

*ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PGOU DE
SAN ROQUE A LAS DETERMINACIONES DE
LA LEY 7/2002 DE 17 DE DICIEMBRE, DE
ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE
ANDALUCÍA.*

INFORME DE ALEGACIONES

ALEGACIÓN 1:

Presentada por: D. Juan Pérez de Haro

Domicilio: Refinería Gibraltar, Puente Mayorga s/n

En representación: "Compañía Española de petróleos S.A." (CEPSA), " CEPSA QUIMICA S.A.", " GENERADORA PENINSULAR SA (GEPESA) Y "LUBRICANTES DEL SUR SA" (LUBRISUR)

Síntesis del contenido de la alegación:

1ª.- Supresión en la memoria del párrafo de la página 15, "*establecer medidas correctoras anticontaminantes a las industrias (como Interquisa) allí asentadas, como exigencia de cumplir progresivamente la Legislación Europea en la materia*)"

2ª.- Aclarar lo contenido en las páginas 27 y 28 de la memoria, cuando se trata de los Título Décimo y Undécimo, sobre Regulaciones y Áreas de Regulación Tipo y Áreas de Reparto y Coeficientes de Homogeneización, aclarando si hay alguna reducción o limitación en la edificabilidad correspondiente a los suelos industriales.

3ª.- Anexo a las Normas. Apartado 1 artículo 9: especificar la improcedencia de aplicar el estándar de reserva de vivienda protegida a los suelos calificados para uso industrial, de cualesquiera clases, categorías y subcategorías.

4ª.- Anexo a las Normas, artículo 11, Aclaración del cuadro relacionado con el suelo urbano no consolidado, en el que según parece se efectúan correcciones de reserva de suelo invocando el artículo 17 de la LOUA.

5ª.- Anexo a las Normas. Anexo1, clase y categorías del suelo para las actuaciones urbanísticas, bajo la denominación de suelo urbano no consolidado aparece un cuadro en el que se incluyen áreas englobadas bajo la categoría de suelo consolidado, lo que indudablemente es un error.

6ª.- En dicho cuadro se ha olvidado introducir el área 09 PEI

7ª.- El área 22 PEI aparece categorizado de forma contradictoria, en el cuadro citado anteriormente el área aparece como suelo urbano no consolidado y en los planos de ordenación resulta grafiado como suelo consolidado.

8ª.- El área 27 PEI aparece contradictoriamente tratado a lo largo del documento, ya que en algunos apartados resulta categorizado como suelo urbano consolidado y en otros como no consolidado.

9ª.- El área 16-PEI, la categorización que le corresponde es la de Suelo Urbano Consolidado.

10ª.- El área 18 -A PEI, tiene actualmente un modificación puntual aprobada inicialmente, estando a la espera de su impulso por parte del Ayuntamiento para su aprobación definitiva.

10ª.- El área 22 PEI, debe ser considerado como suelo urbano no consolidado.

Informe:

1. La memoria de la adaptación recoge los objetivos y criterios generales establecidos en la memoria del plan vigente que data de 1987, en la que se establecen estos objetivos en general para todas las áreas industriales y en particular para el polígono Guadarranque.
2. No existe ninguna reducción o limitación de la edificabilidad en el documento de adaptación correspondiente a los suelos industriales.
3. El estándar de reserva de vivienda protegida sólo es aplicable a los suelos con uso global residencial que cumplen las condiciones establecidas en el Decreto 11/2008, de 22 de enero y este no es aplicable al uso global industrial. Por tanto no se ha aplicado a los suelos industriales.
4. De acuerdo con lo dispuesto en el Decreto 11/2008 citado, los suelos incluidos en unidades de ejecución, independientemente del uso global que tengan, que no han sido desarrollados conforme al citado decreto, que tengan la clasificación de suelo urbano en la categoría de no consolidado, le es de aplicación las determinaciones establecidas en el artículo 17 de la LOUA (art. 5 Decreto 11/2008).
5. Se ha omitido, por error, el área 09-PEI, que cuenta con Estudio de Detalle aprobado inicialmente el 4/12/2003, publicado en el B.O.P. nº 34 de 11/02/2004, que de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto 11/2008, se incluye como suelo urbano no consolidado.
6. Se corrigen los errores detectados.
7. El área 22-PEI tiene la consideración de suelo urbano no consolidado, de acuerdo con el artículo 4.1.b. del Decreto y efectivamente se ha producido un error en la planimetría al incluirlo como suelo urbano consolidado.
8. El área 27-PEI tiene la consideración de suelo urbano no consolidado, al no haberse desarrollado la unidad de ejecución.
9. El área 16-PEIO, está remitido a Estudio de Detalle, y Proyecto de Urbanización por el PEYSI, habiéndose desarrollado urbanísticamente. De acuerdo con el artículo 4.1.b) del Decreto 11/2008 tiene la consideración de suelo urbano no consolidado.
10. El área 22-PEI es SUNC según el artículo 4.1.b) del Decreto 11/2008

