como una política económica, lo cual ha creado falsas expectativas sobre la población, ya que el sector tiene un importante componente temporal. De igual forma, nada garantiza que el impacto sobre las empresas y trabajadores locales sea positivo, porque las promociones pueden llevarse a cabo por promotores y trabajadores no residentes en Calpe.

**Alquileres turísticos y hoteles.** La afluencia turística tiene un impacto muy positivo en estos sectores de forma general y hay que mantener y ordenar para explotarlo de forma más eficaz y permitir mayores rendimientos. Igualmente hay que cuidar el modelo de relación con este tipo de turismo porque si no cuidamos nuestro entorno, en el largo plazo existen riesgos de perder este tipo de turismo y por lo tanto, afectaría igualmente a la economía local en su conjunto.

**Mercado inmobiliario.** Existe un mercado de compra venta de viviendas también positivo que genera riqueza y puestos de trabajo, y habría que analizar la concentración de la oferta existente para evitar problemas del control de mercado y especulación.

Queda demostrado que a pesar de la fuerte expansión urbanística que ha facilitado una importante afluencia turística, no ha tenido el impacto positivo y beneficioso esperado en la económica en la misma proporción. El crecimiento de viviendas para satisfacer la demanda turística no es siempre garantía de mejora en la situación económica agregada para toda la ciudadanía. Hay que pensar de forma global y buscar el equilibrio económico y urbano para que todos los sectores implicados mejoren de forma sostenible, a largo plazo, y todo sin perjudicar al territorio que por si mismo, es el activo principal o atractivo por el que nos visitan.

Por dicho motivo, se hace necesaria una estimación de la evolución de la riqueza del municipio en términos de renta per capita media, empleo y renta empresarial ,ligada a los años de expansión urbanística para poder determinar el alcance positivo o negativo del modelo urbanístico desarrollado en el municipio y con ello buscar alternativas que ponderen y equilibren la expansión urbana y la economía.

### **PUNTO ATENCIÓN 3: DÉFICIT DE SERVICIOS y BIENES PÚBLICOS**

El desarrollo urbano desordenado y disperso, ha tenido importantes consecuencias que han afectado a la calidad y cantidad de los diferentes servicios públicos prestados a la ciudadanía. El hecho de que no se haya medido eficazmente el número de habitantes en cada momento, dificulta la posibilidad de anticiparse y de proveer de los necesarios efectivos dentro del personal municipal para cubrir las demandas ciudadanas.

Existe un déficit importante en materia de servicios públicos que habría que corregir en, al menos, los siguientes servicios

- Dificultades en la recogida de **basura** en las urbanizaciones por su dispersión, lo cual supone un coste añadido del servicio distribuido a cargo de toda la población.
- Falta de **limpieza** en una población completamente dispersa y que ejerce una presión importante en los trabajadores de este servicio, que no llegan a cubrir ante el espacio urbano a cubrir.
- Los **recursos hídricos** del municipio se ven comprometidos antes la masiva afluencia de población y que al no tener límites de crecimiento, puede verse comprometida en el futuro. Esto, unido a la enorme dispersión, aumenta el coste de servicio y mantenimiento al tener una red de suministro tan amplia.

- El municipio cuenta con viviendas donde el **alcantarillado** no ha podido realizarse en el pasado y disponen de fosas sépticas, con el consecuente problema medioambiental.
- El número de **policías** en invierno es prácticamente el mismo que en verano, cuando la población se multiplica por cinco, lo cual evidencia una difícil prestación de este servicio sobre todo en la temporada estival. A la vez, la dispersión del modelo urbano dificulta la rapidez necesaria del personal municipio a la hora de atender las llamadas o servicios de la ciudadanía.
- La dificultad de prestar el **servicio de ambulancia** en una población tan dispersa unido a que muchas urbanizaciones no han contado con un trazado que facilite la movilidad, complicando la movilidad entre unas urbanizaciones y otras.
- Un servicio tan básico como el de **alumbrado o asfaltado**, sigue siendo una reivindicación histórica de la poblaciones, residente y turística. A pesar de dichas carencias, el modelo urbanístico permite que sigan construyéndose más viviendas a pesar de no estar garantizados estos servicios mínimos.
- **Servicios Sanitarios** ofrecidos en verano en una caseta de obra en la playa de la fossa, comprometiendo la calidad e imagen de cara a residentes y turistas.
- **Servicio de Bomberos** para los nuevos edificios que rompen la línea urbanística tradicional.

Por dicho motivo, estamos obligados a evaluar el nivel de servicio prestado a residentes y turistas en las condiciones actuales, comparando con el servicio prestado en otras poblaciones. A la vez, estimar la dimensión de los servicios públicos enumerados anteriormente que serían necesarios para poder atender a una población mayor si se desarrollar por completo el plan general de ordenación urbana.

