

Memoria
de
Participación

LA PARTICIPACIÓN EN LA ELABORACIÓN DEL PLAN.

1. IDENTIFICACIÓN DE TENDENCIAS.
 - 1.1. METODOLOGÍA.
 - 1.2. LOS PARTICIPANTES.
 - 1.3. EL INSTRUMENTO.
 - 1.4. EL PROCEDIMIENTO.
 - 1.5. EL ANÁLISIS DE LAS RESPUESTAS.
 - 1.6. CONCLUSIONES.
2. PARTICIPACIÓN CIUDADANA EN EL PREAVANCE.
 - 2.1. CONVOCATORIA DE UN CONCURSO DE IDEAS PARA ALGECIRAS.
 - 2.2. CONVOCATORIA A LOS TITULARES DE SUELO PARA LA COLABORACIÓN EN LA GESTIÓN URBANÍSTICA.
3. PARTICIPACIÓN CIUDADANA EN EL AVANCE.
 - 3.1. RELACIÓN DE SUGERENCIAS.
4. LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA EN LA APROBACIÓN INICIAL.
 - 4.1. INFORME INDIVIDUALIZADO DE LAS ALEGACIONES.
 - 4.2. ANÁLISIS DE LAS ALEGACIONES.
 - 4.2.1. ANÁLISIS DE LAS ALEGACIONES EN FUNCIÓN DEL TIPO DE ALEGANTE.
 - 4.2.1. ANÁLISIS DE LAS ALEGACIONES EN FUNCIÓN DE SU CONTENIDO.
 - 4.2.3. ANÁLISIS DE LAS ALEGACIONES EN FUNCIÓN DEL OBJETO DE LA ALEGACIÓN.
 - 4.2.4. ANÁLISIS DE LAS ALEGACIONES EN FUNCIÓN DE SU ÁMBITO.
5. COORDINACIÓN ADMINISTRATIVA.
 - 5.1. AVANCE DE LA ORDENACIÓN.
 - 5.2. APROBACIÓN INICIAL.
 - 5.3. EL CONVENIO DE COOPERACIÓN ENTRE LA CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA Y AYUNTAMIENTO DE ALGECIRAS.
 - 5.4. PROTOCOLO PARA EL DESARROLLO DEL ACCESO CENTRAL.

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN • ALGECIRAS • TR

LA PARTICIPACIÓN EN LA ELABORACIÓN DEL PLAN

La participación ciudadana en el urbanismo municipal, como proceso reglado por la Ley del Suelo, queda limitada al periodo de elaboración de los planes de ordenación; no obstante, la participación ciudadana debe continuar a lo largo de la gestión de los Planes, lo que exige una clara voluntad e iniciativa municipal de extender la discusión y estimular la participación, además del establecimiento de una canales fluidos de información.

En el caso concreto que nos ocupa, la Revisión-Adaptación del Plan General, el proceso de participación ciudadana se inicia en el mismo momento en que dan comienzo los trabajos del mismo, sucediéndose posteriormente distintas oportunidades para la participación, que culminará con la presentación, estudio y contestación de las alegaciones tras la exposición pública del Plan aprobado inicialmente.

De este modo, las diversas formas de expresión de la participación ciudadana van a adquirir especial relevancia durante las fases del Plan, si bien acaba configurándose la fase de Avance como el momento clave de la discusión colectiva sobre las opciones generales y/o particulares que se incorporan a un documento semielaborado, pero ya consistente y formalizado, permitiendo la posibilidad de proponer sugerencias y alternativas por parte de las instituciones, asociaciones ciudadanas y particulares.

Así pues, durante las fases previas al Avance se trataría de buscar la máxima consecución de información a través de la encuesta a los diferentes agentes sociales, de reuniones con instituciones, Cámaras, Asociaciones, etc., constituyendo la fase primordial de recogida de información.

La fase de Avance, se centraría, sin embargo, en la difusión de decisiones, es decir, en el análisis de los problemas, los objetivos y soluciones tentativas por las que se había optado, contando para ello con medios de comunicación accesibles y de gran resonancia a fin de provocar sugerencias y alternativas por parte de las Instituciones, asociaciones ciudadanas y particulares; siendo, en definitiva, el objetivo último de esta etapa extender la discusión y estimular la intervención ciudadana

Finalmente, durante la etapa de exposición al público del Plan aprobado inicialmente, la participación revestirá las características de difusión del Avance, pero ya explicitando al ciudadano el modo en que va a quedar afectado por el Plan -información ciudadana-, y la forma en que podía expresar sus alegaciones -encauzamiento de las mismas-.

En cuanto a las características y formas de participación, ha de subrayarse en primer lugar la dificultad de definir un programa de participación ciudadana que tenga validez general, ya que los procesos de participación son en gran parte informales y de

difícil articulación dada la variedad de agentes y la diversidad de sus formas de organización, es preciso por ello intentar canalizar las distintas formas de expresión que cada grupo de interés tiene.

En todo caso, estos sistemas de consulta ciudadana y otros, que puedan ser desarrollados en etapas sucesivas, ha tenido por objeto difundir y dar publicidad al Plan que se estaba desarrollando, estimulando e incitando la intervención ciudadana tal y como puede constatarse a continuación.

Algeciras 1913. La Marina.



MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

I. IDENTIFICACIÓN DE TENDENCIAS.

El objetivo de dicho documento era ofrecer la oportunidad de aportar sugerencias y opiniones a un grupo de ciudadanos en representación cualitativa de la sociedad en general. De este modo, la redacción del Plan General de Algeciras comenzaba fomentando la participación a través de una consulta pública que rebasa, sin menoscabo de su estricto cumplimiento, la normativa vigente al respecto. En esta consulta se abordaban, principalmente, las claves y principios sobre los que habrá de sustentarse el Plan General de Ordenación Urbana de la Ciudad de Algeciras.

Todo proceso de intervención, y la redacción de un Plan General Municipal de Ordenación lo es, debe partir del examen de la situación de partida. El acercamiento a esa situación de partida o dicho de otro modo a la realidad, puede hacerse de manera general a través de dos vías: a) acercamiento lo más objetivo posible a la situación real; b) acercamiento a la percepción subjetiva de esa realidad. No se debe confundir la realidad objetiva con la realidad subjetiva, pero esto no quiere decir que ambas deban estudiarse o evaluarse como totalmente independientes entre sí. De este modo, la redacción del Plan General de Algeciras parte de la operativización o descripción de la realidad a través de los aspectos físicos (podríamos decir la realidad objetiva) y psicosociales (podríamos decir la realidad subjetiva).

De otro lado, las consecuencias que sobre los ciudadanos y sobre la estructura social de los mismos puede suponer la implementación de un Plan General son tan evidentes que puede afirmarse que dicha implementación es, en sí misma, una intervención social. Como tal intervención, pues, debe comenzar, y ha de planificarse así desde sus primeras fases, con una evaluación de necesidades. Esta evaluación de necesidades se define como una investigación cuyo objetivo debe ser el determinar los problemas, recursos y servicios con los que cuenta una comunidad. Esta apuesta en el abordaje de la redacción del Plan General se realiza con el firme deseo de acabar con la escasa atención que tradicionalmente se ha prestado en determinados ámbitos a la evaluación de los problemas percibidos de los ciudadanos. Es por tanto una apuesta que, como ya se ha dicho, transgrede la norma. Esa transgresión de la norma se hace empero con la intención de adelantarse a la misma y con el fin último de aumentar la Calidad de vida de la Ciudad de Algeciras.

La finalidad u objetivo general de la investigación realizada y de la que aquí se presentan los resultados es, según se deriva de lo que se viene diciendo, la de proporcionar fundamentos de la realidad subjetiva, que junto al conocimiento de la realidad física, sirvan en la planificación de las intervenciones urbanísticas a realizar en la Ciudad de Algeciras y que, en un primer momento, han de materializarse en la redacción del Plan General de Ordenación Urbana. Esa finalidad general se traduce en la formulación de los dos objetivos específicos que han marcado la presente investigación de campo:

- Evaluación de los aspectos subjetivos de la realidad ambiental susceptibles de ser afectados desde el ámbito de la redacción del Plan General Municipal de Ordenación de Algeciras.
- Evaluación de las necesidades declaradas por los algecireños susceptibles de ser afectadas desde el ámbito de la redacción del Plan General Municipal de Ordenación de Algeciras.

I.1 METODOLOGÍA.

El método que ha inspirado el planteamiento del presente estudio y lo ha guiado en algunas de sus fases es el método Delfos. Dicho método tiene como objetivo la planificación del futuro partiendo de una situación mejorable de la realidad presente. Es, dicho de otro modo, una técnica utilizada para la formación de opiniones en la que se obtiene una respuesta colectiva de un grupo de expertos o informantes claves. Con esta técnica se evita la discusión y la confrontación de opiniones y se opta por un programa de secuencias de preguntas individuales generalmente dirigidas por cuestionarios. Algunos autores encuentran similitudes entre la técnica Delfos y la técnica del brainstorming - conocida como lluvia de ideas - pero, sin entrar en otras matizaciones, la técnica Delfos se caracteriza por partir de un plan de investigación más organizado. La metodología Delfos implica la exposición de un problema a los participantes con el fin de que éstos aporten soluciones. Es por ello que resulta una metodología muy indicada en la realización de análisis prospectivos.

Las particulares características de este estudio - realización simultánea a la redacción del Plan General, así como el deseo, inherente a los objetivos planteados, de conservar, en la medida de lo posible, la profundidad y amplitud de perspectivas manifestadas en las respuestas de los participantes al analizar sus respuestas, determinaron el que se optara por respetar el espíritu de la metodología Delfos pero no la aplicación del mismo en todas sus fases. Teniendo presente los condicionantes citados de este estudio y las características inherentes de la aplicación de la metodología Delfos, la adscripción fiel al mismo hubiera conllevado una extremada lentitud - necesaria en el desarrollo total de las sucesivas fases del mismo - así como una excesiva síntesis en las respuestas de los participantes. Teniendo presente todo ello, la aproximación que se propone en la evaluación de los distintos aspectos es de índole cualitativa. No se busca, por tanto, la realización de inferencias sino la descripción de situaciones tanto actuales como futuras por parte de los participantes. En este acercamiento en el que la representatividad cuantitativa en la población de las respuestas no es un objetivo, y dado el número de cuestionarios finales cumplimentados recibidos, los análisis estadísticos se sustituyen por estimaciones en las que se deja constancia de las distintas posiciones, coincidentes o no entre sí, manifestadas.

I.2. LOS PARTICIPANTES.

Los participantes en la investigación, considerados como informantes claves, debían cumplir, al menos, alguno de los requisitos siguientes: ser expertos, ser personas con inquietud por la Ciudad, ser representantes sociales y/o sectoriales así como el ser representantes institucionales y/o políticos. La selección en función de estos criterios está justificada por la mayor información y/o sensibilidad sobre las circunstancias de Algeciras que dichas personas proporcionarían así como por que ello redundaría en la obtención de aportaciones más enriquecedoras acerca del tema abordado.

La participación en la investigación era voluntaria. Una vez hubo terminado el proceso de recogida se contabilizaron 14 cuestionarios cumplimentados y válidos para el análisis. De la muestra inicial confeccionada de acuerdo a los criterios antes citados, quedaron finalmente representadas las entidades y/o profesionales que se detallan seguidamente:

- Asociaciones de Vecinos.
- Grupos Ecologistas.
- Instituciones (Gobierno Militar, Cámara de Comercio, Empresa Pública de Suelo de Andalucía).
- Partidos Políticos.
- Arquitectos.

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

1.3 EL INSTRUMENTO.

El documento entregado a los participantes en la investigación se encuentra estructurado en ocho grandes bloques o áreas temáticas. Uno de estos bloques, el dedicado a las infraestructuras, se encuentra dividido en seis subáreas temáticas específicas y una situada al comienzo de este bloque que puede considerarse inicial o de presentación. Los siete bloques restantes no se encuentran subdivididos y las preguntas planteadas en ellos hacen referencia al epígrafe general de cada bloque. A continuación se reproducen las áreas temáticas sometidas a consulta, tal y como se presentan en el cuestionario.

- Introducción. Se abordan generalidades acerca del proceso de planeación y de participación que está teniendo lugar actualmente en Algeciras y que como referente primero tiene el cuestionario al que están respondiendo.
- Las infraestructuras. Con un apartado inicial dedicado a aspectos generales de las mismas. Este bloque se estructura en seis áreas concretas:

- Las carreteras.
- El Puerto.
- El ferrocarril.
- Las infoestructuras.
- El aeropuerto.
- La movilidad interior.

- Equipamientos y espacios verdes.
- La vivienda.
- El conjunto histórico.
- El medio natural.
- El territorio. La metrópolis.
- Las actividades económicas.

Todos los bloques se hallan precedidos por un texto que trata de situar a los participantes en un punto común de partida. El objetivo de dicho texto es proporcionar a los participantes las bases para una reflexión concreta sobre cada uno de los aspectos cuestionados en cada uno de los bloques y evitar así una excesiva dispersión en las respuestas proporcionadas. Cada bloque está formado por un número variable de preguntas que se articulan en tres apartados. El cuestionario en su totalidad contiene 111 preguntas. El cuestionario se ha elaborado con preguntas de carácter abierto ya que este tipo de preguntas resultan las más adecuadas a los objetivos planteados así como a la intencionalidad del trabajo basada, como ya se ha dicho, en la metodología Delfos. En este tipo de preguntas los sujetos no están obligados a elegir alternativas o categorías previamente establecidas por lo que la información obtenida no se encuentra limitada por presunciones del investigador. En la elaboración del documento completo entregado a los participantes -texto motivador y formulación concreta de las preguntas- han participado especialistas en distintas materias así como expertos en la Ciudad de Algeciras.

1.4 EL PROCEDIMIENTO.

El documento en el que se encuentra integrado la encuesta fue presentado públicamente en la Ciudad de Algeciras. A dicha presentación fueron convocadas aquellas personas, que a título individual o en representación de algún grupo, que cumplieran con los criterios expresados en el apartado dedicado a la muestra. En el acto de presentación se explicaron los objetivos planteados en la investigación, se animó a los asistentes a participar y se subrayó la importancia que dicha

participación habría de tener en el proceso de planeación. Al finalizar la presentación se entregaron dos ejemplares de cada documento a los asistentes, uno debía ser cumplimentado y remitido a los coordinadores de la investigación y el otro podía ser conservado por los participantes.

Los asistentes, dada la extensión del documento elaborado, se llevaban consigo los cuestionarios y eran emplazados, concediéndoles suficiente tiempo para la cumplimentación del cuestionario, a la devolución de los mismos en una fecha anunciada. En el plazo que tenían para contestar al cuestionario podían resolver cualquier duda acerca del mismo personándose en la Delegación de Urbanismo del Ayuntamiento de Algeciras o llamando a un número de teléfono de dicha delegación. Asimismo, en ese período se establecía comunicación con los participantes. El objetivo de dicho contacto era el de estimular la participación, resolver posibles dudas y fijar la fecha definitiva de devolución de los cuestionarios debidamente cumplimentados.



MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

I.5. EL ANÁLISIS DE LAS RESPUESTAS

Las respuestas recogidas se recopilaron individualmente y se sometieron al proceso que a continuación se describe. En primer lugar se resumieron de manera individualizada todas las respuestas dadas por los participantes. Posteriormente, y para cada una de las preguntas que integraban el cuestionario, se reunieron las ideas comunes y se establecieron las categorías que representaban tanto las áreas de consenso como las áreas de disensión. Para cada pregunta, por tanto, se elaboran tantas categorías como ideas diferentes hayan sido expresadas por los participantes. Con en este análisis sólo se eliminaron las respuestas que o bien eran aisladas o bien eran concurrentes con alguna otra idea expresada o bien no eran pertinentes a lo preguntado. Su exclusión, pues, estaba plenamente justificada por no enriquecer las categorías establecidas. De este modo, cada categoría emergente se corresponde con un número determinado de participantes. El objetivo de este proceder es el de identificar las categorías que van a representar a un mayor número de participantes pero también aquellas que representan a un número menor de encuestados sin dar por ello una imagen de falsas mayorías o falsas minorías basadas en criterios numéricos.

Los participantes, cuando son preguntados acerca del desarrollo actual de las finalidades que se proponen en el documento como las que debe tener un Plan General., responden mayoritariamente de forma negativa. Entre las principales razones aducidas estarían: anterior P.G.O.U., falta de atención de las diversas administraciones, falta de planificación. Algunos participantes contestan que parcialmente se están logrando pero que es especialmente deficiente en lo relativo al medio ambiente. Por otro lado, salvando las escasas contestaciones en blanco a esta pregunta así como la minoritaria consideración que apunta a que se está en el buen camino -sobre todo con procesos participativos como el presente-, existe cierto acuerdo general en estimar que con la dinámica presente no llegarán a desarrollarse a buen nivel las finalidades propuestas. Una de las causas más citadas como responsable de esta apreciación apunta hacia las administraciones: se le pide un cambio de actitud y mayores/mejores comunicaciones entre las distintas administraciones. Otras razones citadas, de índole más concreta, se recogen en el mismo sentido expresado aquí, en apartados posteriores y referidas a las áreas temáticas correspondientes.

Como finalidades no recogidas en el documento los participantes, además de algunas muy concretas que también son recogidas posteriormente, señalan algunas de carácter general. Así, entienden que la calidad debe ser un principio que guíe el plan y no el resultado de la aplicación del mismo; de igual modo debe establecerse la posibilidad de partir con igualdad de oportunidades para disfrutar de dicha calidad. Ante la pregunta que aborda la utilidad un proceso de planeamiento como el que se inicia, la respuesta afirmativa es unánime. Las matizaciones realizadas se refieren a que tal proceso no sólo es útil sino también necesario. También es mayoritaria la opinión de que dicho planeamiento debe ser consensuado. Se realiza alguna sugerencia que plantea que el proceso de reflexión debiera ser dinámico a lo largo del tiempo. Las ventajas señaladas son muchas y variadas. Existe cierto acuerdo en señalar como una de ellas la de obtener un plan que sea justo con los ciudadanos, la Ciudad y el medio. Otras ventajas ilusionantes declaradas, serían la realización de un plan viable y que se le conceda la dotación necesaria para ejecutar lo planeado. Otro núcleo de respuestas se centra en aspectos de la Ciudad tales como: mejoras en la comunicación, mayor comodidad y crecimiento controlado y racional.