Resolución:

1. Se trata de una adaptación del planeamiento vigente a la LOUA y por tanto en la memoria aparecen los criterios y objetivos que se aprobaron para la redacción del planeamiento vigente.
2. No han ninguna reducción de la edificabilidad o el aprovechamiento medio en los suelos industriales.
3. No se aplica el estándar de vivienda protegida al uso global industrial.
4. En la ordenación de los sectores de suelo urbano no consolidado es de aplicación lo dispuesto en el decreto 11/2008.
5. Se corrigen los errores materiales, así como las contradicciones detectadas entre memoria y planos del documento de adaptación.

Se acepta parcialmente la alegación con el contenido de esta resolución.

ALEGACIÓN 2:

Presentada por: D. José Cano Infantes y D. Luis de Pedro Alcaide

Domicilio: Edificio C, Puerto Deportivo Sotogrande, CP: 11310

En representación: "SOTOGRADE SA."

Síntesis del contenido de la alegación:

1ª.- Aparece la totalidad de los Subsectores 52-53 y gran parte del subsector 50, según la terminología del Plan vigente, como Suelo Urbano Consolidado y como Suelo Urbanizable Ordenado una parte del Subsector 50 denominada en el documento de la Adaptación 50-SO-5-6-8, incurriendo en algunos errores numéricos sobre densidades y edificabilidades. Se trata de sectores cuyas obras de urbanización aún no han sido recepcionadas por el ayuntamiento y en ambos casos se trata de sectores que son, cada uno de ellos, áreas de reparto y unidades de ejecución que no pueden resultar fragmentados ni clasificados, aún, como suelo urbano total o parcialmente. Las clasificación urbanística que corresponde a los dos sectores es la de suelo urbanizable ordenado, manteniendo la validez de los dos Planes Parciales cuyas superficies, edificabilidades y número máximo de viviendas son:

	Sup. M ²	Indice edif. M ² / ²	Edificabilidad M ²	Nº máx. vivi.
Subsector 52-53	2.383.389	0.17	401.430	1.617
Subsector 50	4.735.448	0.21	983.730	5.326

2ª.- Rectificación en los planos de la ubicación de la parcela 49-SO-D Dotacional de Servicios de la zona portuaria, en la que se encuentra la depuradora del Puerto.

3ª.- la parcela 20-SO-D, con Uso Global Dotacional, está correctamente definida en cuanto al uso y clasificación de suelo urbano no consolidado en la Memoria, sin embargo en la planimetría aparece con uso residencial en parte de la misma, por lo que debe ser rectificada de acuerdo con lo dispuesto en la Memoria.