## **PUNTO DE ATENCIÓN 4. DESIDIA POR LOS ESPACIOS PÚBLICOS Y PAISAJE**

El crecimiento desordenado y desequilibrado, da como resultado un modelo de ciudad en el que predominan las construcciones de viviendas, olvidando otros espacios necesarios para proveer de servicios a los propios residentes y turistas. Así, detallamos los espacios que al menos hemos identificado como en riesgo o deficitarios y que evidencian una nula capacidad de planificación y asignación de recursos públicos para cubrir las necesidades básicas de la ciudadanía, así como otros elementos que por su valor paisajístico o arqueológico, se ven amenazados.

- Riesgo de inundación en el sector del saladar, comprometiendo a su vez el entorno de las Salinas.
- Contaminación (aguas negras) en las fosas sépticas existentes en el municipio.
- Punto blanco diminuto, dificultando la recogida y distribución de podas por carecer de espacio para depositarlas.
- Impacto de la construcción sin límite de alturas sobre el paisaje.
- Previsión de pérdida de arena en las playas con la población actual y futura.
- Riesgos de daños y conservación en los yacimientos arqueológicos del municipio.
- Rotura de la línea urbana con edificios que superan el planteamiento anterior, empeorando la visibilidad de elementos identitarios de nuestro municipio como el Peñón de Ifach.
- Limitación de la movilidad dentro del municipio.
- Escasez de zonas públicas de aparcamiento.

La diversidad de soluciones urbanísticas según para que sectores o problemas, no guardan homogeneidad. Esto provoca que por un lado se pretenda proteger una pinada en el sector de la Manzanera, y a la vez se cargue con más edificabilidad una parcela en la playa de la fossa en el edificio actual conocido como Calalga.

Existe una carencia de espacios disponibles para centros educativos, sanitarios y de ocio. Para conseguir un centro educativo (instituto), se ha tenido que compensar a un propietario privado debido a la escasez de espacios dotacionales públicos.

Dada la escasez de infraestructuras sanitarias en la zona de la fossa, recientemente se ha tenido que ceder suelo dotacional para obtener un espacio sanitario, encajándolo dentro del desarrollo de un complejo hotelero privado. De nuevo, no hay espacios públicos suficientes para utilizarlos libremente y dar servicio a la ciudadanía sin tener que comprometer acuerdos con los propietarios privados.

Por dicho motivo, se hace necesario evaluar los efectos de la presión urbanística existente, sobre los espacios públicos y naturales, a la vez que se debe realizar un mapa de inversiones para ponderar cuales son las necesidades urgentes e importantes a las que destinar mayores recursos. De igual forma, conocer los riesgos medioambientales actuales y futuros, en el caso de que se desarrollo todo el plan general de ordenación urbana previsto.

## **PUNTO DE ATENCIÓN 5. IGUALDAD DE OPORTUNIDADES**

Muchas de las modificaciones urbanísticas propuestas en el último año, han sido realizadas a espaldas de la ciudadanía, nunca dentro de una planificación homogénea y plural que persiga ofrecer las mismas o similares soluciones a problemas similares, sino que según que propietarios o que casos, se conforman soluciones diferentes comprometiendo la seguridad jurídica y favoreciendo los agravios compartidos entre unos y otros. Podemos destacar sin ir más lejos, al menos, en el último año, los siguientes casos con controvertidas soluciones urbanísticas que comprometen los derechos de otros propietarios:

**Pinada Manzanera.** Se pretende proteger una pinada, sin abrir la posibilidad de proteger otras pinadas urbanas en el municipio y a su vez, las permutas efectuadas transforman y perjudican a los propietarios que ya habían obtenido una vivienda en el pasado y que ahora, han sido perjudicados al permutar a un tercero con la posibilidad de construir en una zona que previamente no era posible.

- **Edificio Calalga:** Se da una solución expresa a un promotor, permitiéndole mas edificabilidad a cambio de una compensación económica al ayuntamiento. Nos encontramos ante una situación controvertida porque los vecinos de otras viviendas adyacentes al edificio Calalga, no podrían prever que en algún momento se derribara un edificio ya existente, y se edificara uno con mayor volumen, perjudicando sus derechos de vista. Esta es una situación que hay que abordar e informar de cuantos casos “Calalga” pueden darse en el municipio.