Las medidas para lograr desarrollar las finalidades débilmente implantadas propuestas por los participantes son de diversa índole: diálogo social con todas las partes implicadas, planificar para el futuro, definición de los distintos espacios y sus usos, simultanear medidas de carácter político y económico, equilibrar los servicios en las distintas zonas y racionalización en los recursos municipales.

Respecto del tipo de plan, de los nombrados en la encuesta, considerado como el adecuado para la Ciudad de Algeciras, se deriva que los participantes prefieren que ninguna de las posibilidades se olvide. Se hace especial hincapié en la necesidad de que el Plan sea pactado además de viable y realista. Las medidas propuestas para llevar a cabo el Plan irían desde aquellas de carácter genérico - formación de un adecuado equipo de profesionales, colaboración de las administraciones, entidades, sectores, etc., realización de estudios "ad-hoc" para cada objetivo- hasta otras de carácter concreto - aplicación de la Ley de Suelo, desclasificación de suelos, etc.-.

Las Infraestructuras: Impresión General.

La respuesta mayoritaria de los encuestados tiende a calificar el estado actual de las infraestructuras de muy deficiente o insuficiente. En general, las razones aducidas para calificarlas de tal modo se refieren a las conexiones viales por carretera y a la red ferroviaria. Escasamente son consideradas otras infraestructuras que, por ejemplo, harían referencia a la ausencia de un depósito de planos en los que se reflejen los servicios (alcantarillado, luz, agua, ...). Mayoritariamente se considera que con la actual dinámica no se conseguirán las mejores infraestructuras para Algeciras. Las respuestas más optimistas condicionan las mejoras a la formación de acuerdos políticos, institucionales, etc. También, con escasa representación, se apunta que las infraestructuras mejorarán pero que el modelo actual debe cambiar ya que de lo contrario, al cabo de los diez años, reaparecerán los mismos problemas. Existe un acuerdo general en considerar que las distintas administraciones no se han coordinado adecuadamente; se argumenta, en este sentido, la no existencia de una visión global entre las mismas, la "distancia" a la capital, el excesivo localismo ...

La respuesta a la cuestión que encara la trascendencia de las infraestructuras para Algeciras es también unánime. Todos los encuestados consideran este aspecto de primera magnitud. Se aduce en este sentido el potencial industrial y comercial de Algeciras. Los participantes se imaginan Algeciras incidiendo fundamentalmente en las comunicaciones: mejoras por carretera, mejoras en las comunicaciones por ferrocarril, mejoras en la navegación marítima. En menor medida, algunas respuestas hacen referencia a otros aspectos: mejoras a nivel municipal (conexión Blas Infante - Avenida del Carmen), intervenciones en la red de abastecimiento y saneamiento de aguas, y, por último, actuaciones encaminadas a hacer de Algeciras una Ciudad más "habitabile" (zonas verdes, más plazas, mejor trazado viario, trasladar industrias del núcleo urbano, etc.). Las infraestructuras más citadas, en cuanto a su prioridad para los encuestados, serían el Ferrocarril y las Carreteras. En menor medida se mencionan el Puerto de Algeciras y el Aeropuerto. Algunas contestaciones se refieren a la movilidad interior, restringiendo estas intervenciones a las que se desarrollen desde el ámbito municipal.

Las acciones dirigidas a la mejora substancial de las infraestructuras se articulan en varios niveles. Abundan en mayor medida las de carácter general: coordinación entre las distintas administraciones, acuerdos políticos e institucionales, acuerdos entre empresas (Sevillana, Emalgesa, Renfe, etc.) y potenciación del área metropolitana para conseguir más fuerza en las reivindicaciones. Algunas aportaciones se refieren a actuaciones concretas tanto a nivel de conexiones interiores (accesos a la autovía desde el polígono industrial) como a nivel de conexiones con el exterior (enlaces con Jerez por autovía y Ferrocarril). Mayoritariamente se considera como algo básico la construcción de un sistema intermodal de transporte. Marginalmente alguna respuesta considera que dicha medida no sería necesaria o que, en cualquier caso, primero habría que conocer dicho sistema.

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

Las Infraestructuras: Las Carreteras.

La coincidencia en considerar la situación de las carreteras de grave y negativa es unánime. Aisladamente alguna respuesta matiza el estado actual y se considera, en estos casos, que últimamente se vienen produciendo mejoras en los accesos y que, de cualquier modo, dicha situación no debería afectar negativamente a la imagen de la Ciudad. Respecto de las mejoras producidas en los últimos tiempos, son valoradas positivamente con carácter general, pero se consideran insuficientes (en algún caso se advierte de la lentitud en su ejecución). Se destaca que en algunas respuestas se tiende a valorar positivamente las mejoras en ciertos accesos (rondas de las autovías, circunvalación, acceso norte del puerto ...). Respecto al ritmo actual de las actuaciones, de cara a la situación previsible dentro de diez años, las respuestas de los participantes se polarizan en el sentido de mostrarse contrarios a dicho ritmo por considerarlo lento. Por otro lado, la minoría que responde que el ritmo es adecuado, condiciona, eso sí, su apreciación al mantenimiento de lo previsto y de las inversiones para ejecutarlo.

Respecto de las zonas de actuación prioritaria, los participantes en la encuesta consideran como prioritarias aquellas que afectan a Algeciras o al Campo de Gibraltar más directamente. Es decir, la conexión Bahía de Cádiz y la conexión Costa del Sol. La contestación generalizada es afirmativa cuando se pregunta sobre la pertinencia de que el Ayuntamiento deba cooperar en el diseño de las infraestructuras viarias con otras administraciones. Las razones aducidas giran en torno al mejor conocimiento de la zona (población flotante, áreas problemáticas, necesidades concretas) y al incremento de la calidad de las ejecuciones que dicho conocimiento puede proporcionar.

En relación a las mínimas medidas para conseguir una mejor articulación regional y comarcal, de nuevo las propuestas pueden segregarse en aquellas de carácter general: acciones políticas, participación en el gobierno regional, conceder mayor protagonismo a la Mancomunidad, creación de equipos de trabajo, mejorar las comunicaciones en general; y las que apuntan acciones concretas: desdoblamiento de la C-440, tramo de autovía Guadiaro-Estepona, Autovía de la Costa del Sol, etc. Las acciones que debe emprender el Ayuntamiento, según la mayor parte de los encuestados, son de carácter político. Entre éstas, se señalan la coordinación con las distintas administraciones y con los ayuntamientos de la zona (potenciación de la Mancomunidad). Algunas otras acciones señaladas apuntan a que debieran realizarse estudios en profundidad de las necesidades existentes así como de la viabilidad de las propuestas.

Las infraestructuras : El Puerto.

La mayor parte de los encuestados opina que el crecimiento y el desarrollo del Puerto no se ha hecho en armonía con la Ciudad y para el bien de los algecireños. Las razones esgrimidas pueden resumirse en: ciertas agresiones sufridas por la Bahía y los sacrificios realizados para posibilitar el desarrollo del puerto. No obstante, se reconocen los beneficios que el Puerto conlleva para la economía en general y para el mercado laboral. Asimismo, la mayor parte de los encuestados considera que con los sistemas y la dinámica presente no se llegará a tener el mejor Puerto para la Ciudad. Se requiere, según lo expresado por un número considerable de los encuestados, un acercamiento mayor de las autoridades municipales y portuarias que redunden en un crecimiento más armónico.

La respuesta generalizada a la pregunta que aborda la posibilidad de establecer limitaciones a la ocupación del frente litoral asume que, efectivamente, dichas limitaciones deben realizarse. Las razones manejadas con más frecuencia son de índole ecológico, medioambientales y/o turísticas. Se reclama, por parte de estos encuestados, la búsqueda de soluciones alternativas e imaginativas. No obstante, también

se responde que las limitaciones no deberían obstaculizar las tareas propias del Puerto, ya que la Ciudad y sus habitantes obtienen múltiples beneficios del mismo. El abanico de respuestas y matizaciones se abre ante la propuesta de habilitar espacios interiores para las necesidades portuarias

Los que responden afirmativamente matizan sus respuestas. Dicha habilitación se debe hacer respetando el Plan y los valores ecológicos y sobre todo respecto al sector servicios del Puerto. Es la alternativa, aducen algunas de las respuestas, a la ocupación del frente litoral por parte de las actividades portuarias. Los que responden negativamente argumentan que el Puerto tiene que limitarse a su propio territorio; nunca debería desarrollarse en la Ciudad ya que consideran que ello puede ser peligroso. En consonancia con lo contestado a la pregunta anterior, los participantes se muestran en igual número tanto a favor como en contra de la ubicación de la Zona de Actividades Logísticas en el marco de la Bahía como espacio interior del Puerto. Entre los que se declaran favorables, algunas matizaciones serían: parece que no existen más posibilidades pero que solo ocupe un margen del río; podría situarse en el triángulo Rinconillo, Los Barrios, Guadarranque. Entre los que no están de acuerdo se señala, entre otras razones, que podría hacerse si se planificara de acuerdo al Plan pero la actual legislación no lo permite.

De manera mayoritaria los participantes se declaran favorables a desafectar de usos portuarios las playas de la Bahía. No obstante se condiciona dicha respuesta: habría que obtener recursos municipales para su mantenimiento; habría que responsabilizar al Puerto de la limpieza; o, por otro lado, se advierte de la dificultad que dicha acción conllevaría. Las propuestas para mejorar la integración de la Ciudad con el Puerto son diversas y de variada índole. Algunas de ellas se podrían resumir como sigue: posibilitar que algunos de los espacios del puerto no fueran de uso exclusivo (aparcamientos, Llano Amarillo, integración de edificios representativos del Puerto en la Ciudad, etc.), planificar los accesos al puerto respetando la Ciudad, creación de centros de interés cultural (Museo, Aula del Mar, etc.), saneamiento adecuado de las aguas y renovación de las aguas del Puerto y, de manera genérica, fomentar la colaboración y participación conjunta.

Las Infraestructuras: El Ferrocarril.

Es unánime la respuesta de los participantes al considerar que no se tienen convenientes conexiones por ferrocarril. En la base de esta creencia se encuentra el conocimiento de las ventajas que dicho transporte implica para el traslado de pasajeros y mercancías. En general, se consideran anticuadas las líneas actuales y, además, se reivindican la creación o mejora de diversas conexiones (Jerez, centro de Andalucía, San Fernando, Málaga ...). Se considera al Ferrocarril como más rápido, económico y ecológico. Respecto al posible bloqueo que puede suponer el no desarrollar un ferrocarril adecuado, existe un acuerdo mayoritario en valorar negativamente tal situación. Sin embargo, se matiza la gravedad de dicha circunstancia: en algunas respuestas se apunta a que puede suponer un bloqueo y, en otras, que tan sólo supondría un entretencimiento. También se apunta, por parte de un número menor de participantes, que las conexiones por Ferrocarril no son las únicas responsables.

El acuerdo es total cuando se valoran las ventajas atribuidas al desarrollo de un Ferrocarril adecuado. Entre las ventajas señaladas, se destacan las siguientes: mayor fluidez en el transporte de mercancías y pasajeros, descongestión del tráfico por carretera, incidencia en el sector turístico, ... Respecto de las líneas que habría que priorizar, las respuestas de los participantes se distribuyen equilibradamente entre las posibles actuaciones que se proponen en la encuesta: mejora del trazado con Bobadilla, conexión con la línea Sevilla-Cádiz, la conexión con la Costa del Sol. No obstante se puede observar cierta tendencia a considerar prioritaria la conexión con Sevilla-Cádiz.

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

No hay acuerdo en la posible implantación de un tren metropolitano ligero. Entre los que estarían de acuerdo, las razones aducidas vuelven a destacar los aspectos positivos del transporte por ferrocarril así como la apuesta por la modernidad que implica tal medio de transporte. Otro grupo de participantes dejaría tal decisión a los resultados extraídos de estudios de viabilidad y económicos. Por último, un grupo de participantes no considera necesario dicho tren. Dos son las medidas genéricas que mejor representan las respuestas dadas por los participantes para sensibilizar a los algecireños sobre las ventajas del Ferrocarril, campañas de información y divulgación de diversa índole, y mejora de los servicios prestados en la actualidad.

Las Infraestructuras : Las Infoestructuras.

Cuando se pregunta a los participantes acerca de la escasa importancia que tiene el uso del ordenador en la actualidad, la mayor parte contesta que esa situación se puede estar produciendo por la falta de infraestructuras adecuadas para el desarrollo. No obstante, reconocen la importancia de las nuevas tecnologías y proponen que dicha situación debe solventarse. Entre las discrepancias, las opiniones se decantan por admitir que el uso del ordenador es escaso sólo en algunos sectores, pero que las grandes corporaciones no tienen tal problema y además están actuando de motor para otros sectores. La mayor parte de los participantes considera que la situación actual no debería perdurar en el tiempo. De ese modo consideran que Algeciras debe asumir el desarrollo de las infoestructuras al mismo nivel que lo hagan otras ciudades del mundo occidental.

Los participantes consideran que la situación deseable para Algeciras en cuanto al desarrollo de servicios informáticos sería la equiparación a otras ciudades de las mismas características y en consonancia a la época actual.

En cuanto a una apuesta presupuestaria para atender a esta demanda, son en mayor proporción los participantes que consideran necesaria dicha apuesta. Consideran que Algeciras no debe quedar fuera del desarrollo y que puede ser un atractivo más para la Ciudad. Entre los que no consideran esta apuesta necesaria predominan los que consideran que la iniciativa privada dispondrá de los medios para atender las demandas que surjan en este sentido. Mayoritariamente se considera que se dispensará una cálida acogida a los servicios informáticos por parte de los sectores mencionados.

En el caso del uso doméstico una parte de los encuestados considera que la implantación será más lenta. En escasa proporción se considera que, dada la situación de algunas zonas de Algeciras, se infrautilizarían dichos servicios o que la implantación de los mismos dependerá de las condiciones en la que se ofrezcan.

Las Infraestructuras : El Aeropuerto.

Salvo una escasa representación, los encuestados coinciden en considerar como no aceptable la situación del transporte aéreo en la Bahía de Algeciras.

La mayor parte de las razones aducidas se centran en lo distante y mal comunicados que se encuentran los aeropuertos de Jerez, Málaga y Sevilla. Son abundantes las referencias al aeropuerto de Gibraltar como alternativa a los anteriores siempre que se firmaran acuerdos políticos para una utilización conjunta del mismo. De acuerdo con lo contestado en la pregunta anterior, son también mayoría los que piensan que no es soportable para Algeciras que una situación como la actual perdure en los próximos diez años.

Argumentan que ello supondría un freno para el desarrollo de una Ciudad como Algeciras que goza de una situación estratégica privilegiada. Las discrepancias respecto de esta

opinión mayoritaria se centran en la mejora de las comunicaciones terrestres con los centros de aerotransporte que debería producirse en ese intervalo temporal.

El funcionamiento del helipuerto y las mejoras de las comunicaciones con Jerez y Málaga, no producirá, según la gran mayoría de los participantes las mejoras suficientes para satisfacer las demandas de transporte aéreo. Dentro de los que se posicionan en este sentido, se dividen las opiniones vertidas entre las que son tajantes en su negativa y aquellas que consideran que estas medidas sólo serían soluciones parciales.

La mayor parte de los participantes, cuando son cuestionados acerca de la ubicación del aeropuerto, opinan que el aeropuerto debe ubicarse en el ámbito de la Bahía. Asimismo, son abundantes los que apuestan por la utilización del existente en el Campo de Gibraltar. En menor medida, algunas respuestas se hacen eco de un estudio previo y sitúan el aeropuerto en las proximidades de Jimena-Castellar.

Las Infraestructuras : La movilidad interior.

La mayor parte de los participantes no considera aceptable la situación del tráfico rodado en Algeciras. En cualquier caso, cuando se declara aceptable se condiciona tal respuesta a la introducción de las mejoras previstas. En concreto, los puntos débiles en este asunto, citados por los participantes en mayor medida serían: adecuación del transporte público, peatonalización escasa, congestión del centro, falta de estacionamiento y la estrechez de muchas calles. En menor medida, son citados con valoración negativa algunos puntos concretos: falta de rapidez de algunas vías (Blas Infante-Avda del Carmen), congestión producida por el puerto, etc.

Son mayoría los que consideran que cinturones viales pueden introducir mejoras sustanciales en la Ciudad. Reconocen que es la forma de crecimiento ordenado de la Ciudad y eliminan el tráfico pasante de la Ciudad. Se condicionan, en muchos casos, estas medidas al trazado de adecuados accesos a la Ciudad y al puerto. En algún caso se advierte que la realización de los mismos puede conllevar la aparición de nuevos puntos problemáticos o que su ejecución sería de gran dificultad en Algeciras, ya que en uno de los lados de la Ciudad se encuentra el mar. Son algunas las respuestas que indican la oportunidad de la ejecución de dichas medidas en estos momentos, debido a la existencia de suelos libres que una hipotética ocupación posterior dificultaría la aplicación de las mismas. No existe acuerdo entre los participantes cuando son preguntados por la suficiencia de la ampliación de la red viaria consecuentemente de una regulación de los aparcamientos y del reparto de mercancías.