4ª.- En el apartado 3.3 de la Memoria, donde figuran los Parques, Jardines y Espacios Públicos, se incluyen determinaciones que no se corresponden con las determinaciones del planeamiento vigente y con la realidad existente. Deben modificarse las referencias al Parque Almenara, al Parque del Encinar y al de la Marina. En el caso del Parque del Encinar está en contradicción con el mantenimiento de la ordenación vigente del subsector 34, cuya ficha establece los parámetros urbanísticos aplicables. Deben rectificarse los errores de la Memoria y hacer constar que los espacios libre y zonas verdes son :

Espacios Libres y zonas verdes en Subsector 50: 47,4 Ha

Espacios Libres y zonas verdes en Subsectores 52/53: 24 Ha

Espacio Libre y zona verde Ribera del Río Guadiaro: 1,8 Ha

Espacios Libres y zonas verdes Resto Urbanización: 55,6 Ha

Informe:

1. Los subsectores 52-53 de Sotogrande tienen un Plan Parcial aprobado definitivamente, contando con un grado de urbanización importante, incluso se ha producido la recepción parcial de determinados servicios. Por todo ello no puede considerarse suelo urbanizable ordenado, a tenor de los criterios establecidos en el Decreto 11/2008.
Se dan también las mismas circunstancias en el subsector 50, que aunque con menor grado de urbanización que los subsectores 52-53, puede comprobarse la existencia de fases del plan de etapas muy avanzadas y obras menos completadas en su urbanización..
No obstante, si se han detectado errores en la edificabilidad y nº máximo de viviendas de estos subsectores que serán subsanados.
2. Se ha detectado un leve desplazamiento de la zona D del subsector 49 de "La Marina" en la localización de la parcela dotacional de servicios, que aloja la EDAR. Se subsanará tal desplazamiento en la planimetría.
3. El planeamiento vigente determina en sus normas los siguientes usos dominantes: residencial turístico, residencial permanente, terciario, industrial y dotacional. No obstante la Ley 7/2002 (LOUA), establece los usos globales residencial, terciario e industrial. Por tanto la parcela 20-SO-D pasa a tener uso global residencial, dentro del área residencial de Sotogrande y mantiene el uso pormenorizado dotacional.
4. Se han detectado errores en la medición del sistema general de espacios libres en la zona de Sotogrande, que pasan a corregirse.

Resolución:

1. Considerando el grado de urbanización de los subsectores 50 y 52-53, la clasificación y categorización del suelo de estos subsectores sería, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 45.2.B.a)1) de la LOUA de suelo urbano no consolidado.
Por tanto, estos subsectores mantienen las determinaciones de los planes parciales aprobados definitivamente.
2. Se subsana el desplazamiento existente de la zona D del subsector 49-SO (EDAR).
3. La parcela 20-SO-D tiene un uso global residencial en el planeamiento adaptado.
4. Se subsanan los errores detectados en la medición del sistema general de espacios libres en la zona de Sotogrande

Se acepta parcialmente la alegación presentada, de acuerdo con el contenido expuesto en esta resolución.

ALEGACIÓN 3:

Presentada por: D. Antonio Perpiñá Carrera

Domicilio: Paseo de la Castellana nº 216. Madrid . CP 28046

En representación: SERVICIOS INDICE SA

Síntesis del contenido de la alegación:

UNICA: Subsanación del error aritmético detectado, con respecto a las determinaciones urbanísticas en el sector 001-GL "Guadalquitón" incluyendo el parámetro de edificabilidad de 0,2895 m²t/m²s, o sino alternativamente diferenciar las edificabilidades del suelo destinado a residencial turístico del destinado a terciario, con las edificabilidades de 0,2666 m²t/m²s para el primero y de 0,3428 m²t/m²s para el terciario posibilitando así su adecuado desarrollo urbanístico y edificatorio.

Informe:

El área 001-GL "Guadalquitón", tiene en la adaptación un uso global diferenciado que es el de residencial. No obstante el planeamiento vigente establece las siguientes determinaciones:

Uso dominante: (Rt) Residencial Turístico: 70 % s/2.000.000 = 1.400.000 m², edificabilidad Rt: 1.400.000 x (0.8 / 3) = 373.333 m²t

Uso dominante: (Te) Terciario: 30 % s/2.000.000 = 600.000 m²

Edificabilidad Te: 600.000 x (1,2 / 3,5) = 205.714 m²/t

Es decir, para Rt, e = 0.2666m²t/m²s y para Te, e= 0,3428 m²t/m²s

Resolución:

Se incluye en el cuadro del suelo urbanizable sectorizado, las siguientes determinaciones, conforme al planeamiento vigente:

01-GL	Rs	1.400.000	20	0.2666	373.333	2.800	P.P.A.I
	Te	600.000	-	0,3428	205.714	-	

Se acepta la alegación

ALEGACIÓN 4:

Presentada por: D^a Laura González Martín

Domicilio: c/ Velásquez s/n, apartado correos nº 126 San Roque.