- **C/Teulada:** Se permuta al propietario de una parcela de los baños de la reina con tora en un sector diferente. La parcela que va a poder aprovechar, no iba a ser edificable, pero ahora, este propietario va a poder hacerlo, cargando una mayor edificabilidad en una zona en la que se había establecido que ya había alcanzado el máximo permitido. dejando al resto de propietarios en espera de una solución. No ha sido una solución conjunta sino de nuevo, aislada.
- **El caso del recinto ferial** es el mejor ejemplo del desorden urbanístico estructural. Se acuerda con un propietario aprovechar su parcela a cambio de unos aprovechamientos urbanísticos en la manzanera. Dicho acuerdo resulta finalmente denunciado ante la justicia ya que de forma unilateral, el alcalde se tomó la libertad de negocio y llegar a un acuerdo, de nuevo, entre un propietario particular y ayuntamiento, todo de forma privada y a espaldas de la ciudadanía
- **Limites alturas Saladar.** Hace 4 años se eliminó el límite de alturas en el sector Saladar y la reducción de la parcela mínimos para construir sin límite en primera línea de playa, es la muestra más evidente de que a pesar de existir un plan urbano, este se modifica a demanda o a la carta en función unos parámetros cambiantes a lo largo del tiempo, por lo cual pierde todo el sentido la planificación y supuesto orden inicial si se van modificando de forma puntual determinados usos en determinados sectores.

Todo ello, con la consecuente inseguridad jurídica, ofreciendo soluciones al hoc, cuando un plan general de ordenación urbana, precisamente , debe establecer las bases de desarrollo para simplificar y ordenar el crecimiento.

El ayuntamiento debe garantizar la objetividad y tener el mismo criterio en todos los casos. Se debe proporcionar a la ciudadanía, toda la información relacionada con las modificaciones urbanísticas pero de forma abierta, amplia y plural. Casos como el del edificio Calalga, la permuta al propietario de la pinada de la Manzanera con otras parcelas urbanas de diferentes zonas, o la permuta al propietario de una parcela del yacimiento arqueológico con otras de otra zona del municipio, dibujan un escenario de soluciones no homogéneas. A través de estas, algunos propietarios que compraron su vivienda esperando no tener ninguna construcción enfrente de la suya, y por lo cual pagarían un precio diferente, tras las modificaciones discrecionales comentadas, se encuentran con que ahora van a tener que resignarse a tener una nueva construcción delante de sus viviendas sin opción ni derecho a cambiarlo.

Por dicho motivo, se debe estudiar y analizar de forma detallada cada crecimiento urbanístico de forma global, valorando el impacto que este produce sobre los derechos de todos los propietarios afectados del municipio y que

pueden estar interesados en ejercer los mismos derechos. El hecho de que el crecimiento sea de forma tan lenta y gradual, provoca que se pierda la perspectiva del impacto real del crecimiento urbanístico en el largo plazo. Así, la solución facilitada a un propietario puede diferir de la que se le da a otro, impulsando las sospechas y la igualdad de condiciones y oportunidades para según que casos.

## **CONCLUSIÓN**

Por todo lo expuesto, consideramos que se hace necesario revisar el planteamiento urbano en nuestro municipio porque no se ajusta a las previsiones que se establecieron en un principio, con el objetivo de conocer y valorar detalladamente la situación actual, y con ello poder ordenar mejor el posible crecimiento futuro, comprometiéndose a cumplir los principios de sostenibilidad y garantizando la provisión de servicios públicos a la ciudadanía. Si no lo hacemos, nos arriesgamos a un deterioro mayor de nuestro entorno, a la pérdida de sostenibilidad económica y social y de territorio.

Se ha venido desarrollando un planteamiento urbanístico nada homogéneo, sin orden, sin efectos positivos en la ciudadanía, comprometiendo además el futuro desarrollo del municipio.

## **SOLICITA**

Que por parte de los servicios técnicos municipales se realice en el plazo de 12 meses, una REVISION de los objetivos del planteamiento urbano iniciales de tal forma que se haga un examen total del texto, a fin de verificar si el mismo se ajusta o se adapta a las necesidades y estándares actuales. No comporta necesariamente alternación, sino que deberá evaluar el impacto sobre nuestro municipio atendiendo a los diferentes puntos detallados a continuación.

En líneas generales, solicitamos que de forma detallada, se realice un informe o MEMORIA informativa sobre el estado de ejecución del planeamiento anterior y su impacto en la población, se cuantifique la oferta de suelo susceptible de ser urbanizado o edificado proyectando la población estimada en caso de desarrollarse el plan en su totalidad, se analice la situación socioeconómica, y

cumplimiento de objetivos ambientales y de género. El trabajo de revisión incluirá los riesgos existentes sobre la sostenibilidad del territorio y la ciudadanía en los términos y con el alcance previstos en las normas actuales con el objetivo de abordarlos en una segunda fase, proponer o plantear soluciones o alternativas homogéneas y duraderas para evitar modificaciones puntuales en beneficio del interés general.

La revisión deberá identificar y profundizar en , al menos , los siguientes aspectos, sin perjuicio de incorporar otra serie de indicadores o criterios que enriquezcan los datos necesarios para obtener una conclusión más completa y realista de la situación.