Se acepta la propuesta de la necesidad de regular el estacionamiento y el reparto pero sólo como medidas complementarias de otras (provisión de estacionamientos alternativos gratuitos y/o más económicos, adecuación del transporte público, etc.). En el caso de la mejora de la capacidad y calidad del transporte público, son mayoría los que consideran que se disminuiría el uso del vehículo privado.

La utilización de un carril bici, según la mayor parte de los encuestados, sería utilizado por los ciudadanos. Las matizaciones se centran en un mayor uso del mismo en las estaciones menos lluviosas y en las partes más llanas de la Ciudad. Los que opinan que su utilización sería escasa opinan, no obstante, que debería realizarse pues puede ser un buen comienzo para el cambio de la conciencia ciudadana. Las escasas respuestas que no lo consideran necesario se centran en las distancias dentro de la Ciudad así como en las excesivas pendientes que la Ciudad de Algeciras tiene.

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

La unanimidad es total entre los participantes al considerar oportuno la construcción de aparcamientos disuasorios al borde del casco histórico . Entre las ubicaciones propuestas más citadas estarían el Llano Amarillo y la antigua estación de RENFE. Respecto al atractivo añadido que supondría para el centro de Algeciras el aumentar los espacios peatonales , la mayor parte de los encuestados opinan que tendría una influencia positiva. Son citados como ejemplo de lo acertado de dichas medidas la Calle Convento y la Calle Ancha. Las respuestas negativas a esta propuesta sostienen que no se puede cerrar todo el centro al tráfico rodado o que tales actuaciones no deben hacerse en tanto no se disponga de los aparcamientos oportunos. No existe una clara tendencia entre los participantes cuando son preguntados sobre la necesidad real de aparcamientos para residentes en barriadas periféricas . Entre los que contestan que sí se apunta a cierta tendencia a no hacer previsiones adecuadas cuando se construye en altura. Un grupo pequeño de encuestados considera que en este punto se necesitaría realizar estudios especializados antes de proponer posibles intervenciones. Del mismo modo, no se produce un acuerdo claro ante la forma de explotación de dichos aparcamientos. Las respuestas se repartirían entre las propuestas siguientes: gratuidad de los aparcamientos, explotación privada, explotación por parte de las comunidades, cooperativas de parados, depende, etc.

Equipamientos y espacios verdes.

El nivel de equipamientos y espacios verdes existentes en Algeciras es valorado por la totalidad de participantes en esta encuesta de escasos y mal cuidados. Algunas respuestas matizan y valoran positivamente algunos puntos: la descongestión producida por el paseo marítimo, parques Capitán Ontañón y Plaza Alta, así como algunas zonas verdes privadas. Respecto del nivel de equipamientos , las respuestas son heterogéneas. Se registra, no obstante, cierta tendencia a considerar que en este punto siempre hay que potenciar lo existente y, por tanto, a considerarlo insuficiente. De todos modos, algunos participantes consideran que se encuentran en una mejor posición inicial los equipamientos relativos a aspectos educativos y deportivos. Por otro lado, algunas respuestas apuntan a considerar como los más necesitados los culturales y asistenciales. También se observa una tendencia a considerar la situación más deficiente en el extrarradio.

En cuanto a la priorización de los equipamientos en la Ciudad de Algeciras , no se apunta ninguna tendencia mayoritaria. Las propuestas dadas podrían resumirse, a grandes rasgos, en las siguientes: Biblioteca Municipal digna, Centro Hospitalario, Palacio de Congreso y Exposiciones, Equipamiento deportivo, Zonas Verdes, Centros Educativos ... La ubicación de Zonas Verdes de mayor tamaño ,se situaría mayoritariamente en las afueras de la Ciudad. Como en la anterior cuestión, tampoco existe una tendencia clara a situarlas en lugares concretos. De cualquier modo las localizaciones más citadas serían: El Cobre, La Garganta del Capitán, Río Palmones ... Respecto a la cuestión que plantea que la zona de Algeciras debiera ser referente comarcal en la ubicación de los equipamientos supramunicipales , se observa una tendencia a contestar afirmativamente en este sentido. Las razones manejadas en algunos casos serían: ser el mayor núcleo, ser el centro geográfico, o la no conveniencia de una descentralización en estos momentos. Por el otro lado, y representando un menor número de participantes, se realizarían las siguientes consideraciones: la centralización nunca es buena, algunos equipamientos podrían estar mejor en otras ubicaciones, etc.

La mayor parte de los participantes considera conveniente la ubicación de más centros universitarios en la Ciudad de Algeciras .Las razones expuestas serían, principalmente, el número de estudiantes universitarios existentes y las ventajas económicas. Asimismo se señala la posibilidad de tener facilidades en la obtención de espacios para ubicar dichos centros. Entre las minoritarias respuestas contrarias a esta cuestión las razones aducidas serían la falta de población y la necesidad de buscar la mejor formación para el alumno y no sólo los beneficios derivados de la implantación de

más centros en la Ciudad. En cuanto al modelo territorial adecuado para la localización de los equipamientos , las opiniones se polarizan entre los dos propuestos en el propio texto de la pregunta: modelo disperso y modelo centralizado. Entre las razones citadas para la elección de uno u otro modelo estarían la conformación del área metropolitana, por un lado, y, por otro, la búsqueda del ahorro en los costes. Respecto a las acciones a realizar en los distintos sectores en los próximos diez años , son citadas con más frecuencia las siguientes: mayor implantación de centros universitarios y de capacitación profesional, Bibliotecas, Hospital, Centros Asistenciales y, por último, apoyo a la música y el deporte con instalación de diversos equipamientos en ese sentido.

La vivienda.

La tendencia mayoritaria es la de considerar insuficientemente atendidas las distintas y variadas demandas de viviendas

Algunas respuestas consideran suficiente pero mal distribuida la oferta de vivienda. La insuficiencia más citada por los participantes en esta encuesta en el tema de la oferta de viviendas se refiere a la vivienda social, económica o asequible, según las denominaciones usadas por los propios encuestados. Respecto de los inconvenientes se señalan, en mayor medida, la escasez de oferta pública y de suelo bien ubicado dotado de servicios adecuados. En bastante menor medida, algunas respuestas señalan la necesidad de ofertar vivienda de alta calidad para evitar fugas a otras zonas de los potenciales usuarios de las mismas así como la aplicación de la norma legislativa existente. La tendencia a la hora de valorar las afirmaciones propuestas , es a la de considerar que ninguna de ellas es cierta. De manera minoritaria, algunas respuestas consideran algunas de las afirmaciones ciertas; así, en algunos casos, se considerarían suficientes la oferta de productos inmobiliarios o, en otros casos, se consideraría dinámica pero falta de calidad. Los participantes al considerar si se puede agravar el problema de la vivienda debido a una gran masa de población joven y qué tipo de vivienda se plantearía para este sector , obvian mayoritariamente la primera parte de la cuestión y responden directamente a la segunda. Las propuestas más citadas serían: reducción de la métrica y, consecuentemente, la reducción de los precios.

No se observa una tendencia mayoritaria en la elección de las propuestas realizadas en el documento . No obstante, parece apuntarse a que la segunda opción es la única que plantea una política de viviendas. En el otro lado estarían los que consideran que debe atenderse como un producto mercantil pero sujeto a una cierta intervención pública. También se responde la necesidad de realizar un debate abierto entre las distintas partes implicadas. Respecto al tema de la segunda vivienda , los participantes muestran una tendencia mayoritaria a no realizar limitaciones excesivas. No obstante, matizan sus respuestas, señalando que las limitaciones se deben derivar de la aplicación de la legislación vigente, de la protección paisajística y medioambiental, y, en algún caso, proponiendo la no concesión de recursos públicos para la misma. El papel que debe desempeñar el Ayuntamiento en el tema de la vivienda es considerado básico en la mayoría de las respuestas analizadas. Las líneas fundamentales a seguir en el desempeño de ese papel que se proponen, sin embargo, son heterogéneas: promotor o regulador u ofertando suelo para vivienda social; planificando, regulando y controlando; etc. El Casco histórico , tiende a ser considerado mayoritariamente como una solución parcial al problema de la vivienda y por tanto debe ser complementado con otras medidas. Entre las razones que llevan a considerar ésta como una solución estaría la revitalización del mismo que dicha acción supondría, pero por otro lado se reconoce, en algunos casos, la limitación espacial de dicho Casco Histórico.

En general, la mayor parte de los encuestados considera apropiado introducir criterios de calidad arquitectónica para las nuevas viviendas y urbanizaciones . Las limitaciones propuestas, contenidas en algunas contestaciones, se refieren fundamentalmente a la no intromisión estética respecto a la libertad de

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

expresión/autoría. Respecto de la normalización de las viviendas espontáneas, se observa una tendencia a la no legalización indiscriminada. Entre éstas respuestas son generalizadas las propuestas tendientes al estudio individualizado de cada caso. Aquí las propuestas irían desde la normalización de las pertenecientes a las personas más humildes hasta otras que impliquen la penalización de los responsables. También se advierte que el carácter contributivo de la normalización debe mantenerse, bien por razones de igualdad ante la ley, bien para ayudar a la Hacienda Municipal. Algunas propuestas no contemplan la legalización en ningún caso. En estos, los argumentos esgrimidos para ello se encontrarían: algunas legalizaciones son más costosas que la recaudación derivada de la normalización o que la normalización no se puede producir al existir una norma jurídica por lo que habría que realojar a los ocupantes.

Son mayoría las respuestas en las que no se considera prioritario la vivienda turística de cara a su explotación como actividad económica. En general se observa tendencia a no olvidar este tema pero se priorizan las viviendas sociales y/o para todos los algecireños. En menor medida se argumenta que el turismo es inapreciable o que respecto a este tema el mercado debe ser quien guíe la oferta. Se considera necesario llevar a cabo políticas activas para erradicar la infravivienda por la gran mayoría de los encuestados.

Entre las razones manifestadas estarían: debe ser así para no incumplir la ley, si no se actúa el mercado no lo hará, si no se actúa se estará en manos de fines especulativos. Respecto de las distintas ubicaciones para usos residenciales de viviendas habituales y su asignación según los niveles de solvencia, no hay una única respuesta. En relación a los niveles de solvencia son escasas las respuestas que consideran este aspecto si bien se registran respuestas que defienden la no creación de "guettos". Por su parte y referido a las zonas, las respuestas irían desde las más genéricas (suelos con buenas condiciones de salubridad, seguridad, servicios, etc.), hasta las más concretas que proponen localizaciones precisas. Entre éstas, las más citadas serían: San García, San Bernabé, El Rinconillo, Getares ... La tipología de primera residencia apropiada así como su posible ubicación en distintas zonas no aparece indicada de manera clara por los participantes. Serían más los que sostienen que se debe dejar actuar al mercado o bien que dependerá de la localización respecto del centro en la que se realicen: en altura en las proximidades del centro y adosadas cuando se alejen del centro. Entre los que se decantan por una u otra, abundan los que eligen las adosadas, argumentando que son las preferidas por la mayoría de los usuarios o por que permiten una mayor calidad de vida. Según la mayoría de los encuestados el futuro de la vivienda de alquiler no será muy halagüeño. Las razones más nombradas serían la falta de "mentalidad" y los precios elevados. Los que si esperan que tendrá un mejor papel las viviendas de alquiler razonan en este sentido el que cambiará la "mentalidad", que no se debe "hipotecar" la propia vida para comprar una casa o bien que para las estancias temporales resulta insustituible.

El Conjunto Histórico.

El conjunto histórico no estaría actualmente en estado apropiado según la mayor parte de los encuestados. Se destaca su deterioro, la falta de mantenimiento y la escasa población. En mayor proporción estarían los que considerarían que se hace necesaria la recuperación de la función central de la Ciudad histórica.

Son escasas las respuestas en sentido negativo o que propondrían la realización de soluciones mixtas. Unánime es la idea de destinar esfuerzos de intervención pública para la conservación, rehabilitación y potenciación del casco histórico.

En algún caso se apunta que dicha intervención no sólo sería necesaria sino conveniente e imprescindible. Aunque la dispersión es la nota predominante al proponer usos para el Centro Histórico, se observa cierta tendencia a considerar que los usos destinados al disfrute del

patrimonio y del Centro de Algeciras (comercios, museos, espacios lúdicos, Bibliotecas, ...). En menor medida, pero también ampliamente apoyado, estarían los usos residenciales e institucionales. La mayor parte de los encuestados hace una decidida apuesta por la recuperación del centro para los peatones y por la introducción de la racionalidad en el uso del coche en función de las necesidades. Hay una escasa minoría que considera que está bien como está en la actualidad.

En cuanto a las medidas propuestas para la revitalización del Centro Histórico, los participantes en la encuesta ofrecen un heterogéneo abanico de medidas. Entre las que aparecen citadas en mayor medida estarían: mantenimiento de lo existente, evitar el deterioro y la ruina (rehabilitando sin destruir), reducir o eliminar el tráfico, potenciación de actividades (comercio, turismo, actividad institucional...), etc. También son variadas las medidas propuestas para resolver el deterioro de la calidad ambiental sufrido por el Centro Histórico en las últimas décadas. Algunas de esas propuestas serían: Planes especiales de rehabilitación dotados de fondos, conservación/recuperación de la arquitectura tradicional y edificios emblemáticos, reducción del parque móvil, ampliación de zonas verdes, etc. Respecto de los espacios o edificios sobre los que se considera imprescindible la intervención, no se observa una tendencia clara relativa a actuaciones concretas. La respuesta más común se resume en la necesidad de estudios y/o catálogos para recuperar todo aquello que sea necesario. No obstante algunas de los espacios o edificios serían: Transmediterranea, Plaza Alta, Barrio de San Isidro, Cristo de la Alameda, La Palma, etc.

El Medio Natural.

El medio natural se encuentra, según la gran mayoría de los encuestados, en una situación no aceptable. Se considera que está muy descuidado y que dicho medio se ha violentado para permitir el desarrollo de la Ciudad. Las respuestas que no son tajantes reconocen que "algo se ha hecho" pero que se debe seguir actuando, sobre todo en algunos puntos. Los participantes abren un amplio y heterogéneo abanico cuando se les propone que imaginen la Ciudad de Algeciras y su término en un plazo de diez años. La respuesta más repetida advierte que con el ritmo actual estará igual o peor que ahora y algunos puntos llegarían a ser irreversibles (contaminación de las aguas, vertidos descontrolados, etc). Entre los más optimistas, las respuestas serían: realización de estudios de impacto, con la costa litoral limpia, zonas verdes, viviendas adosadas en las zonas de expansión, etc.

Es unánime la respuesta afirmativa de los participantes cuando se les plantea que si el futuro desarrollo de Algeciras está condicionado al fomento del potencial ambiental que aún tiene el término municipal así como por profundizar en una política que corrija los desequilibrios y elimine los impactos ambientales en el entorno de Algeciras

Las razones más citadas serían aquellas que conectan tales medidas con la necesidad de optar por el desarrollo sostenible, así como con la calidad de vida como referente. En menor medida se argumenta que dichas actuaciones son más necesarias en la Ciudad de Algeciras dadas las especiales características de su entorno y el limitado territorio del que dispone. La gran mayoría de los encuestados considera que no es suficiente la aplicación de medidas restrictivas, se reivindica mayor concienciación/educación, alternativas a la restricción (potenciación/incentivos). Se recogen respuestas en las que se reconoce que hace tiempo que tales medidas restrictivas ya están y que con su incumplimiento continuo se demuestra su inutilidad. La respuesta afirmativa es unánime al considerar como necesarias la realización de acciones destinadas a la mejora del medio natural y del territorio ya degradado. Se considera que todavía hay zonas recuperables. En algunos casos se citan como ejemplo las actuaciones llevadas a cabo en el entorno del Cobre.

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

Son muchos los participantes en este proceso de participación que consideran todavía posible la recuperación del monte público, de los cauces públicos y de las vías pecuarias como elementos estructurantes de los espacios abiertos del municipio y de la Bahía. Entre los menos optimistas se cree que es difícil tal recuperación por la actual ocupación; de cualquier modo consideran que sería necesaria. La mayoría de los encuestados sería favorable a la introducción de las propuestas contenidas en el contenido en el documento. En general argumentan que todo lo que suponga mejorar es conveniente y redundante en la calidad de vida, calidad medioambiental y en la calidad del producto. Entre las respuestas reticentes a dicha implantación, los argumentos manejados son fundamentalmente de carácter económico. Las respuestas más numerosas eligen la divulgación de los materiales de construcción que provengan de recursos naturales gestionados de forma sostenible.

También se observa cierta tendencia a fomentar primero la divulgación y/o subvención y posteriormente la obligación. De nuevo son razones económicas las que se esgrimen por parte de los que no estarían de acuerdo con la obligación. Cuando los participantes describen los espacios del término que consideran de especial valor medioambiental y necesitados de una protección reforzada, tampoco se establece un acuerdo sobre espacios concretos. La tendencia advertida en las respuestas sería de carácter genérico, y alertaría sobre todo el suelo no urbanizable o sobre todo lo que "merezca la pena". Algunas de las zonas más citadas serían: costa (litoral, playas, el mar, ...), ríos (cauces, arroyos, desembocaduras, ...), montes (parque de los Alcornocales, loma de Pelayo), Garganta del Capitán, bosques de acebuche, etc.

El Territorio. La Metropolis.

La mayor parte de las respuestas se inclinan a considerar que no se está haciendo gestión metropolitana en estos momentos. Se piensa que se está intentando, pero que no se logra todo lo necesario. Argumentan algunos participantes que prueba de ello es la Mancomunidad y la dificultad que encuentra la misma para llevar a cabo sus actuaciones. A la hora de imaginar la situación de la Bahía en los próximos diez años se observa cierto pesimismo generalizado entre los encuestados. Las imágenes más frecuentes serían: desconexión entre sí, las ciudades desarrollándose por sus propios medios, caos urbanístico y circulatorio, mal estéticamente pero bien económicamente, etc.