En representación: VERDEMAR-ECOLOGISTAS EN ACCION

Síntesis del contenido de la alegación:

1^a.- Desclasificación del sector de suelo de Guadalquitón y que pase a Suelo No Urbanizable de Especial .

2^a.- Desclasificación del Sector AL-03 Alcaldesa y que pase a ser Suelo No Urbanizable de Especial Protección, en atención a los objetivos y enunciados establecidos en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA).

3^a.- La desclasificación de las áreas del Sector 002-MI por su interés medioambiental y que pasen a Suelo No Urbanizable de Especial Protección,.

4^a.- La desclasificación de las áreas del Sector 001-ES zonas de la Zahonera y el Chapatal por su interés medioambiental y que pasen a Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

5^a.- Que se revise nuevamente el documento de adaptación presentado y se reduzcan los parámetros urbanísticos de edificabilidad y las densidades:

- En relación al área de Sotogrande, el subsector 50 pasa de suelo Urbanizable programado en el plan vigente a urbano y urbanizable dependiendo del sector, el uso residencial con una superficie de 155,5 has. Edificabilidad 0,089 m²/t para solo 548 viviendas, 3,5 por hectárea, ubicadas en un territorio natural con características que podrían haber sido perfectamente protegibles.
- 052-053 SO pasan de suelo Urbanizable programado y Urbanizable no programado a Urbano consolidado, no se contabilizan. Sectores que no están ejecutados al completo.
- 001-ME no está totalmente colmatado y pasa de ser Urbanizable Programado de uso global residencial a Suelo Urbano Consolidado, no contabilizándose a efectos del cálculo del número de viviendas y densidad. No se protege el alcornocal.
- Torreguadiaro: de un total de suelo urbano de aproximadamente 50 hectáreas, el aumento de ocupación de territorio natural programado representa con la adaptación aproximadamente un 200 % de la superficie de suelo actualmente ocupado. El 001-TG se encuentra desarrollado parcialmente y no se contabiliza a efectos del cálculo del número de nuevas viviendas y densidad de ocupación, a esta adaptación para VPO. Se pasa de urbanizable programado a urbano consolidado.
- San Enrique. 01, 04, 05, 10 y 11-SE 2, se encuentran sin desarrollar en su totalidad. 008-SE Urbanizable programado a Urbano consolidado y no se contabiliza a efectos del cálculo del número de nuevas viviendas y densidad de ocupación. 009-SE urbanizable no programado a urbanizable no sectorizado.
- San Roque. No se contabilizan a efectos del cálculo del número de nuevas viviendas y densidad de ocupación la zona de El Albarracín. El sector 01-SR 1 pasa de ser Urbanizable programado a Urbanizable Ordenado. El sector 01-SR 2 no aparece en la planimetría del documento de adaptación. Se triplica la ocupación actual del suelo y la población de San Roque núcleo.
- Campamento y Puente Mayorga: se acrecenta el problema de convivencia del núcleo urbano con la industria aumentando indiscriminadamente la ocupación del territorio circundante con nuevas industrias o usos terciarios.
- El Suelo Industrial junto a CEPESA pasa a ser de de suelo urbano de uso industrial a suelo urbano Consolidado o no consolidado dependiendo.

Informe:

1. El documento sometido a información pública no es una revisión del PGOU vigente, sino una adaptación parcial del planeamiento general vigente, que tiene limitado su alcance a lo dispuesto en el artículo 3.3 del Decreto 11/2008.
2. El contenido de las alegaciones propone un nuevo modelo de ciudad, al proponer desclasificación de suelos clasificados como urbanizables o urbanos en el planeamiento vigente y por tanto alteraciones de la ordenación estructural.