## **1) CAPACIDAD O TECHO POBLACIONAL MÁXIMO EXISTENTE Y DESARROLLO PENDIENTE**

- Evolución demográfica desde 1972 comparada con la estimada en los PGOU
- Evolución proyectada para los próximos 20 años, residencial y turística.
- Capacidad actual de todas las viviendas existentes, identificando que cantidad son disfrutadas por residentes, turistas estacionales y segunda residencia.
- Población total esperada en caso de desarrollo completo del PGOU

## **2) IMPACTO ECONOMICO DESDE 1972**

- Evolución de indicadores de riqueza desde 1972 hasta hoy de al menos : renta per capita, salario más frecuente y beneficio empresarial por sectores de actividad, hostelería, comercio, hoteles, construcción, alquileres turísticos, transacciones inmobiliarias.
- Comparativa de los datos económicos obtenidos con otras poblaciones similares en población y con modelos urbanísticos similares.
- Tasas de desempleo histórica total y por sectores, comparada con otras poblaciones similares y con modelos urbanísticos similares, a la vez que con poblaciones de diferentes sectores y mismo tamaño.
- Relacionar los datos con el volumen construido cada año.

### **3) MAPA DE RIESGOS SOBRE EL ESTADO ACTUAL Y LA CONTINUIDAD O VIABILIDAD FUTURA DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS , PAISAJE Y TERRITORIO**

- Deberá realizarse un estudio comparativo entre distintas poblaciones con el mismo tamaño o modelos urbanísticos similares sobre la cantidad y nivel de servicio actuales de los recursos y efectivos públicos que presentan servicio a la población, recogida residuos, limpieza viaria, brigadas municipales, policía, área asistente social , etc. Todo ello para conocer si los servicios públicos existentes se ajustan a las necesidades de la población.
  
- Estudio de viabilidad económica sobre la suficiencia presupuestaria municipal para garantizar los servicios públicos existentes en caso de crecimiento poblacional en los casos siguientes:
  - Ocupación completa de las viviendas existentes actualmente durante todo el año (desestacionalización)
  - Ocupación completa del municipio en caso de desarrollarse todo el plan urbanístico.
  
- Estimación del número de personal necesario en caso de que se desarrolle todo el plan general en su totalidad en relación a la población que ocuparía dichas viviendas.

### **4) ESPACIOS PÚBLICOS**

- Evaluación ambiental ,estudio de paisaje y memoria sostenibilidad actual y futura en caso del desarrollo completo del plan general, haciendo especial hincapié en la contaminación ambiental, visual, acústica y sobre el territorio, con especial atención al riesgo de inundación de la zona del saladar y degradación de la playa y yacimientos arqueológicos.
- Evaluación de la capacidad y suficiencia de los recursos hídricos en caso de una ocupación durante todo el año de las viviendas existentes y en caso de desarrollarse el plan general en su totalidad.
- Estudio de Movilidad y zonas de aparcamiento para satisfacer las necesidades tanto de la población existente como de la proyección futura en caso del desarrollo completo del plan General.
- Estimación de umbrales de sostenibilidad con horizonte 20 años

- Dotación de espacios públicos necesarios para satisfacer las demanda en función del crecimiento urbano proyectado, escuelas, centros sanitarios, parkings públicos, etc.

## **5) CONFLICTO DE INTERESES SOBRE DERECHOS EXISTENTES**

- Identificar aquellos espacios en los que pueda darse un nuevo caso Calalga, donde un edificio ya construido, pueda derribarse y construirse uno nuevo de mayor dimensión.
- Identificación y posterior exposición pública de acuerdos pendientes de ejecución o pendiente de resolver con los propietarios, que impacten o puedan impactar en derechos de vista de propietarios de zonas colindantes.
- Estudio de la posible concentración existente de la propiedad del suelo y de los derechos urbanísticos, identificando aquellos con mayor peso relativo.

### **SIGUIENTES PASOS**

El informe propuesto debe ser un documento abierto, donde quepan todas aquellas propuestas que enriquezcan y ayuden a conseguir los objetivos propuestos con el mismo. Tres meses antes de cumplirse el plazo de finalización, se deberá exponer un avance del informe públicamente, para que la ciudadanía pueda aportar aquellas mejoras que considere oportunas.

Una vez concluido el informe de REVISION del PGOU, este se expondrá públicamente para total conocimiento de la ciudadanía en un proceso abierto y participativo para exponer e interpretar las conclusiones del informe o memoria. El proceso de exposición se deberá determinar en los próximos meses.

Una vez concluido el informe y expuesto públicamente, se valorará la posibilidad de una modificación del planteamiento urbano para corregir si los hubiera, los posibles efectos negativos en el futuro desarrollo del municipio a través de una consulta popular, todo para garantizar la sostenibilidad de nuestro municipio y persiguiendo el interés general.

En Calpe a 4 de septiembre de 2020