La necesidad de configurar un Ente Gestor, al margen de la Mancomunidad de Municipios, que asumiera un determinado nivel de competencia territorial respecto al conjunto de la comarca del Campo de Gibraltar no es compartida mayoritariamente por los encuestados. Las respuestas se dividen entre los que consideran que la creación de dicho Ente es necesaria y los que opinan que la Mancomunidad es la que debe asumir tales funciones. Entre los primeros se considera que es la mejor manera de administrar los recursos pero ello será siempre que se dote a dicho Ente de recursos y de capacidad funcional. Entre los segundos no se considera oportuno la duplicidad de organismos por lo que, entienden, debe potenciarse la Mancomunidad. En este sentido se manifiestan la mayor parte de los encuestados en la siguiente cuestión. Consideran que podría ser la propia Mancomunidad la que asumiera ser un organismo unitario de gestión. Son, por tanto, escasa minoría los que piensan que debería decidirse en cada caso o que debiera dejarse en manos de otras figuras (asociacionismo o consorcios sectoriales).

El optimismo es la nota general y unánime al reflexionar sobre el papel del territorio de la Bahía en los próximos diez años en el espacio andaluz, español y europeo. Se destaca su importancia a nivel industrial, comercial y portuario.

De manera general se considera posible la integración comarcal reforzando la propia identidad comarcal en su conjunto. Las respuestas matizan tal posibilidad de diversa manera: integrando de manera consensuada, dependiendo de la voluntad política, campañas que ayuden a superar localismos, etc. No obstante, se considera que dicha tarea no sería difícil dada la historia común y la idiosincrasia de "las gentes" de la Bahía. La idea mayoritaria es considerar como importante el esfuerzo de imaginar la identidad común con el fin de ofrecer salidas positivas a ciertos temas que de otra forma podrían convertirse en nuevos problemas.

Se considera que ello puede ser imprescindible, además se reconoce, por parte de algunos encuestados, la existencia de una entidad común al margen de lo geográfico y comercial. La minoría que actualmente sería una utopía.

Unánime es la respuesta afirmativa al considerar la necesidad de cohesionar la política territorial y las políticas económicas con el objeto de hacer viables ambas y evitar ahondar la crisis de calidad de vida y de dualización social.

Respecto de las medidas para conseguir una mayor integración metropolitana en el ámbito físico y poblacional la única respuesta que quizás pueda considerarse como tendencia es la que apunta hacia la coordinación como el único camino posible. Algunas de las diversas medidas propuestas serían: estudios conjuntos de recursos y necesidades, creación de infraestructuras y equipamientos comunes (Universidad, Ferrocarril, espacios culturales y deportivos, ...), etc.

Las Actividades Económicas.

La dispersión en las respuestas es la nota común al valorar la situación actual de Algeciras en cuanto a su dinámica en las Actividades Económicas. Así las respuestas más frecuentes se podrían resumir: lento pero emergente, bien en algunos sectores (comercial, actividad portuaria, industria), falta de dinamizadores y escasa estructuración y planificación, etc. En consonancia con lo respondido en la cuestión anterior, la previsión de la situación económica para los próximos diez años al ritmo actual se divide en el grado de optimismo mostrado por los encuestados: igual que ahora y acorde al ritmo del resto del Estado, creciente a ritmo lento, poco diversificada y con desequilibrios, dominada por grandes empresas exteriores, etc.

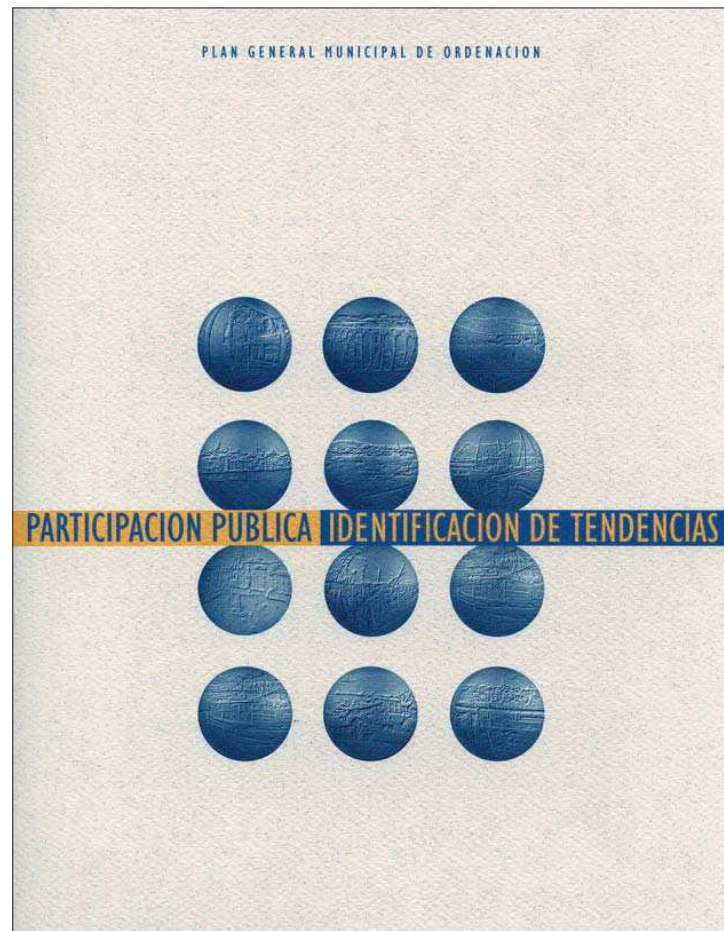
Existe la opinión generalizada de la necesidad de la intervención pública de cara a ofertar suelo y creación de infraestructura de cara a la creación de nuevas empresas y reubicación de las existentes en espacios más adecuados.

Se considera que las facilidades y la provisión de suelos dotados y bien comunicados produciría un remonte y un aumento de la competitividad. En menor medida se opina que hay que actuar con cautela dada la escasez de recursos y de suelo en Algeciras, o bien que hay que tender a sectores económicos con menor requerimiento de suelo (comercio, servicios, ...). La respuesta mayoritaria es que la actividad no debe especializarse y que, por tanto, no debe excluirse de entrada ningún sector económico.

Las actividades productivas apoyadas en recursos endógenos que se deberían fomentar más citadas serían las actividades portuarias y relacionadas con el mar (industria pesada, petróleo y derivados, deportes náuticos, pesca e industria comarcal de pesca, etc). En menor medida se citan las actividades relacionadas con la agricultura (industrialización agraria, industria agraria). Con una representación muy escasa se situaría el turismo en diversas modalidades (relacionado con el mar, turismo rural, ...).

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

Respecto de los sectores económicos más dinámicos que sería necesario captar sobre la base de las oportunidades que ofrece Algeciras y su territorio metropolitano prácticamente se corresponden con los citados en la anterior cuestión. Se observa, no obstante un aumento en el número de respuestas que hacen referencia al turismo como uno de esos sectores. La importancia de la formación y el papel de la inversión en la misma de cara a la mejora de la actividad productiva en la Ciudad, es considerada esencial por una gran parte de los participantes en la encuesta. Se apunta a la necesidad de una mayor colaboración y adecuación entre la oferta formativa y las actividades y empresas de la zona. En menor medida, pero todavía de forma mayoritaria, se pronuncian los participantes en valorar el nivel de los Recursos Humanos de la zona como buenos. Sin embargo, menos optimistas son los encuestados cuando valoran las oportunidades de acceso al empleo.



1.6 CONCLUSIONES.

Dado el carácter informativo y descriptivo de la consulta realizada se ha de subrayar que la finalidad general perseguida en el proceso de consulta se ha logrado con plena satisfacción. De un modo más concreto, y teniendo presentes los objetivos específicos marcados al comienzo de este documento, podemos decir que los mismos se han alcanzado en su totalidad. Efectivamente, la propia estructura interna de la encuesta ha permitido a los participantes expresar la evaluación que ellos realizan acerca de los distintos aspectos subjetivos de la realidad ambiental susceptibles de ser afectados desde el ámbito de la redacción del Plan General de la Ciudad de Algeciras - primer objetivo específico -, así mismo, también ha permitido conocer las necesidades declaradas por los algecireños susceptibles de ser afectadas desde el ámbito de la redacción del Plan General - segundo objetivo específico-. Esto se ha logrado gracias a la profundidad con que los participantes, en general, han abordado los temas sugeridos. Ello también ha sido posible a que mayoritariamente los cuestionarios recibidos estaban cumplimentados en su totalidad. En este sentido podemos concluir que el éxito de la consulta realizada ha sido total.

En cuanto a los contenidos concretos contemplados en cada una de las áreas temáticas propuestas, la riqueza de la información recopilada aconseja que no se sintetice excesivamente, por lo que se recomienda su consulta directa. Ello responde al deseo de mantener el presente documento como un espejo que refleje las distintas posiciones expresadas sin menoscabo de que las mismas hayan sido mantenidas en mayor o menor número por los ciudadanos que, con carácter individual o en representación de algún sector o colectivo, han participado en este trabajo. Sin embargo, y como ya hemos señalado, se ofrecen ahora algunas de las aportaciones realizadas:

- Se advierte una tendencia generalizada a evaluar positivamente la consulta pública realizada y el talante participativo con el que ha comenzado la redacción del Plan General. En este sentido son muchos los encuestados que expresan el deseo de que dicho talante se mantenga a lo largo de todo el proceso de redacción así como durante las distintas fases de ejecución de Plan proyectado. De este modo se reclama también, por parte de algunos encuestados, cierta flexibilidad en la redacción y/o ejecución del Plan.
- Existe una clara tendencia por parte de los encuestados a proponer, además de sus opiniones personales y relativos a algunos temas concretos, la necesidad de realizar estudios técnicos detallados y profundos que ayuden a tomar las decisiones más oportunas. De este modo indican también la confianza que hacia ese tipo de estudios tienen como método de evitar confrontaciones estériles entre posiciones no coincidentes. Así mismo se renueva, por parte de algunos participantes, la confianza en algunos estudios e informes que analizan ciertos aspectos relacionados con la Ciudad de Algeciras y con el entorno de la Bahía en general.
- Se observa una tendencia mayoritaria, y referida a diversos temas o áreas, a mostrar la necesidad de la intervención pública, en grado relativo, como el mejor modo de asegurar que las actuaciones se realicen buscando el beneficio, en algunos casos, o el no perjuicio, en otros, del bien común.
- Respecto de algunos contenidos concretos se produce una coincidencia generalizada además de una reiteración en distintos apartados. Así, y a modo de ejemplo, se destacan las siguientes: sin entrar en la necesidad o no del aeropuerto se subrayan las malas comunicaciones existentes con los aeropuertos cercanos; se señalan ciertas insuficiencias o falta de coordinación sobre ciertos aspectos de los servicios básicos de la Ciudad; o, para

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

terminar, la sensación de aislamiento de la Zona de la Bahía padecida durante mucho tiempo que se desprende de la lectura de las respuestas de muchos de los encuestados.

La principal limitación a destacar en el transcurso de la presente investigación es la no inclusión en la composición final de la muestra de algunos colectivos o sectores que, no obstante, fueron invitados a colaborar activamente en el proceso de participación. El deseo de que en dicha muestra final estuvieran representados el mayor número posible de sectores o profesionales condujo incluso a retrasar la fecha final de recepción de cuestionarios. Sin embargo, y a pesar de dichas prórrogas algunas de esas encuestas nunca llegaron a nuestras manos por lo que su inclusión en los análisis fue del todo punto imposible. De todos modos la heterogeneidad de la procedencia de los cuestionarios recibidos, reflejada en el apartado dedicado a la muestra, y la variedad de las tendencias expresadas, nos lleva a pensar que la representatividad buscada se ha conseguido. Esperamos, pues, haber evitado caer en posibles sesgos; algo de lo que tanto hemos huido a lo largo de todo el proceso.

Como anunciábamos, queremos finalizar estas conclusiones comentando algunos aspectos positivos que remarcan la importancia del proceso llevado a cabo y señalando, así mismo, algunas líneas futuras de actuación que han de ser consecuencia lógica de dicho proceso.

- Los procesos de participación aseguran de algún modo que las intervenciones posteriores sean doblemente efectivas. Así, de manera general, se puede afirmar que variables urbanísticas relacionadas con la percepción del clima social modificadas en base a pruebas objetivas, pueden llegar a actuar positivamente sobre la conducta de las personas pero no producen cambios significativos en la percepción que las personas tienen del clima social. Por ello es importante participar en, y conocer, las intervenciones que se van a realizar en nuestro entorno.
- El interés previo de la identificación de necesidades no se limita a una cuestión de contenido - recoger información más o menos objetiva acerca de los problemas- sino que es también indispensable como procedimiento interventivo. El proceso en sí mismo permite la relación con el sistema social y transmitir a los miembros de una comunidad explícitamente que se cuenta con ellos. No es sólo, por tanto, una cuestión de formas sino que se relaciona directamente con la efectividad, la adecuación y la eficiencia de los programas a desarrollar.
- Este proceso no es sólo una consulta o una evaluación de la realidad subjetiva o de las necesidades expresadas. Es además una señal social o un estímulo que, al ser recibido por el ciudadano, debe alertarle y obligarle a estar atento a los cambios que se van a producir en su entorno más próximo y que se van a plasmar en la Planificación proyectada. Como se ha señalado los cauces legales de la participación en el planeamiento urbano están perfectamente regulados pero en muchas ocasiones ese marco legal, por diversas razones no es convenientemente utilizado. Así, en muchas ocasiones, será en el momento de ejecutar una acción cuando se levanten voces, más o menos mayoritarias, que por alguna u otra razón se van a sentir perjudicadas por dicha actuación. El ciudadano debe saber que dicha actuación estaba prevista, y probablemente proyectada con bastante anterioridad, pero no ofreció las oportunas objeciones en el momento en el que sus alegaciones, al amparo de la legalidad antes mencionada, con toda probabilidad hubiesen sido mejor recibidas y atendidas de un modo más satisfactorio para sus intereses.
- Como líneas de actuación consecuentes al proceso que ahora finaliza, y que no es más que un paso entre los muchos a dar en la difícil tarea de la planificación urbana, se quieren destacar aquellas derivadas del análisis profundo de los resultados expuestos en el capítulo

anterior. Así, este documento se convierte en un importante aliado que ayude a trazar el mapa de las Debilidades, Amenazas, Fortalezas y Oportunidades (análisis D.A.F.O.) de la Ciudad de Algeciras y su entorno. Será precisamente ese análisis riguroso el que nos permita actuar preferentemente sobre las debilidades y estar prevenidos ante las amenazas. Del mismo modo nos guiará en el camino de potenciación de las fortalezas que ya tenemos así como estar atentos para que cuando se presenten las oportunidades, éstas no pasen de largo y sepamos sacar provecho de ellas. Así mismo, la información recogida nos ayudará a conocer el modelo tendencial y el modelo deseable, y, entre otras, las medidas propuestas van a ser fundamentales para que en lo posible la Ciudad de Algeciras y su entorno sean como los ciudadanos más optimistas han imaginado.

La Plaza Alta o "Plaza del Almirante"



MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

2. PARTICIPACIÓN CIUDADANA EN EL PREAVANCE

Con la finalidad de que desde un primer momento la Revisión-Adaptación del Plan General Municipal de Ordenación se sustentara sobre bases reales de participación y colaboración, se acordó abrir el proceso de elaboración propiamente dicho con un trámite previo no previsto en la legislación urbanística. Este trámite lo constituyó el Preavance.

El documento del Preavance no tenía por objeto formular los criterios, objetivos y soluciones generales de planeamiento, finalidad ésta propia del Avance. Por el contrario, el Preavance se dirigía a provocar a que la formulación de las soluciones a realizar en el Avance estuviera basada en un conocimiento profundo de la realidad y fuera fruto de la participación ciudadana.

El Preavance tenía, por consiguiente, un triple contenido que se desglosaba en la apertura de un período de participación ciudadana, en la convocatoria de un Concurso de Ideas y en la Convocatoria a propietarios interesados en la colaboración urbanística.

2.1. CONVOCATORIA DE UN CONCURSO DE IDEAS PARA ALGECIRAS.

Con los trabajos de la Revisión del Plan General de Algeciras, se hace necesaria una reflexión profunda sobre los diferentes aspectos que conforman la realidad de la Ciudad : Territoriales, Urbanísticos, Infraestructuras, Sociales, Económicos, Ambientales, etc.. Esta reflexión, se ha desarrollado por parte del Ayuntamiento y de la Gerencia de Urbanismo con la propia redacción del Plan General y sus documentos previos, así como con otros trabajos y estudios paralelos; que han sido los que han marcado la pauta de actuaciones para planificar la Ciudad.

Es preciso, sin embargo, hacer extensivo este ejercicio de análisis y propuesta a todos los agentes que se sientan interesados y preocupados por la Ciudad y su evolución futura, ya que de la plena identificación de los ciudadanos de Algeciras con el documento final que se redacta, dependerá en gran medida en éxito posterior de éste.

Objeto del Concurso de Ideas

El objetivo de la convocatoria no pretende tanto la redacción de documentos técnicos definitivos, sino la elaboración de exposiciones reflexivas que propongan nuevas claves y líneas de actuación sobre cada uno de los temas propuestos, debiendo llegar a esta exposición de ideas finales a partir de un cierto análisis de la realidad, que muestre los aciertos y carencias que actualmente existan para, posteriormente, elaborar cuantas propuestas se consideren interesantes en cada cuestión.

Estas propuestas y reflexiones pasarían a formar parte esencial de la base de trabajo para la elaboración del nuevo planeamiento, concebido éste como un "Proyecto de Ciudad" que integre y articule todas aquellas iniciativas que propicien un desarrollo armónico y racional de Algeciras.