Resolución:

La adaptación parcial de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 3.3 del Decreto 11/2008 apartado f) no puede “prever cualquier actuación que suponga la alteración de la ordenación estructural y del modelo de ciudad establecido por la figura de planeamiento general vigente”.

No pueden aceptarse las alegaciones

ALEGACIÓN 5:

Presentada por: D. Antonio Viñas de Roa

Domicilio: Avda. Virgen del Carmen nº 51 entreplanta. Algeciras

En representación: D^a Juana Meléndez Gómez.

Síntesis del contenido de la alegación:

UNICA: Oposición a que la finca de su propiedad sita en el valle del Guadiaro, lindando con Sotogrande, zona donde se está desarrollando el Plan Especial del Polo Santa María, sea clasificada como Sistema General de Infraestructuras, cuando al lado se está desarrollando el Plan Especial Polo Santa María sin que dicho Sector esté afectado por esta carga. La imposición de esta carga sobre la finca tiene que venir determinada por la "compensación urbanística" a los titulares de las fincas afectadas por este Sistema General.

Debe determinarse en el propio texto con qué "edificabilidad" se va a "pagar" a los propietarios de la superficie afectada por este Sistema General y la forma de obtención de éste.

Además, en el Texto que se adapta, se hace referencia al Plan Especial, sin tener en cuenta que dicho instrumento urbanístico no es firme, ya que ha sido impugnado por la mercantil SOTOQUIVIR, S.L., encontrándose actualmente el procedimiento judicial en el Juzgado.

Informe:

Se ha producido un error en la planimetría al grafiar la zona D del subsector 49 de Sotogrande "Puerto-Sotogrande y Marina de Sotogrande".

Dicho desplazamiento afecta a la propiedad de la alegante.

El suelo al que se hace referencia es suelo no urbanizable y mantiene su clasificación

Resolución:

Se acepta la alegación en lo que se refiere al sistema general de infraestructuras y se subsana el error material, grafiano correctamente en la planimetría la zona D del subsector 49 en su correcta localización, con lo cual los terrenos de la alegante no quedan afectados.

ALEGACIÓN 6:

Presentada por: D. Antonio Viñas de Roa

Domicilio: Avda. Virgen del Carmen nº 51, entreplanta. Algeciras

En representación: ASONOR INVERSIONES S.L.

Síntesis del contenido de la alegación:

Oposición a los parámetros urbanísticos en la ficha del subsector TG-22, ya que resultan disconformes con el Convenio Urbanístico suscrito entre el Ayuntamiento de San Roque y Asonor Inversiones el 30 de noviembre de 2006, según el cual el suelo es urbano no consolidado, el uso residencial, la edificabilidad de 0,75 m²t/m²s y el número máximo de viviendas era de 109 en residencial libre y en VPO según módulo. Además ya el 30 % de edificabilidad estaba destinada a viviendas de VPO.

Informe:

El alegante confunde el área 22-TG del Plan Vigente, con la unidad UNC-TG-02 de la revisión del PGOU, para cuya unidad existe un convenio urbanístico suscrito con el Ayuntamiento de San Roque el 30 de noviembre de 2006.

Resolución:

El documento sometido a información pública es una adaptación parcial del plan vigente, limitado por lo dispuesto en el artículo 3.3 del Decreto 11/2008.

Se desestima la alegación.

ALEGACIÓN 7:

Presentada por: D. Antonio Viñas de Roa

Domicilio: Avda Virgen del Carmen nº 51. Algeciras

En representación: Comunidades de propietarios del Albarracín.

Síntesis del contenido de la alegación:

Oposición a la clasificación de El Albarracín como Suelo No Urbanizable incluido en la Subcategoría 2 y 3, es decir con alguna protección y delimitación de un sector del Plan Especial para la completa regularización del Albarracín.