Participantes en la Convocatoria

Podrán tomar parte en la presente convocatoria, todas aquellas personas o grupos de personas que muestren inquietud en expresar sus ideas sobre Algeciras, su presente y su evolución futura ; haciendo un especial llamamiento a todos aquellos profesionales y colectivos que trabajan día a día más directamente en contacto con la realidad territorial y socioeconómica de la Ciudad :

Arquitectos, Ingenieros, Geógrafos, Constructores, Promotores, Empresarios, Economistas, Ecólogos, Asociaciones Ciudadanas, Sindicatos, Partidos Políticos, etc..

Temas Propuestos

1.Crecimiento Socio-Económico y Modelo Futuro de Ciudad.

- Ideas para el relanzamiento económico y social de Algeciras.
- Modelos de Ciudad resultantes de este proceso de relanzamiento: Ciudad Industrial, Ciudad Terciaria, Ciudad Puerto, Ciudad Turística...
- Integración entre las distintas bases económicas: Pesca, industria de transformación, servicios, puerto..

2.El Casco Antiguo.

3.Los Crecimientos Periféricos.

- Análisis de las "áreas críticas" en la periferia de Algeciras.
- Asentamientos residenciales periféricos: Segunda residencia, parcelaciones ilegales y crecimientos no planificados, ocupación residencial de zonas de dominio público (cañadas, hijuelas, etc.)
- La morfología de los futuros crecimientos periféricos: Infraestructura viaria básica, nuevos tramos urbanos, tipologías edificatorias.
- El contacto de lo urbano con lo rústico: Parques periurbanos, tratamientos de borde y "fachadas" naturales de la Ciudad.

4.Red viaria, tráfico, transporte y gestión de redes de servicio.

- Análisis de la infraestructura existente.
- Propuestas para el futuro: Accesibilidad externa e interna.
- Las vías de comunicación como ejes del crecimiento urbano: (Vías pecuarias, carreteras comárcales y locales...).

5.El Suelo Productivo y las actividades económicas.

- Análisis de la situación actual.
- Nuevas localizaciones industriales.
- Nuevas formas de desarrollo industrial: la industria limpia, desarrollo tecnológico y asentamiento industrial.
- La industria escaparate, crecimientos terciarios, servicios complementarios a la industria.

6.Espacios libres.

- Parques y plazas en suelo urbano, carencias y nuevas propuestas.
- Parques Periurbanos, conservación de áreas periféricas con valores naturales.

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

7. Los Equipamientos.

- Análisis de los existentes y nuevas propuestas.
- Rehabilitación de edificios y oferta cultural.
- Propuestas para el ocio.
- La oferta deportiva.
- Equipamiento de los barrios.
- La Universidad.

8. El Suelo no Urbanizable.

- Regulación de usos.
- El Paisaje.
- Espacios Naturales de interés, zonas especialmente protegidas.
- La edificación en el Suelo no Urbanizable.

9. La visión metropolitana.

- Reflexiones y propuestas sobre Algeciras dentro de su entorno comarcal y provincial.
- El Sistema de Ciudades en la Comarca del Campo de Gibraltar.

10. El Puerto de Algeciras.

- El futuro Puerto de la Bahía.
- Relación Puerto-Ciudad.

2.2. CONVOCATORIA A LOS TITULARES DE SUELO PARA LA COLABORACION EN LA GESTION URBANISTICA.

Cuando se adopta la decisión de elaborar un nuevo Plan General en todos los casos existe una exigencia interna propia del Plan ; exigencia que también es común a toda norma que intente regular con acierto la vida de los ciudadanos, que no es otra, que la de ser viable como presupuesto de su eficacia . Y es evidente que sólo es eficaz aquel Plan que verdaderamente llega a ejecutarse.

El principio de eficacia que rige toda la actividad de la administración elevado a rango constitucional por el Artículo 103 de la Constitución, requiere que la formulación de un PGMO sea algo más que la labor de planificación y programación ; precisa que la redacción del Plan se conciba para su ejecución.

La potestad planificadora cuya titular es la Administración como función pública que es, no puede quedar reducida al diseño de unos planes que difícilmente puedan ejecutarse ; por el contrario, es deber de la Administración tener presente en la misma elaboración del Plan todas aquellas dificultades que pueda encontrarse la gestión del programa de actuación urbanística, previniendo sus soluciones.

Este enfoque requiere que en la elaboración del Plan, junto a la toma de datos técnicos (aptitud del territorio), se realice también una investigación de datos jurídicos (conocimiento de la estructura de la propiedad) y económicos (estudios sobre capacidades y expectativas financieras, sobre costes de urbanización y valoración de terrenos).

Sólo con el conocimiento exacto de la entera realidad que se pretende transformar, puede elaborarse un Plan con garantías de que llegue efectivamente a regir, único capaz de conseguir el modelo de ciudad que se establezca como objetivo.

Es preciso recordar que la actividad de ejecución del Planeamiento, no es otra cosa que la actividad de transformación de la realidad existente para adecuarla a las previsiones del Plan. Esta transformación tiene doble aspecto : Físico (mediante la realización de las obras necesarias), y jurídico (acomodar la situación jurídico-civil previa a las exigencias de las determinaciones del Plan) ; al tiempo que exige la presencia de un componente económico (los recursos financieros que es preciso disponer para operar dicha transformación).

Resulta evidente que en la medida en que se disponga de un completo conocimiento de esta múltiple realidad, se contará con mayores probabilidades de acertar en la elaboración del Plan que posteriormente pueda materializarse.

Una mayor aproximación hacia la consecución de este objetivo, que no es otro que el de elaborar un Plan viable desde el punto de vista de su ejecución, se alcanzaría si ya desde el mismo momento de elaboración del Plan, estuvieran sus propuestas respaldadas por una cierta seguridad o, al menos, por la confirmación de la intención de actuar por parte de los particulares que hayan de hacerlo, superando la mera confianza en el incentivo del negocio inmobiliario.

Esta confirmación o constatación previa de la viabilidad del Plan, se antoja esencial si consideramos que la idea de programación está implícita en la de planificación. Un PGMO no establece una ordenación urbana atemporal sino que, por el contrario, prevé el proceso de desarrollo de las determinaciones urbanísticas, incorporando de esta forma la proyección temporal como uno de sus elementos esenciales. Así, en el PGMO se entrelazan las previsiones físicas con su programación en el tiempo, de tal suerte que para realizar muchas de las actuaciones diseñadas por el Plan, sea preciso previamente haber ejecutado otras.

El Programa es el medio para ejecutar los objetivos perseguidos en el Plan y establece no sólo una graduación temporal de las actuaciones, sino que realiza algo más : Atribuye la responsabilidad de su ejecución a los distintos sujetos. El Programa del Plan identifica al agente inversor. Así, para un tipo de actuación requiere que sean los propios propietarios quiénes han de ejecutarla ; en otras ocasiones, precisa que sea la inversión pública la que opere el proceso urbanizador y edificatorio.

Pero esta asignación o identificación del agente que ha de ejecutar cada propuesta y que realiza el PGMO a través del Programa de Actuación, no se produce gratuitamente ; por el contrario, el planificador adopta cada decisión tras reconocer la existencia de diversos agentes inversores y ponderar adecuadamente los siguientes componentes :

- Interés público presente.
- Coste económico de su ejecución.
- Capacidad administrativa de gestión-ejecución de actuaciones urbanísticas.
- Capacidad financiera del ente público.
- Selección de actuaciones en función de prioridades públicas.
- Capacidad financiera y de gestión de los agentes privados.

Y es necesario reconocer que el grueso de las actuaciones previstas por el Plan se asignan a los propietarios afectados por la ordenación, de quienes se espera su incorporación al proceso de urbanización y edificación. Del efectivo cumplimiento por parte de los propietarios de sus deberes urbanísticos, va a depender en gran medida la consecución del modelo de Ciudad propuesto por el Plan.

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

En efecto, los propietarios afectados se ven convertidos en agentes activos, de cuyo proceder depende en gran parte la consecución de los fines públicos, y no siempre resulta fácil actuar como el Plan espera que se actúe. Tampoco puede olvidarse que la transformación de la realidad exige desembolsar unos recursos económicos, que no siempre los propietarios están en condiciones de soportar.

El Ayuntamiento como la Administración Pública más próxima a los ciudadanos, debe poner los medios para profundizar en el conocimiento de las circunstancias socioeconómicas del Municipio y en las necesidades e inquietudes de sus habitantes. Y en lo que al urbanismo respecta, en la medida en que una actuación de los propietarios conforme al Plan beneficia los intereses públicos, debe procurar la participación en la elaboración del planeamiento de aquellos llamados a intervenir en el primer lugar. Debe por tanto, fomentarse el asentimiento voluntario y no impuesto de la ordenación urbanística, de aquellos ciudadanos a los que el Plan los convierte en agentes activos, única forma de garantizar su efectivo cumplimiento y la consecución de los fines públicos.

El recurso a la expropiación por incumplimiento de los deberes urbanísticos, no es un medio suficiente para solucionar los perjuicios que se ocasionan. En primer lugar, porque la Administración no tiene suficiente capacidad gestora y financiera para expropiar todos los casos de incumplimiento que se produzcan, e iniciar posteriormente, la urbanización de los suelos. Y en segundo lugar, porque los recursos financieros de la Administración deben destinarse prioritariamente a las actuaciones que previamente se han programado por considerarse esenciales para los intereses públicos.

Esto no significa la renuncia a la expropiación o la consideración de este sistema como subsidiario, sino muy al contrario, se considera que el sistema de expropiación está en pie de igualdad con los privados y será aplicable no sólo cuando el interés público lo exija como necesario, sino también donde la Administración decida que es conveniente u oportuno.

Lo expuesto aquí significa, realmente, reconocer la diferencia existente entre la expropiación derivada de una decisión pública previa y la derivada, no de una decisión, sino de un incumplimiento, en definitiva de un fracaso o frustración de las previsiones del Plan. Y significa reconocer también, que en ocasiones el incumplimiento puede deberse a una voluntad especulativa de retención de suelo, sino que puede obedecer a otras razones tales como, insuficiencia económica o inexperiencia o desconocimiento.

En definitiva, se hace necesario articular medidas complementarias que basadas en el principio de la participación ciudadana y en el reconocimiento de la conexión entre planeamiento y gestión, busquen desde el mismo momento de la elaboración del Plan, el asentimiento y voluntariedad de aquellos a quienes se confía buena parte de la consecución de los fines públicos.

La conexión que se ha puesto de relieve entre planeamiento y gestión, resulta imprescindible para que el urbanismo alcance mayores cotas de realidad, evitando que el Plan se convierta en un simple dibujo, reiteradamente incumplido, como es la realidad urbanística actual de Algeciras. Ahora bien, en cualquier caso es preciso afirmar que la gestión nunca debe dominar al planeamiento, pues la gestión es sólo un medio, un instrumento necesario, nunca un fin en sí mismo. La importancia de la gestión deviene del hecho de que facilita que la solución más adecuada pueda ejecutarse.

Conveniencia y Oportunidad de la Convocatoria.

En la medida en que desde el primer momento de la elaboración del Plan se tenga presente y se valore adecuadamente esta vinculación entre planeamiento y gestión, contribuiremos a formular un Plan que llegue efectivamente a dirigir la ordenación del territorio local y conseguir el proyecto de

Ciudad perseguido. Por ello, desde el inicio de la elaboración del Plan deben buscarse las medidas que garanticen su desarrollo y ejecución; medidas que permitan previamente asegurar su viabilidad.

Estas medidas deben tratar de conseguir el compromiso de aquellos que vienen llamados a ser parte activa y responsable del cumplimiento del Plan. Siendo el único método eficaz de conseguir estos compromisos, el que se basa en el asentimiento de los propios afectados por la ordenación urbanística.

Por lo expuesto, se considera conveniente y oportuno realizar una convocatoria pública dirigida a todos aquellos propietarios de terrenos situados en zonas susceptibles de albergar el crecimiento urbano natural de Algeciras. Esta convocatoria, tendente a suscitar la colaboración y participación de los ciudadanos, va dirigida a evaluar el grado de receptibilidad de los afectados y permitir la concertación a fin de asegurar el cumplimiento de los objetivos del Plan.

Así, en un primer momento, los titulares de suelo con condiciones objetivas donde asentarse el crecimiento urbanístico, tendrán la oportunidad de manifestar su voluntad de colaborar y facilitar la gestión urbanística. Esta manifestación de voluntad irá acompañada de compromisos y garantías suficientes, encaminadas a asegurar el cumplimiento de los objetivos del Plan, si se constata la conveniencia de incorporarlos al proceso urbanístico.

Una vez obtenida esta información, lo que permitirá conocer la realidad en todos sus aspectos, estaremos en disposición de plasmar estrategias, criterios y soluciones en el documento de Avance, con garantías de acierto, que será sometido a información pública para que todos los ciudadanos puedan presentar las sugerencias y alternativas que estimen convenientes.

La firma de los conciertos respaldará la programación y servirá de confirmación de la viabilidad de las actuaciones propuestas. La efectividad de los conciertos se hará, lógicamente, depender de los acuerdos de aprobación inicial, provisional y definitiva. De esta forma el Ayuntamiento Pleno, órgano en el que recae la máxima responsabilidad urbanística municipal, tendrá plena libertad para ejercitar su potestad pública planificadora. No obstante, aquellas propuestas que se eleven al Ayuntamiento Pleno, surgida de la concertación, estarán avaladas por un conocimiento de la realidad por estudios técnicos, de viabilidad económica y con unos compromisos de cumplimiento, lo que facilitará una decisión favorable por el órgano municipal al tener éste plena garantía de acierto y oportunidad.

Los Conciertos Urbanísticos.

La concertación entre particulares y la Administración no constituye una actividad extraña en nuestra legislación, por el contrario, se encuentra múltiples ejemplos de ella. La Administración ha constatado que, en ocasiones, lo ideal es suscitar la colaboración de los ciudadanos a fin de que dirijan su actividad hacia el cumplimiento de los objetivos establecidos en los planes elaborados por ella. Y la necesidad de suscitar el entusiasmo y la colaboración del administrado se hace más patente en el campo del urbanismo, que diferencia de lo que ocurre en otro tipo de normas jurídicas, en las urbanísticas, lo que las caracteriza es la realización de ciertas acciones (urbanizar, edificar), por parte de aquellos a quienes se dirigen.

La colaboración entre Administración y administrado en la fase planificadora se materializa en los Conciertos Urbanísticos, en los que el Ente Público, dentro de los límites legales a los que se haya sujeta su potestad planificadora, busca la fórmula viable de obtener el modelo de Ciudad más adecuado a los intereses públicos. Mediante los Conciertos se persigue no sólo suscitar el

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

entusiasmo, sino también la adhesión de aquellos llamados a integrarse en el proceso urbanístico, permitiendo obtener compromisos y garantías de la ejecución efectiva de las previsiones del Plan.

Los Conciertos Urbanísticos tienen un doble fundamento : En lo que respecta a los particulares, se basa en la autonomía de voluntad ; en lo que respecta a la Administración, en la discrecionalidad técnica de que goza al ejercitar su potestad planificadora. Pero la potestad planificadora, como toda potestad pública, está sujeta a límites.

El primer límite al que se haya sujeta esta potestad, es el derivado del principio de legalidad, en su doble vertiente : Formal y material. El segundo de los límites al que se supedita, es el interés público. Sólo es legítima la potestad de planeamiento, si con ella se persigue dar satisfacción al fin para el cual está concebida ; este fin es que el suelo se utilice en congruencia con la utilidad pública y la función social de la propiedad.

La potestad planificadora que se ejercita por la Administración respetando los límites anteriores, es una potestad discrecional, lo que comporta una habilitación para realizar un juicio, una apreciación de circunstancias singulares, que permita decantarse por una opción en base a una estimación de la oportunidad concreta. La discrecionalidad significa libertad de elección entre alternativas o soluciones justas.

Y es en base al carácter discrecional de la potestad planificadora, como se justifican los Conciertos Urbanísticos, al permitir optar a la Administración por aquella solución justa y más conveniente a los intereses públicos, con la seguridad de que pueda llevarse a la práctica. Ahora bien, no cabe confundir discrecionalidad con arbitrariedad, que viene prohibida por el artículo 9.3 de la Constitución. Esto significa que no puede justificarse una determinada decisión del planificador sólo y exclusivamente en base a la firma de un Concerto.

Por ello, la discrecionalidad técnica del planificador debe venir respaldada y justificada en los datos objetivos sobre los que opera. La decisión planificadora debe encontrar suficiente justificación en los estudios e informes, justificación que es una exigencia del principio de la interdicción de la arbitrariedad de los poderes públicos garantizado por la Constitución.

Objetivos de los Conciertos Urbanísticos. Criterios y Finalidades.

El contenido de los Conciertos Urbanísticos en la elaboración de la Revisión del Plan General se ajustará a los siguientes criterios :

- Obtención del compromiso de los particulares para el cumplimiento de las determinaciones del Plan General dentro de los plazos previstos.
- Consolidación por los titulares de los aprovechamientos urbanísticos que le correspondan legalmente, una vez hayan cumplido con los deberes impuestos por las leyes.
- Habilitación al Ayuntamiento para poder impulsar los instrumentos redistributivos, sin necesidad de que se produzcan incumplimientos.
- Puesta a disposición de la Administración de los suelos destinados a Sistemas Generales o incluidos en Unidades de Ejecución a desarrollar por el Sistema de Expropiación, facilitando a los propietarios afectados su permanencia en el proceso urbanístico.

- Constancia registral de los aprovechamientos urbanísticos que corresponden a la Administración.
- Fomentar que las transmisiones de aprovechamientos urbanísticos perteneciente al Patrimonio Municipal del Suelo, se destinen a la construcción de viviendas sujetas al algún tipo de régimen de protección pública.
- Salvaguarda de los suelos llamados a integrarse en el proceso urbanístico, de nuevas cargas que puedan dificultar el desarrollo del Plan General.
- Prestación de garantías por los propietarios, a fin de asegurar el cumplimiento de los compromisos asumidos.

Con independencia de que con carácter general, se garantice el cumplimiento de las previsiones del Plan, además con los Conciertos Urbanísticos se da satisfacción a los siguientes fines de interés público :

- Protección del Patrimonio Municipal del Suelo y fortalecimiento del principio de seguridad jurídica, mediante la clasificación del contenido de la propiedad inmobiliaria.
- Cumplimiento de los objetivos del Patrimonio Municipal del Suelo, contribuyendo a paliar los problemas que existen en la actualidad en el acceso a la vivienda de un gran número de ciudadanos.
- Agilización en la adquisición de los suelos de mayor interés público.
- Generalización del principio de compensación, al arbitrarse medidas que permiten que los propietarios de los suelos con destino público no queden excluidos del proceso urbanístico.

Límites de los Conciertos Urbanísticos.

Los Conciertos Urbanísticos en lo que se plasmó la voluntad de colaboración y compromiso de los interesados, manifestada en el proceso inicial con la convocatoria pública, a fin de garantizar el cumplimiento efectivo del Plan General, respetará los siguientes requerimientos :

- En todo caso debe quedar garantizado el respeto a la potestad planificadora, como función pública que es. El proceso de concertación que se propone, aún desarrollándose en la fase de elaboración, es absolutamente respetuoso con la exigencia de salvaguardar el núcleo irrenunciable de la potestad planificadora, ya que no llega a comprometer la opción de la Administración de poder cambiar de criterios de ordenación en cualquier momento del procedimiento de aprobación.

La convocatoria pública que sigue tras la aprobación del Preavance, no tiene por objeto negociación alguna sobre la clasificación y otros parámetros urbanísticos. Por ello, el acuerdo de voluntades que aquí se persigue no puede identificarse con lo que comúnmente ha venido a llamarse "Convenio Urbanístico". Esta convocatoria tienen como primera finalidad, la toma de conocimiento por la Administración de los siguientes datos : Estructura real de la propiedad y receptividad de los directamente afectados a integrarse en el proceso urbanístico.

En segundo lugar, se especifican los contenidos urbanísticos que, caso de resultar integrados en el proceso urbanizadores y edificatorio, pueden adquirir los propietarios de acuerdo con la legislación urbanística.

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

En tercer lugar, con la firma de los Concierdos se asumen compromisos y garantías de cumplimiento de los deberes urbanísticos por parte de los propietarios que puedan venir llamados a intervenir en el desarrollo urbanístico del Municipio.

En cuarto lugar, se arbitran medidas que legitiman a la Administración para impulsar el desarrollo de actuaciones urbanísticas privadas.

Y en quinto lugar, se facilita la consecución de los terrenos necesarios para Sistemas Generales o en donde la actuación urbanística tiene un marcado carácter público.

Pero todas estas finalidades se alcanzan sin comprometer la libertad del planificador. En ningún caso se asegura que los suelos de los propietarios que hayan concurrido a la convocatoria pública, aceptando la invitación y asumiendo los compromisos y garantías, van a resultar con una determinada clasificación y con una determinada edificabilidad.

Y esto no ocurre, porque la convocatoria no es un concurso donde se elija a uno de los titulares y se descarte a los demás ; por el contrario, el planificador puede clasificar suelos de distintos propietarios aún cuando no concurran a la convocatoria. Incluso podría descartar la incorporación al proceso urbanístico un suelo de un propietario que haya manifestado su intención y disponibilidad favorable en la convocatoria, si tras estudiar detenidamente la zona no se considera oportuno.

Evidentemente, los suelos de aquellos propietarios que concurran a la convocatoria y manifiesten su intención de cooperar, corroborándola mediante la firma del Concierto Urbanístico correspondiente, asumiendo compromisos y garantías, contarán con mayores probabilidades de resultar integrados en el proceso urbanístico. Y ello porque en estos caso, la Administración contará por una parte con una mayor garantía o certeza del cumplimiento de los objetivos del Plan ; a diferencia de aquellos otros casos en los que los propietarios no hayan concurrido a la convocatoria, y en los que la Administración se encontrará en una situación de incertidumbre respecto al logro de las respuestas del Plan.

Por tanto, ante la disyuntiva de tener que optar por la elección de un determinado suelo, la decisión recaerá, ante situaciones objetivas análogas, por aquel suelo cuyo titular haya asumido los compromisos y garantías. Y ello porque en estos casos la decisión de la Administración estará plenamente justificada.

· El segundo de los límites que debe respetar todo Concierto Urbanístico, es la prohibición de exonerar el cumplimiento de cualquiera de los deberes urbanísticos que la legislación establece a los propietarios del suelo.

El principio de legalidad impide que los Concierdos Urbanísticos puedan ir en contra de normas de carácter imperativo, como lo son los deberes urbanísticos ; por consiguiente, no pueden establecer reservas de dispensa alguna.

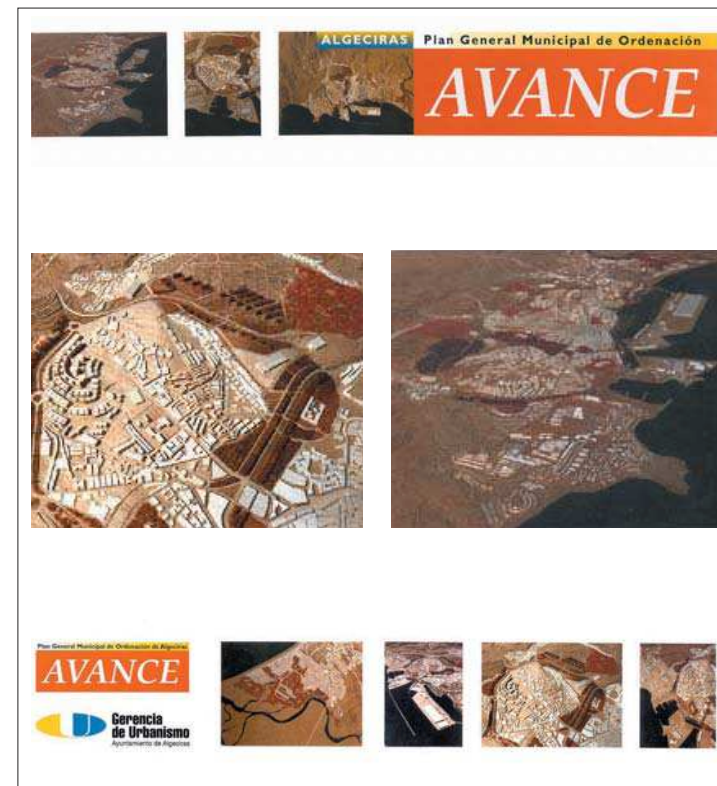
3. PARTICIPACIÓN CIUDADANA EN EL AVANCE

Una vez aprobado el Avance, se abrió un periodo de información pública para sugerencias, por un periodo superior a dos meses.

El fomento de la participación ciudadana se basó en una exposición pública de todos los planos del Avance y de una maqueta a escala 1:5000 que contenía todas las propuestas formuladas, con expresa invitación al ciudadano de acercarse a conocer el documento en su integridad, en la sede de la Oficina Municipal del Plan.

Esta labor de información se acompañó con reuniones explicativas con los distintos agentes sociales y colectivos, desarrolladas durante el período de información pública.

Durante este periodo se han presentado al documento de Avance las sugerencias y alternativas que a continuación se relacionan y se extraen en su contenido, acompañándose igualmente el informe realizado por el equipo redactor y aprobado por la Comisión de Dirección y Seguimiento del Plan



MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

3.1. RELACION DE SUGERENCIAS

1. SUGERENCIA FORMULADA POR EL MINISTERIO DE DEFENSA RESPECTO AL ACUARTELAMIENTO "LOS ADALIDES".

Breve resumen de su contenido:

El Ministerio de Defensa remite copia del Boletín Oficial del Estado donde se describe el área de seguridad del acuartelamiento de Los Adalides.

Informe:

En el Plano de Avance de calificación, se recoge el acuartelamiento en Adalides como equipamiento destinado al uso de la Defensa, que lógicamente estará afectado por la nueva área de seguridad del acuartelamiento, es decir, 65 m de anchura, contados a partir del límite exterior o líneas que definen el perímetro más avanzado de dicha instalación.

2. SUGERENCIA FORMULADA POR LA ASOCIACION DE VECINOS VISTAMAR.

Breve resumen de su contenido:

Debido al tráfico pesado en la Barriada de Vistamar (Adalides) para que se realice una carretera que enlace la Ctra. Vieja de los Barrios con la Nacional N-340, contemplando una vía prevista en la Plan vigente para descongestionar la Avenida de las Flores.

Informe:

La sugerencia se estima adecuada, más aún cuando se comprueba que la gestión para la ampliación de la sección de la Avenida de las Flores es muy compleja, costosa y lenta, siendo más sencilla la posibilidad del nuevo trazado. En este sentido se ha comenzado a trabajar en el documento para la Aprobación Inicial por la Oficina de Revisión del Plan General.

3. SUGERENCIA FORMULADA POR D. MANUEL RODRÍGUEZ LIZAU.

Breve resumen de su contenido:

La sugerencia expone que las parcelas de su propiedad conocidas como Loma del Alcalde han sido calificadas en el Avance, como zona verde en su totalidad con el consiguiente perjuicio. Solicitar el cambio de calificación a residencial con características similares a Cortijo Vides.

Informe:

La superficie objeto de la sugerencia esta afectada en parte por la delimitación del área de protección de la autovía, siendo este hecho contemplado en la ordenación de la zona. Por otra parte esta área tiene asignada una zona residencial y otra de carácter terciario, todo ello sin perjuicio de que los sistemas de gestión previstos en la Ley, que serán contemplados en el documento de Aprobación Inicial igualarán los derechos de los propietarios afectados, cualquiera que sea la calificación de sus terrenos

4. SUGERENCIA FORMULADA POR LA ASOCIACION DE VECINOS NUESTRA SEÑORA DEL COBRE.

Breve resumen de su contenido:

Manifiesta la sugerencia su preocupación tras el análisis de la maqueta por la situación que provoca el trazado de la variante, al no preverse paso a distinto nivel en la calle Los Arcos. Así mismo solicitan que se contemple la construcción de una rotonda a distinto nivel y accesos a la barriada.

Informe:

El documento de AVANCE del P.G.O.U prevé, como no puede ser de otra manera, la comunicación a distinto nivel de las dos zonas que divide la variante exterior, aunque el grado de detalle de la maqueta debido a su escala no permite definir estos aspectos.

Es manifiesta la intención de prever la comunicación de todas las áreas que quedan al Oeste del trazado de la variante exterior para permitir la accesibilidad a todas las áreas de la ciudad.

Ahora bien no es posible plantear una rotonda de acceso y salida a la variante, puesto que al tratarse de una carretera nacional estos nudos deben plantearse con las restricciones que imponen la legislación sectorial de carreteras.

5. SUGERENCIA FORMULADA POR EL INSTITUTO DE ESTUDIOS CAMPOGIBALTAREÑO.

Breve resumen del contenido:

La documentación de la sugerencia presenta una relación de edificaciones y lugares de interés histórico y arquitectónico.

Informe:

En la Memoria de Información del Avance del Plan existe un estudio sobre la evolución histórica y urbanística de Algeciras que se complementa con los criterios para la protección del Patrimonio Arquitectónico y Urbanístico en la Memoria de Ordenación.

La información aportada en la sugerencia se incorpora al estudio que en el momento actual se realiza para la elaboración del preceptivo catálogo del Plan y que contendrá todas las medidas necesarias para la protección, conservación y mejora tanto de las piezas urbanas e históricas como de los jardines, parques naturales o paisajes que así lo merezcan, todo ello de acuerdo con la legislación autonómica del Suelo (artículos 72 y 73) y el Reglamento de Planeamiento urbanístico (artículo 86).

6. SUGERENCIA FORMULADA POR LA CAMARA OFICIAL DE COMERCIO

Breve resumen de su contenido:

La sugerencia solicita incorporar una zona de aparcamiento en el Llano Amarillo así como la ampliación de la Avenida Virgen del Carmen y la construcción de un bulevar.

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

Informe:

El Avance incorpora la ordenación del Llano Amarillo en el proyecto de carácter estructurante denominado Frente Marítimo, transformando la imagen de esta zona y dotándola de grandes áreas de aparcamiento así como un bulevar y un área libre destinada al equipamiento general de la ciudad. Por lo tanto, se considera que la sugerencia es compatible con las determinaciones de Avance en esta zona.

7. SUGERENCIAS FORMULADAS POR LA DEMARCACIÓN DE CARRETERAS DEL ESTADO EN ANDALUCIA OCCIDENTAL

Breve resumen de su contenido:

Aspectos generales relativos a la necesidad de cumplimentar en las siguientes fases las previsiones de la Ley de Carreteras.

No aparece reflejado en el Avance a qué Administración se prevén los cargos de ejecución de determinadas carreteras.

Variante Exterior:

- Una parte de su trazado discurre por una zona medioambiental sensible (el cauce del Río Palmones).
- Los enlaces previstos están a "escasa" distancia de separación unos de otros.

Variante Intermedia y Acceso Sur:

- No resuelta las comunicaciones a Getares y Cortijo Real.
- Los radios de curva del trazado del nudo de " Los Pastores" debe tener 250 mts, en vez de 220 mts.
- Es necesario mejorar la capacidad de entrada - salida del Acceso Norte.
- En relación al Acceso Sur recuerda que la carretera estaba antes que las barridas que han proliferado en su entorno.

Informe:

Reconoce la presente sugerencia que aunque el nivel de detalle del Documento de Avance sólo permite identificar criterios y orientaciones es lo suficientemente explícito como para que por parte de la Jefatura de la Demarcación y concretamente por el Ingeniero Jefe del Area de Planeamiento, Proyectos y Obras I puedan establecerse algunas observaciones de cara a las siguientes fases en lo relativo a aquellos aspectos del Plan con incidencia en las carreteras y en especial en la Red de Interés General del Estado.

Manifiesta, en primer lugar, una duda sobre a qué Administración se prevén los cargos de la ejecución de determinadas carreteras, algo obviamente prematuro en esta fase de redacción del planeamiento como es el Avance. De la misma forma es prematura en esta fase entrar en las delimitaciones y servidumbres que impone la legislación vigente en función del tipo de carreteras y de la clasificación de los suelos.

Parece que coincide la sugerencia con la preocupación general manifestada en los procesos de participación pública sobre el estado de la accesibilidad de Algeciras y la Comarca, expresando sin embargo una actitud más orientada hacia la conservación y mejora de la red existente que hacia la construcción de nuevas vías. Esta opción parece del todo contradictoria con lo expresado en otros puntos del informe donde manifiesta su apuesta histórica con una Variante Exterior, antes incluso que con la Variante Intermedia que finalmente se construyó. A la vez que se manifiesta favorable a la descatalogación de dicha Variante Intermedia una vez construida la susodicha Variante Exterior.

Con respecto a esta Variante Exterior dos apreciaciones básicamente: La primera se refiere a que no se deben prever enlaces a tan "corta distancia" como establece el Avance (Más de 1 Km. y más de 2 Km. entre enlaces). Y la segunda con respecto a que dicha vía pueda transcurrir por algún área especialmente sensible por estar constituida, según la información del Avance, por "acuiferos muy vulnerables ante la contaminación".

Respecto a la primera apreciación apuntar que con el cumplimiento, por supuesto, de la normativa vigente, la nueva Variante Exterior también debe tener entre sus cometidos garantizar la accesibilidad exterior a Algeciras y viceversa y, por lo tanto, no puede pretenderse que su diseño responda en exclusiva a tráficos de paso, sino que la red viaria principal de la ciudad de conectarse con ella.

Respecto a la segunda, puede haber algún tramo que discorra por una zona de acuiferos a proteger, concretamente por la cuenca del Palmones, por lo que su diseño y ejecución deberá prever las medidas correctoras necesarias para evitar cualquier daño al ecosistema, y así lo establecerá el Plan. Por cierto, que por esa misma zona discurría el Proyecto de Variante Exterior del Ministerio que se propuso por esa Jefatura de Proyectos en su día; y por esa misma zona discurre la actual Variante Intermedia, así como cualquier otra vía que se proyecte en dirección norte-sur que no quiera introducirse en el Parque Natural de los Alcornocales. A este tenor hay que agradecer la preocupación medioambiental por el trazado viario que se desprende de la sugerencia y que, desafortunadamente, no se ha puesto de manifiesto en la construcción, por ejemplo, del Acceso Norte.

Respecto a la actual "Variante Intermedia" o Avenida Comarcal como la denominamos nosotros, no manifiesta la sugerencia ninguna oposición a su cambio de carácter, por eso sorprenden los comentarios relativos al nudo de conexión con el Acceso Central. Todo ello sin perjuicio de que no se ha valorado acertadamente la propuesta puesto que no se propone una intersección a nivel sino a distinto nivel motivado, entre otras razones, por la topografía del lugar y el respeto al patrimonio natural, en este caso más prioritario que el construido (la carretera) sin compartir este equipo, además, las apreciaciones sobre la disminución de la funcionalidad . ¿Funcionalidad para quién?, ¿Para la Ciudad?, o simplemente funcionalidad de la carretera. Compartimos la necesidad de aumentar la capacidad de entrada y salida al denominado Acceso Norte al Puerto.

Por último, se detiene la sugerencia en el denominado Acceso Sur y su intersección con la actual Variante Intermedia. Respecto al Acceso Sur propiamente dicho nada que objetar. Efectivamente la carretera estaba antes y un crecimiento urbano inapropiado origina parte de los problemas que hoy detectamos y en el que todos coincidimos. Ahora bien, eso no debe significar que las soluciones que se propongan no tengan que acercarse a la resolución de esos problemas y buscar que la barrera que hoy existe entre

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

dos zonas de ciudad consolidada pueda convertirse en un eje vertebrador, garantizando por demás la funcionalidad de la red como acceso al Puerto.