Informe:

1. El documento sometido a información pública no es una revisión del PGOU vigente, sino una adaptación parcial del planeamiento general vigente, que tiene limitado su alcance a lo dispuesto en el artículo 3.3 del Decreto 11/2008.
2. El contenido de las alegaciones propone un nuevo modelo de ciudad, al proponer desclasificación de suelos clasificados como urbanizables o urbanos en el planeamiento vigente y por tanto alteraciones de la ordenación estructural.

Resolución:

La adaptación parcial de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 3.3 del Decreto 11/2008 apartado f) no puede “prever cualquier actuación que suponga la alteración de la ordenación estructural y del modelo de ciudad establecido por la figura de planeamiento general vigente”.

No pueden aceptarse las alegaciones

ALEGACIÓN 8:

Presentada por: D. Antonio Viñas de Roa

Domicilio: Avda. Virgen del Carmen 51, entreplanta. Algeciras

En representación: ROA INVERSIONES S.L.

Síntesis del contenido de la alegación:

1ª.- Se opone a cualquier cambio introducido respecto a los parámetros establecidos en el Texto Refundido del Plan Parcial del sector 01-ME (Mesas del Diente) que en el nuevo documento se fijan en uso residencial, Densidad Media 20 viv/ha, edificabilidad media 0,266, con lo que cabrían 2.660 viviendas en la Urbanización, de las que descontaríamos las viviendas existentes.

El aumento de las viviendas implicaría, según el tenor literal del Reglamento de Planeamiento, el aumento de las dotaciones, infraestructuras, etc...

2ª.- Los datos urbanísticos del sector 01-ME que contienen los planos han desaparecido por error.

Informe:

El área 01-ME, se ha incluido dentro de suelo urbano consolidado, cuando aún no se ha completado la urbanización y por tanto no se ha alcanzado el grado de consolidación que establece la legislación urbanística vigente. No obstante si se ha alcanzado el suficiente grado de urbanización para ser considerado como suelo urbano.

Por otro lado el área se ha desarrollado mediante un plan parcial aprobado definitivamente el 5/12/1990 y un modificado de dicho Plan Parcial aprobado definitivamente el 3/11/2005, estando actualmente parcialmente urbanizado y sin que las obras hayan sido totalmente decepcionadas por el Ayuntamiento.

Resolución:

Se dan las circunstancias previstas en el artículo 45.2.B.a)1) de la LOUA por lo que el suelo mantiene la clasificación de suelo urbano pero con la categoría de no consolidado, manteniendo las determinaciones urbanísticas del modificado del Plan Parcial aprobado definitivamente.

Se acepta parcialmente la alegación.

ALEGACIÓN 9:

Presentada por: D. Eduardo Lorenzo Navarro

Domicilio: c/ Basauri nº 10, Madrid. C.P.: 28023

En representación: GESTION DE INMUEBLES Y SOLARES S.L.

Síntesis del contenido de la alegación:

Rectificación de error en la parcela situada en la calle Real nº 2 de Campamento, incluida en el área 11-CA, para que no entre en contradicción con el vigente Plan de Ordenación Urbana, manteniendo la regulación de la edificabilidad en el área mediante aplicación directa de la Ordenanza o en su defecto se establezca la edificabilidad 1,8 m²/m² que es la correspondiente a dicha regulación. Haciendo constar este parámetro tanto en la documentación escrita como en la gráfica del Documento de Adaptación.

Informe:

La parcela en cuestión está incluida en una unidad de ejecución dentro de suelo urbano ya transformado, mediante el correspondiente Estudio de Detalle 011-CA aprobado definitivamente por acuerdo de fecha 21/06/2001 y el correspondiente proyecto de urbanización. Dichas obras de urbanización fueron ya decepcionadas por el Ayuntamiento.

El índice de edificabilidad asignado a la unidad de ejecución es 0,6 m²/m², siendo este el índice de edificabilidad bruta.

Lógicamente, la parcela neta a que se refiere el alegante tiene mayor índice de edificabilidad neta, que es el resultante de la ordenación detallada aprobada y que es la que figura en el Estudio de Detalle aprobado definitivamente.