En lo que respecta a la intersección del Acceso Sur con la denominada Variante Intermedia, es cierto que con la solución propuesta en el Avance no están garantizadas correctamente la accesibilidad al Polígono Industrial Cortijo Real y a Getares, por lo que será necesario solucionarlo adecuadamente en las siguientes fases.

8. SUGERENCIA FORMULADA POR D. ANTONIO FERNANDEZ DEL VILLAR.

Breve resumen de su contenido:

- Solicita que se respete el trazado previsto en el Plan General vigente para la variante CN-340 desde Cortijo Real hasta el enlace con la Carretera Nacional, para facilitar la gestión, pues el número de viviendas ilegales es mínimo.
- Por otra parte la reserva de suelo prevista por el Plan, perjudica de manera intemporal a la gestión de sus terrenos que ha mantenido sin parcelar para ajustarlos a la legislación vigente.
- Solicita, por último, la clasificación de los terrenos como urbanizables con la calificación de residencial e industrial.

Informe:

El Avance prevé una modificación en el trazado de la variante del Plan actual para favorecer la fluidez del tráfico principal por la carretera evitando los problemas que se originan por el enlace trazado en el Plan vigente, similar al realizado en el Saladillo.

Por otra parte se establece la ampliación del polígono industrial del Cortijo Real hasta la Herrizas, manteniéndose el suelo con esta calificación al Este de la variante, para mantener la unidad y coherencia que este tipo de suelo requiere. Por lo tanto, no se estima oportuno mantener el trazado previsto, pues favorece la gestión con otras administraciones concurrentes, siendo mínima la problemática de los afectados por las viviendas irregulares.

9. SUGERENCIAS FORMULADAS POR LA ASOCIACION DE VECINOS EL EMBARCADERO.

Breve resumen de su contenido:

- Aumento de las zonas verdes o abiertas para la barriada de El Embarcadero.
- Se estima deficitario el espacio para la docencia, aconsejando la construcción de un centro de primaria, que atienda la educación de una población cercana a los 3.000 habitantes.
- Se sugiere el mantenimiento del campo de fútbol, la creación de un parque en la parcela del antiguo hotel Solymar, la desaparición de la depuradora, la creación de un centro docente en una escombrera entre la calle Perdiz y la calle de servicio CN-340, y unos equipamientos en las parcelas existentes.

Informe:

El Avance establece la creación de un frente de ciudad delimitados de la expansión urbana por el norte. Este frente rompe la dinámica del carácter residual y trasero que mantiene el margen del Palmones en la actualidad, y que se aprecia desde su acceso por la CN-340 desde Málaga.

No cabe duda que sería deseable el esponjamiento de esta zona de la ciudad incorporando áreas libres y zonas verdes en su interior pero la intensidad de la construcción espontánea ha sido tan radical, con viviendas que en algunos casos no cumplen las condiciones higiénicas mínimas, que impide este tratamiento en todo caso deseable.

Por ello es, por lo que se considera oportuno establecer en los bordes del área las condiciones que minimicen la infradotación de la zona. Se estima necesario adecuar todo el margen urbano del Palmones creando uno de los sistemas generales que limitan la Ciudad y que a su vez le dan continuidad con su territorio.

Por otra parte no cabe duda que las áreas en contacto con el mar o con el río tienen un potencial que debe aprovecharse, se entiende adecuado establecer un sistema ordenado hacia la implantación de actividades económicas que tenga el carácter regenerador e impulsor de las áreas limítrofes y del entorno que están en absoluta regresión, que ocupa el suelo desordenadamente, y que se acerca caso de manera inquietante a la ribera del Palmones.

Como el objeto del Plan es ordenar los usos para alcanzar la optimización de los recursos del suelo se estima afortunado establecer un borde urbano sin carácter residencial, que por otra parte sea compatible con la legislación de costas, como no puede ser de otra forma.

En resumen, podemos indicar que esta sugerencia es entendible básicamente en lo que se refiere a la creación de nuevas áreas dotacionales de diverso tipo, pero respetando los derechos que la legislación urbanística vigente otorga a los propietarios del actual suelo vacante, que por otra parte son los únicos que han cumplido escrupulosamente con dicha legislación; y además, usando todo el potencial que para el establecimiento de estas dotaciones presenta el futuro Parque del Palmones.

De la misma forma se considera acertada la propuesta de cambio de ubicación de las depuradoras existentes y previstas en la zona en función de los nuevos estudios técnicos sectoriales que se están llevando a cabo por modificar el Plan de Saneamiento Integral de la Ciudad.

10. SUGERENCIAS FORMULADAS POR LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL EDIFICIO Y GARAJES DE GETARES EN LA CALLE PABLO MAYAYO.

Breve resumen de su contenido:

Una serie de medidas para mejorar el uso de la vía pública.

Informe:

La Revisión del Plan General de Ordenación es un documento urbanístico y la sugerencia plantea cuestiones ajenas al planeamiento por lo que no se considera objeto del trabajo que se desarrolla.

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

11. SUGERENCIA FORMULADA POR D. FRANCISCO TRUJILLO. DIRECTOR DE LA E.U. POLITECNICA DE ALGECIRAS.

Breve resumen de su contenido:

Se solicita una parcela de 700 m2 para la construcción de un aulario en un aparcamiento público anexo a la Escuela Universitaria.

Informe:

Es posible la incorporación del área solicitada a la parcela de equipamiento docente, pues no supone una merma considerable del número de aparcamientos y sí un beneficio indudable para el centro.

12. SUGERENCIAS FORMULADAS POR LA DIRECCION GENERAL DE COSTAS DEL MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE.

Breve resumen de su contenido:

Advierte sobre la situación de las edificaciones residenciales incluidas en los terrenos sometidos a la servidumbre de protección y sobre la posible invasión de algunos viales del dominio público marítimo terrestre, aspectos que contravienen las disposiciones de la ley de Costas.

Informe:

La Revisión del Plan General incluye en la Memoria de Ordenación un extracto del contenido de la Ley de Costas, para el cumplimiento de las determinaciones que afectan al dominio público marítimo terrestre y su zona de servidumbre.

En el Avance la ordenación del Rinconillo, que es a la que parece se refiere la sugerencia en cuestión, se ha realizado con un carácter propositivo atendiendo, como es lógico, a las limitaciones de sectores, pero sin la precisión que el documento jurídico para la Aprobación Inicial debe manifestar.

Se atiende la sugerencia añadiendo que en el momento actual de los trabajos de Revisión del Plan General se analiza de manera pormenorizada la situación de las edificaciones que invaden el dominio público marítimo terrestre y la zona de servidumbre, a las que habrá que aplicar la legislación vigente, pero sobre las que no se puede desconocer la realidad de su existencia.

13. SUGERENCIAS FORMULADA POR AGADEN.

Breve resumen de su contenido:

· No se recogen en el Avance las aportaciones de Agaden presentadas al Preavance.

· Juicios de valor sobre la "pobreza" del equipo redactor, y el coste del Avance.

· Relación de temas ambientales sobre los que el Plan debe pronunciar:

- Ruido en nuestra ciudad.
- Contaminación atmosférica en Algeciras.
- Potenciación del transporte público.
- Peatonalización.
- Potenciación de los medios alternativos de transporte.
- Vertidos industriales.
- Las gasolineras dentro de nuestro Casco Urbano.
- Los coches y las motos.
- La depuración de aguas y recogida de aguas pluviales.
- Los ríos y sus riberas (riesgos de inundaciones)
- Los espacios naturales protegidos.
- Las vías pecuarias.
- Las zonas arboladas y los espacios verdes.
- Nuestro litoral.
- Residuos Sólidos Urbanos.
- La arquitectura urbana.
- Dominio público de suelos.
- Limitar la ocupación de espacios portuarios.
- Recuperación de riberas y ríos.

· Aspectos relativos a El Sistema viario, concretamente a carriles bici, nueva variante, transportes públicos y tren de cercanías.

· Aspectos relativos al sistema de espacios libres y equipamientos, y al campo de golf de la finca El Algarrobo.

· Sobre la protección efectiva de las "áreas ecológicas significativas", y su uso público.

· Sobre la ubicación de la EDAR.

· Sobre la necesidad de creación de espacios para la instalación de contenedores para la recogida selectiva de residuos, y la necesidad de "sacar" las gasolineras fuera de la ciudad.

· El Suelo Urbanizable con programación. Se considera excesivo.

· El Suelo susceptible de ser urbanizable. Se considera superfluos o una "barbaridad".

· Establecer de una zona de 500 m. antes de los límites de P. Natural de Alcornocales de zona no urbanizable.

· Establecer un límite de construcción a 400 m. del tendido de 400.000 voltios debido a la "contaminación electromagnética" que produce.

· Diversas consideraciones respecto a las Intervenciones Estructurantes, que básicamente se resumen en la necesidad de dotarlas de carriles-bici y paseos peatonales.

· Pormenorización de propuestas relativas a cada una de las "áreas homogéneas" del Suelo Urbano.

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

Informe:

1. Participación Pública, Recepción de las alegaciones al Preavance hechas por AGADEN y "miras" de la Delegación de Urbanismo.

Nos parece errónea la creencia de que no se han recogido las sugerencias presentadas en la fase de Preavance. Se han recogido aquellas que se han considerado más interesantes y apropiadas para la fase de Avance en la que nos encontramos, que no permite, ni es aconsejable, en muchos casos llegar al grado de detalle que se demanda para alguna de estas. Todo ello sin perjuicio de que varias de las interpretaciones de aquel documento de Preavance eran incorrectas y se confundían propuestas con información, lo que, lógicamente, llevaba conclusiones equívocas.

En cualquier caso, para esta y las siguientes fases del Plan, este equipo redactor está, como siempre, a disposición de AGADEN para mantener todas las reuniones que se precisaran para aclarar conceptos y mejoras, sin duda, nuestras orientaciones, lógicamente siempre bajo el sostenimiento a la legislación vigente.

2. Composición del Equipo Redactor. Interdisciplinar y Transdisciplinar.

Es al menos un error afirmar que el Avance ha costado 80 Millones de ptas, ya que es de dominio público que este es el presupuesto del Concurso para la redacción del Plan al completo, esto es, incluyendo todas sus distintas fases, que son múltiples y variadas, como seguramente conocen los autores de la sugerencia.

El equipo que, hasta el momento, ha participado en la redacción de los diferentes documentos del PGMO de Algeciras es un equipo interdisciplinar y transdisciplinar muy completo y que bajo ningún concepto puede calificarse como monolítico. Primero, por que además de arquitectos y juristas, que lógicamente por razón de la materia tienen bastante que decir, están presentes geógrafos (2), biólogo (1), historiador (1), sociólogo (1) y licenciado en filosofía (1), que en conjunto suponen más de un tercio del personal técnico. Por otro lado, el papel de dichos miembros no es ni secundario ni auxiliar, centrado sólo en los trabajos de información como en el pasado, sino que se consideran "uno interpares", participando activamente en la toma de decisiones, cosa, que en honor a la verdad, hay que valorar positivamente. Segundo, por que muchos de sus miembros se consideran transdisciplinares, esto es, no creen en fronteras rígidas entre las disciplinas, ya que, como es sabido, tanto el medio ambiente como el propio urbanismo son disciplinas horizontales que se nutren de multitud de conocimientos surgidos de muy diferentes campos científicos. En este sentido, valorar el sesgo de cada miembro únicamente con relación a la titulación académica que poseen es un grave error, mayor si cabe, por venir de un colectivo formado por miembros con muy diferente titulación académica y a los que se presume un mismo entusiasmo medioambientalista. Por cierto echamos en falta en la alegación una mínima visión urbanística, cosa que posiblemente hubiera equilibrado el juicio que se hace del presente Avance, y parece caer en el "vicio" que, a nuestro parecer, erróneamente se achaca a dicho documento.

3. Temas ambientales sobre los que el PGMO debe pronunciarse.

El PGMO no es un Plan Municipal de Medio Ambiente, que tendría un carácter sectorial, específico y global con respecto al medio ambiente municipal, sino que es un plan con un marcado carácter territorial. Dicho esto, el PGMO atiende desde la ordenación territorial aquella problemática medioambiental que tiene una dimensión espacial entre las

que se incluye los déficit específicos que puedan existir en equipamientos de carácter ambiental (RSU, EDAR, Uso Público del territorio, etc.). En esta línea, es incluso novedosa, si no la aparición de temas ambientales con incidencia territorial, sí la atención y la dedicación con que son tratados en el Avance del PGMO de Algeciras. De hecho, todos los temas citados se han considerado para la elaboración del Avance y muchos otros temas como los derechos del suelo, el estatuto jurídico de la propiedad, disciplina urbanística, los equipamientos, la nivelación de la calidad de vida de los ciudadanos, la programación de las inversiones, la protección de patrimonio natural e histórico cultural, y un largo etc.

Pero no sólo han sido objeto de estudio y consideración sino que, además, la mayoría de las cuestiones citadas en la alegación, o bien, están contempladas en la Memoria Resumen del EsIA, que hay que entender como parte integrante del Avance al igual que el EsIA lo será del PGMO, o bien, aparecen expuestas en el propio documento de Avance. Este último es el caso, por ejemplo, de la accesibilidad, la movilidad y el transporte, o del saneamiento y la depuración de las aguas residuales que ocupan sus respectivos apartados en la Memoria de Ordenación del Avance. Por otro lado, hay otra serie de temas que sí se tienen en cuenta para la toma de decisiones pero que su regulación requiere de instrumentos específicos, como por ejemplo Ordenanzas Municipales de Ruido, y otros sobre los que el PGMO establece los criterios generales (eléctricos), un ejemplo es las ciclovías, que han de guiar la redacción de instrumentos particulares de ordenación, como el Plan Sectorial de Movilidad Urbana.

4. Objetivos planteados en la introducción contrarios a las actuaciones contenidas.

En relación al punto que titula la sugerencia "objetivos planteados en la introducción contrarios a las actuaciones contenidas" hemos de indicar, en primer lugar, que su redacción nos hace dudar del ánimo constructivo que guía su formulación, adentrándose en un camino cercano al insulto y a la descalificación y al lenguaje retórico y apocalíptico que tanto desprecian las asociaciones laicas. Y es mucho más sorprendente cuando este equipo redactor es conocedor del afán constructivo que suelo mover a Agaden

En segundo lugar es necesario indicar que se pone en palabras del Avance del Plan falsedades, medias verdades, exageraciones y auténticas barbaridades para oponerse a ellas con toda contundencia y con ánimo ofendido. Pero ¿dónde se "ultraja" al patrimonio en el Avance? Y ¿dónde se legalizan innumerables vertederos incontrolados? ¿en que lugar se dejan sin control vertidos hídricos a los ríos y a la Bahía? ¿dónde se pierden más de 2.000 hectáreas de espacios naturales? ¿cómo se priman los vehículos a los peatones?...

Leyendo estas "alegaciones" dudamos que se refieran al mismo documento de Avance que presenta el Ayuntamiento de Algeciras. Pero si Agaden insiste en que se refieren al mismo documento, entonces reiteramos nuestra voluntad de diálogo para examinar las propuestas - si antes distinguimos entre propuestas e insulto- porque para ello se somete a información pública el documento de avance, como deben seguramente saber.

5. Sistema Viario: Carriles bicis y 2ª ronda de circunvalación. Plan alternativo basado en la bici y el caminar y la reorganización del transporte público. Tren de cercanías, pasillo desde Getares hasta el Palmones.

El itinerario regional "Cortijo Real-Botafuegos", o 2ª Ronda de Circunvalación de Algeciras, es una propuesta que se recoge del Avance del POTS del Campo de Gibraltar. Si bien, el tramo

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

algecireño, que es el que se define en el Avance del PGMO, en ningún momento invade el PN de "los Alcornocales" ni su posible ampliación, Garganta del Capitán, manteniéndose a una distancia media superior a los 500 m, sí es cierto que con la configuración que aparece en el Avance se produce un contacto con el PN ya en el término de Los Barrios. La intención de los redactores del Plan es desplazar hacia el este el tramo final de dicho itinerario de manera que no se produzca el citado contacto, objetivo que está acorde con las nuevas soluciones planteadas en la fase de coordinación territorial que sucede al Avance del POTS.

La constitución de un sistema metropolitano de transporte en la que tuviera cabida el transporte ferroviario nos parece una propuesta acertada y, de hecho, en esa dirección iba una de las primeras sugerencias que desde el Ayuntamiento se hizo a los primeros documentos del POTS. Pero tampoco es menos cierto que desde la racionalidad económica y ambiental se ha de priorizar el aprovechamiento de las infraestructuras existentes frente a la construcción de nuevas líneas, más aún cuando sus posibles trazados tendrían una grave afección sobre un tramo urbano ya consolidado y sobre zonas especialmente sensibles desde el punto de vista ambiental, y cuando la población a la que se pretende servir está por debajo de unos umbrales mínimos que garantizasen un uso suficiente de tales infraestructuras. Es por ello que en principio no se considera como una prioridad la construcción de dos ramales, una "T", que enlacen Getares y El Rinconcillo con la estación de Algeciras. De todas formas tanto las trazas como las secciones del sistema general de comunicaciones previstos por el Avance del PG admite esa solución tecnológica en el futuro.

Así pues, las propuestas del Avance del PGMO con respecto al transporte ferroviario se concentran en los trazados existentes sin que se proponga la extensión de las líneas ferroviarias. Ello no significa que no tengan una repercusión notable sobre el reparto de los desplazamientos entre los distintos modos de transporte, ya que la mejora de la intermodalidad o la integración de los tendidos ferroviarios en la trama urbana contribuirán al reforzamiento de los modos de transporte alternativos al automovilístico.