Por tanto, no debe confundirse este extremo ya que en este caso, igual que en las unidades de ejecución ya transformadas, se mantienen las determinaciones del planeamiento de desarrollo aprobado, reflejándose además en el cuadro del artículo 11 del anexo a las normas del documento de adaptación el índice de edificabilidad media o bruta, no el neto de las parcelas resultantes de la ordenación detallada.

Resolución:

Se desestima la alegación presentada

ALEGACIÓN 10:

Presentada por: D^a. María Antonia Pascual García

Domicilio: c/ Basauri nº 10. Madrid. C.P. 28023

En representación: VENTA DE VIVIENDAS Y EDIFICIOS REHABILITADOS S.L.

Síntesis del contenido de la alegación:

Sector 022-TG:

1^a.- Que se corrija la densidad de 15 viv./ha que erróneamente se hace constar en el documento de Adaptación, fijando para el sector 022-TG tanto en la documentación escrita como en la planimétrica, el exacto parámetro de densidad residencial contemplado en el planeamiento vigente de 50 viv./ha.

2^a.- Que se suprima para el Sector 022-TG la limitación que consta en el "Documentación de Adaptación Parcial sobre la fijación como número máximo de viviendas, cifrando las que efectivamente pretenden ejecutarse en las respectivas Parcelas de resultado, ajustadas a las determinaciones del Planeamiento, en la suma de 325 viviendas.

3^a.- Que se corrija el coeficiente erróneamente consignado, añadiendo el tercer decimal, y concretando el exacto coeficiente de edificabilidad que debe ser el 0,342 m²t/m²s, en cuanta documentación tanto gráfica como escrita del Documento se pueda encontrar incorporado el coeficiente erróneo.

Informe:

La densidad y el número de viviendas máximas de esta singular unidad de ejecución no están limitadas en la ficha nº 166 del PGOU. Por tanto la limitación sólo puede variar dada por las condiciones contenidas y determinaciones fijadas por el Estudio de Detalle aprobado definitivamente en este momento.

La edificabilidad máxima de la unidad de ejecución viene determinada por la ficha nº 166 del planeamiento general vigente. En ella se establece un edificabilidad máxima de 22,240 m² de techo, que para una superficie de 65.027, supone un índice de edificabilidad de 0,342 m²t/m²s

Resolución:

Se acepta parcialmente la alegación, eliminando del cuadro la limitación de densidad máxima y número máximo de viviendas.

ALEGACIÓN 11:

Presentada por: D^a. María Antonia Pascual García

Domicilio: c/ Basauri nº 10. Madrid. C.P. 28023

En representación: VENTA DE VIVIENDAS Y EDIFICIOS REHABILITADOS S.L.

Síntesis del contenido de la alegación:

Única: Que se reconozca suficientemente justificada la clasificación del Sector 022TG como Suelo Urbano Consolidado, y se haga constar dicha circunstancia en la documentación escrita y gráfica del Documento de Adaptación.

Informe:

El área 22-TG tiene la consideración de suelo urbano, pero no reúne los requisitos establecidos en el artículo 45.2.A) de la Ley 7/2002 (LOUA), de 17 de diciembre, para que pueda ser considerado con la categoría de consolidado.

Esta área tan solo está urbanizada parcialmente, puesto que falta por terminar el eje viario fundamental en la ordenación detallada aprobada y porque además las parcelas resultantes de dicha ordenación todavía no tienen la consideración de solares.

Por otro lado no dispone de todas las infraestructuras y servicios urbanísticos para que pueda ser considerado como consolidado.

Resolución:

En base al artículo 45 apartado 2 de la LOUA subapartado B, el suelo debe ser considerado como urbano no consolidado, a tenor de lo dispuesto en el artículo 4.1.b) del Decreto 11/2008 sobre criterios para los ajustes de la clasificación del suelo.

Se desestima la alegación.

ALEGACIÓN 12:

Presentada por: D. Francisco Javier Rebolledo Barreno

Domicilio: c/ Sevilla nº 55. Jimena de la Frontera

En representación: AGADEN-Jimena

Síntesis del contenido de la alegación:

1ª.- Desclasificación del sector de suelo de Guadalquítón y que pase a Suelo No Urbanizable de Especial .

2ª.- Desclasificación del Sector AL-03 Alcaldesa y que pase a ser Suelo No Urbanizable de Especial Protección, en atención a los objetivos y enunciados establecidos en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA).

3.- Sotogrande, los subsectores 052-053 SO pasan de suelo Urbanizable programado y Urbanizable no programado a Urbano consolidado, no se contabilizan. Sectores que no están ejecutados al completo.

4ª.- Sotogrande, el subsector 50 pasa de suelo Urbanizable programado en el plan vigente a urbano y urbanizable dependiendo del sector, el uso residencial con una superficie de 155,5 has. Edificabilidad 0,089 m²/t para solo 548 viviendas, 3,5 por hectárea, Sin ejecutar.

5ª.- San Roque. No se contabilizan a efectos del cálculo del número de nuevas viviendas y densidad de ocupación la zona de El Albarracín.

6ª.- El sector 01-SR 1 pasa de ser Urbanizable programado a Urbanizable Ordenado.

7ª.- El sector 01-SR 2 no aparece en la planimetría del documento de adaptación. Se triplica la ocupación actual del suelo y la población de San Roque núcleo.

8ª.- EL plan tiene pendiente de ejecutar 10.409 viviendas, lo que representa una población equivalente de 24.982 nuevos habitantes. El decreto si permite modificar las edificabilidades y demás parámetros urbanísticos por lo que se puede pedir que disminuyan la edificabilidad a 0,0000001vivienda/ha (por ejemplo), con lo que sería imposible ejecutar buena parte de los sectores pendientes de desarrollo.

Informe:

1. El documento sometido a información pública no es una revisión del PGOU vigente, sino una adaptación parcial del planeamiento general vigente, que tiene limitado su alcance a lo dispuesto en el artículo 3.3 del Decreto 11/2008.
2. El contenido de las alegaciones propone un nuevo modelo de ciudad, al proponer desclasificación de suelos clasificados como urbanizables o urbanos en el planeamiento vigente y por tanto alteraciones de la ordenación estructural.
3. En lo que respecta a los subsectores 50 y 52-53, la clase de suelo es urbano con la categoría de no consolidado, por los motivos expuestos en el informe a la alegación nº 2

Resolución:

La adaptación parcial de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 3.3 del Decreto 11/2008 apartado f) no puede “prever cualquier actuación que suponga la alteración de la ordenación estructural y del modelo de ciudad establecido por la figura de planeamiento general vigente”.

No pueden aceptarse las alegaciones

ALEGACIÓN 13:

Presentada por: D. Juan Manuel Fernández Espejo

Domicilio: c/ Fernando Chozas, 1 (Edificio el Áncora) portal 1 bajo B. Puente Mayorga

En representación:

Síntesis del contenido de la alegación:

Única.- Desclasificación de suelo urbanizable del sector 001-GL, por cuanto su desarrollo futuro por otro Plan Parcial será rechazado por la Administración ambiental, dada la persistencia de los valores ambientales que motivaron la DIA desfavorable referida, y en atención al Principio de Vinculación de la Administración a sus propios Actos que impondrían un pronunciamiento ambiental idéntico.

Informe:

1. El documento sometido a información pública no es una revisión del PGOU vigente, sino una adaptación parcial del planeamiento general vigente, que tiene limitado su alcance a lo dispuesto en el artículo 3.3 del Decreto 11/2008.
2. El contenido de las alegaciones propone un nuevo modelo de ciudad, al proponer desclasificación de suelos clasificados como urbanizables o urbanos en el planeamiento vigente y por tanto alteraciones de la ordenación estructural.

Resolución:

La adaptación parcial de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 3.3 del Decreto 11/2008 apartado f) no puede “prever cualquier actuación que suponga la alteración de la ordenación estructural y del modelo de ciudad establecido por la figura de planeamiento general vigente”.

No pueden aceptarse las alegaciones