Desde el Avance del PGMO se apuesta por solucionar las necesidades de desplazamientos y la conectividad entre las distintas partes de la ciudad mediante la potenciación del transporte colectivo y la constitución de un verdadero sistema de transporte colectivo (pag. 104). Los criterios que se proponen para el establecimiento de ciclovías, la configuración del sistema de espacios libres y las propuestas relativas a priorizar el transporte colectivo sobre el privado van a permitir un nuevo modelo de desplazamientos en la ciudad y en el entorno territorial más sostenible que ha de perfilarse en el documento del PG.

6. Sistemas de espacios libres y equipamientos. El campo de Golf en la Sierra del Algarrobo (parte dentro del PN y parte Paisaje Forestal Singular (Zona FS-2).

Un campo de golf es un equipamiento al igual que un campo de fútbol, un polideportivo, un teatro, un cine, un templo o una plaza de toros. Todos estos ejemplos se definen como equipamientos no por la propiedad de la instalación y su fin lucrativo o no, sino por el tipo de funciones para los que se prevean, en los casos citados, dar acogida a determinados actos públicos ya sean de carácter deportivo, como los tres primeros, culturales, los dos siguientes, religiosos, el sexto, o festivos, el último. En cada caso, las particularidades del tipo de equipamiento de que se trate determinan un tipo de instalación específica, que al menos ha de cumplir la condición de permitir el adecuado desenvolvimiento del uso para el que fue previsto.

En cuanto a las afecciones medioambientales que la actuación diera lugar, estas están siendo tenidas en cuenta para el diseño definitivo de la misma y, en todo caso, se valorará su viabilidad ambiental en el pertinente EsIA, actualmente en elaboración. Pero ya se pueden aclarar algunas de las cuestiones recogidas en la alegación. Ninguna porción del campo de golf se sitúa dentro de los límites del PN de "Los Alcornocales", como se puede comprobar simplemente observando el Mapa de Clasificación o el de Estructura General y Orgánica. Es más, con la actuación se pretende conseguir la titularidad pública de terrenos que están dentro del PN y que son de propiedad privada, concretamente 90 Has, incorporándose dicho espacio al conjunto de montes públicos que se extienden entre el término de Algeciras y el de Tarifa. Ello redundará en mejoras en la gestión del conjunto del ENR en el sentido de que se avanzará en líneas de gestión no totalmente garantizadas por simple declaración de PN, ya que se incluirán en el Catálogo de Montes de Andalucía. Además, en el Convenio Urbanístico que se está elaborando se aportan una serie de soluciones a problemas y déficits ambientales actuales como son la unificación de la red de saneamiento de El Pelayo, eliminando todos los puntos de vertidos, y la depuración de las aguas de la zona, y se establecerá un límite definitivo a la prolongación del crecimiento espontáneo del núcleo de El Pelayo por las faldas del Cerro del Algarrobo.

En cuanto a las posibles contradicciones con el POTS del Campo de Gibraltar, ya que la propuesta se superpone en parte a un espacio definido por este como "Paisaje Forestal Singular" ("Área Forestal de las Colinas Occidentales" - Mapa "Preservación y Mejora del Medio Natural y el Paisaje de la Bahía" y Mapa "Síntesis de la Ordenación de la Bahía") en la Cabecera del Pícaro. Hay que situar ambos documentos, PGMO y POTS, en el proceso de formulación de dichos planes y que, como es sabido, se encuentran en fase de Avance, esto es, sujetos a ajustes y ciertos cambios. De todas formas, ni en el mapa "Esquema Director de Usos de la Bahía" ni en el Mapa "Articulación y Estructura de la Aglomeración de la Bahía" del POTS tiene transcendencia la definición de dicho espacio forestal singular. Sí se recoge en el Mapa del POTS "Síntesis de Ordenación de la Bahía", pero sólo una pequeña porción, aquella que queda al margen del "Área Recreativa Occidental El Cobre-Botafuegos". Ello es indicativo de que los Paisajes Forestales Singulares pueden soportar determinados usos siempre que se preserven los elementos que posibilitan su definición como paisajes singulares y, por tanto, que es muy posible que mediante soluciones de diseño de la propuesta se salvaguarden tales elementos.

7. Protección efectiva de las "Áreas Ecológicas Significativas". Parques urbanos y su mantenimiento de uso público.

Las AES son el preludeo de una normativa de protección que todavía no se ha concretado en el Avance. Por su puesto, las afecciones de la legislación sectorial forzosamente han de tenerse en cuenta en el PGMO y así se hará.

Por la propia definición de Parques Urbanos, dentro del Sistema General de Espacios Libres, el uso es público, independientemente de las formas de gestión específicas que puedan establecerse en función de lo prescrito por la legislación vigente y se quiera, o no, hacer uso de ello. (Pág. 99).

8. Canalización, unificación de vertidos y localización de la EDAR.

El Avance del PGMO recoge las propuestas del ya aprobado Plan Director de Saneamiento Integral, que está redactando la empresa EMALGESA, y, por otro lado, incluye la extensión de la red de saneamiento en función de las previsiones de crecimiento del Plan para cada zona de Algeciras. La alternativa de ubicación de la EDAR en el muelle de Isla Verde se considera acertada por parte del equipo redactor y su concreción dará lugar a la modificación del PDSI.

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

Respecto a las líneas eléctricas áreas, el Avance reconoce la caótica situación de las mismas y propone la elaboración de un Plan Especial de Conflictos Urbanos Eléctricos. La Subestación de Getares se encuentra dentro de un Sistema General de Espacios Libres por lo que no habrá posibles afecciones a viviendas.

9. Creación de espacios para la instalación de contenedores de RSU selectivos y gasolineras fuera de la ciudad.

Al nivel del Avance del Plan no es posible definir los espacios concretos para la instalación de contenedores de recogida selectiva. En el apartado "DEFINICIÓN DE OBJETIVOS AMBIENTALES Y CRITERIOS GENERALES RELATIVOS A LA PROTECCIÓN Y MEJORA DEL PATRIMONIO AMBIENTAL" de la Memoria Resumen del EslA se expresa el siguiente objetivo "propiciar la implantación de sistemas de gestión de residuos más respetuosos con el medio ambiente y que aprovechen los recursos contenidos en los mismos. Por ello, desde el PGMO se ha de potenciar y posibilitar la recogida selectiva de los RSU y así se tendrá presente la necesidad de dotar a la población de zonas aptas para la ubicación de contenedores de recogida selectiva". Este objetivo se reafirmará en el documento que se eleve para la Aprobación Inicial y se hará extensivo, a través de él, a todos los instrumentos de desarrollo del plan de manera que se garantice su efectiva consecución.

Respecto a la localización de las gasolineras el Plan establecerá, acorde con la legislación sectorial vigente, una normativa específica cuyo objetivo va a ser integrar en la ordenación que se hace del territorio municipal los criterios de prevención de riesgo inherentes a dichas instalaciones permitiendo su ubicación allí donde sea compatible con los demás usos del suelo.

Las propuestas por zonas están demasiado pormenorizadas para el nivel de definición del propio Avance y para que puedan ser contestadas una por una. No obstante, serán tenidas en cuenta en la medida en que sean abarcables por un documento de naturaleza urbanística como es un PGMO.

10. Suelo Urbanizable con programación:

Partiendo del diagnóstico que se hace del funcionamiento del mercado del suelo y la eficacia de las previsiones del PG actualmente en vigor, se ha realizado una propuesta de clasificación de SUr con programación que ha de considerarse bastante ajustada. Dicha afirmación puede comprobarse simplemente comparando la clasificación vigente con la propuesta, de lo que salta a la vista el recorte en la dimensión del este tipo de suelo sobre las previsiones del plan en vigor. Prácticamente sólo se ha recogido aquellos suelos con Plan Parcial aprobado o Convenio suscrito salvo en el caso de Alamillos Oeste cuya función estructurante hace imprescindible su consideración.

Con respecto a la previsión de dotar de una serie de infraestructuras a la urbanización hay que decir que la mayoría están determinadas por la legislación, al menos, en cuanto a dimensiones mínimas, mientras que otras (carriles bicis, islas verdes, etc.) no están expresamente recogidas en dicha legislación y dependen por tanto del criterio del equipo redactor y de los responsables públicos el preveerlas.

· Resto de Getares A-Norte. El Plan en vigor lo clasifica como Suelo Urbanizable. El Preavance estableció la posibilidad de su desclasificación cosa que ha quedado descartada por los estudios posteriores dado el grado de consolidación jurídica y los derechos adquiridos por los propietarios lo que nos obliga a considerarlo como Suelo Urbano.

· Alamillos. Primero, no se va a poder construir viviendas en el exterior de la circunvalación por quedar calificado como SGEL y tampoco es cierto que no se prevean zonas verdes, con sólo mirar el mapa estructura General y Orgánica se aprecia la gran mancha verde, que se corresponde con un gran Parque Urbano, localizada en el Norte de la zona junto al Acceso Central. Segundo, la actuación significa la obtención gratuita para el Ayuntamiento del 50% de la propiedad y de los derechos urbanísticos, lo que redundará en la posibilidad de construir más de 1.500 viviendas públicas y será la base de una auténtica política de vivienda por parte de este Ayuntamiento.

11. Suelo susceptible de ser Urbanizable:

El Suelo susceptible de ser Urbanizable no tiene la categoría de urbanizable. Por otro lado, no se está clasificando el suelo con dicha categoría sino simplemente estableciendo su posible clasificación, que como se dice en el documento de Avance era la hipótesis máxima previsible, o sea, podían descartarse algunas zonas pero no incorporarse otras nuevas. En el mapa Estructura General y Orgánica se aprecia que la mayoría de estos suelos no se dirigen hacia usos industriales o residenciales sino que se configuran como Parques Urbanos, cuya obtención esta ligada a su clasificación como urbanizable.

Las propuestas por zonas serán tenidas en cuenta, pero su nivel de detalle no está acorde con el del Avance lo que junto a su elevado número nos impide contestarlas.

La zona de influencia de la línea de alta tensión de 400 Kv que atraviesa Botafuegos va a quedar libre de viviendas puesto que se propone ya en el Avance como Sistema General de Espacios Libres todo el área comprendida entre la antigua carretera de Los Barrios y la nueva circunvalación. Es más, incluso una franja importante al este de la citada circunvalación queda enmarcada dentro de los sistemas generales de espacios libres reduciendo de paso la incidencia que podría tener el tendido de 66 Kv.

12. Intervenciones estructurantes.

Frente Marítimo:

· Estamos de acuerdo, de hecho el Avance propone la limitación de los rellenos portuarios en esta zona recuperando el frente marítimo para la ciudad y prevé configurar el Llano Amarillo como un espacio de ocio y esparcimiento, como un gran paseo público en el que tendrán cabida los desplazamientos en bicicleta y sirva de soporte a actividades náuticas lúdico-deportivas.

Accesos Sur:

· Parecen razonables las propuestas pero vuelven a estar en exceso pormenorizadas para el Avance.

Acceso Central:

· La recuperación del espejo del agua del curso final-desembocadura del río de La Miel tiene un papel protagonista en la actuación Acceso Central. Su recuperación está ligada a otra serie de actuaciones, como la eliminación de los puntos de vertido, la unificación de la red y la depuración de las aguas residuales, o la remodelación de los flujos del sistema de desplazamientos que también se proponen en el Avance y sin la cual no sería posible tal operación.

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

14. SUGERENCIAS FORMULADAS POR DOÑA PILAR PALACIOS ASENJO, EN NOMBRE Y REPRESENTACIÓN DE MENACHA DOS, S.A.

Breve resumen del contenido:

Propone la celebración de un Convenio Urbanístico con el Ayuntamiento, sobre las siguientes bases:

- Clasificación de Suelo Urbanizable Programado de gran parte de la Finca la Menacha con una intensidad mínima de 30 viviendas / hectárea.
- Clasificación como Suelo no Urbanizable para el ámbito con valor medioambiental más intenso.

Informe:

La propuesta que se realiza puede ser aceptable sobre las siguientes bases:

- El Sistema General "Parque Suburbano" debe extenderse a la práctica totalidad del área denominada en la sugerencia como A - I.
- La clasificación como Urbanizable Programado debe contener garantías de ejecución en los plazos que se determinen. La intensidad residencial debería estar en esa zona del orden de las 20 viviendas / hectárea.
- Cesión gratuita e inmediata de los Terrenos de los Sistemas Generales que pudieran afectarle.

15. SUGERENCIA FORMULADA POR EL GRUPO ORNITOLÓGICO DEL ESTRECHO.

Breve resumen de su contenido:

Solicita la modificación de la ubicación de la depuradora de aguas residuales prevista, y la ampliación de los límites del Parque Natural de las Marismas del Río Palmones.

Informe:

La Estación Depuradora prevista en el Avance del Plan derivaba del Plan de Saneamiento Integral desarrollado por el Ayuntamiento. En la actualidad dicho Plan está en revisión y la ubicación allí prevista ha sido puesta en crisis, considerando , por tanto, otras alternativas entre las que sobresale la nueva ubicación en Isla Verde.

En cuanto a la ampliación de la delimitación del Parque Natural de las Marismas del Río Palmones, no es competente el Plan para ello, sin embargo los niveles de protección y los usos que se propongan el documento de Aprobación Inicial incorporarán las determinaciones precisas para preservar este estuario, único con vegetación marismeña en el litoral oriente de Andalucía.

16. SUGERENCIA FORMULADA POR D. MANUEL BLAZQUEZ FILLOL EN REPRESENTACIÓN DE HORIZONTES DE QUINTANA, S.A.

Breve resumen de su contenido:

· La documentación que se aporta consta de un volumen cuyo título es Propuesta de Ordenación de Horizontes de Quintana, conteniendo una memoria de información y otra de ordenación propuesta consistente en Introducir usos hoteleros incorporados a un campo de golf con unas áreas residenciales de baja densidad. Además incluir la ordenación de actividades de ocio y un Sistema General de espacios libres.

· El objeto de la sugerencia consiste en proponer la clasificación como suelo urbanizable de los terrenos situados a la altura del Km 97 de la CN-340, tramo Algeciras-Cádiz, limitando por su lado Noroeste con el pueblo de Pelayo. Comprendiendo los Cortijos de los Palos y el Sardo, con una superficie total de 348.38 Has.

· Las razones que llevan a hacer la propuesta de esta clasificación son entre otras las de:

- Recuperar su incorporación como centro de interés turístico.
- Cubrir las necesidades de la fuerte demanda turística.
- Proximidad con el suelo urbano de Pelayo.
- Posibilidad de equipamientos de este núcleo urbano.
- Recuperación de las playas de esta zona, equilibrando el uso comercial.
- Acceso garantizado por la carretera CN-340.
- Infraestructuras próximas garantizan las necesidades primarias y compatibilidad con el medio ambiente.

Informe:

Los terrenos objeto de la presente sugerencia se sitúan en la zona sur del Término Municipal en la Cornisa del Estrecho y el Plan actual los clasifica como No Urbanizable.

Están incluidos en la unidad geológica de Algeciras-Los Nogales formado por Alysch margo-areniscómicoaceo del oligoceno, y margos, arcillas y calizas "serie de base" del cretaceo superior oligoceno.

El relieve se resuelve en una suspensión de estrechas cimas y en el Avance forma parte de la unidad de Paisaje denominada Cerros del Estrecho.

La escasa accesibilidad, la existencia de enclaves militares y las limitaciones productivas de los suelos unida a la incidencia de los vientos, han mantenido a toda la zona, no ya al margen de los procesos de urbanización, sino incluso en condiciones de cierta seminaturalidad. Los valores ambientales concentrados especialmente en la Cornisa del Estrecho y en las masas arbóreas mejor conservada, junto con la existencia de altos riesgos de erosión, aconsejan mantener cuando no potenciar, en usos actuales.

La actuación se superpone, también, a un Área Ecológica Significativa, como es la Cornisa del Estrecho, algunos de cuyos valores podrían verse seriamente alterados por la misma.

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

A mayor nivel de detalle, la Unidad Ambiental Homogénea "Acebuchales del Estrecho" que posee una elevada calidad ambiental y una baja capacidad de acogida, se vería afectada por la actuación lo que originaría un impacto ambiental que en modo alguno es despreciable pues se estima entre severo y crítico. En el segundo supuesto, no cabría más opción que descartar la propuesta, en el primero, su corrección sería francamente difícil pues requiere cambios sustanciales en la ordenación sugerida (relocalización) cuya realización la harían inviable (sin entrar en detalles: eliminación de las zonas residenciales R1 I , R2 I R 3 I y del H I). Las supuestas compensaciones en relación con la dotación del núcleo de El Pelayo son también irrealizables puesto que ya en otra propuesta se contemplan tales compensaciones.

Por último, la demanda turística y de segunda residencia a que se orienta la sugerencia ya están cubiertas por las propuestas contenidas en el Avance, por lo que la clasificación de parte de los Cerros del Estrecho como Suelo Urbanizable únicamente daría lugar a la generación de tensiones y expectativas sobre un espacio que en el Modelo territorial contemplado en este Avance y en el Avance del POT del Campo de Gibraltar se considera de gran relevancia para la salvaguarda de los equilibrios ambientales básicos del territorio. En este sentido, una de las sugerencias que se hizo al Avance del POT por parte de este Ayuntamiento fue la inclusión de los Cerros del Estrecho dentro del Parque Natural de "Los Alcornocales".

17. SUGERENCIA FORMULADA POR D.PEDRO PÉREZ BLANCO.

Breve resumen de su contenido:

Expone que la finca situada entre el Arroyo del Lobo y la Carretera Nacional N-340, limítrofe en su extremo septentrional con Getares A norte, que está incluida parcialmente en el Plan vigente como suelo urbanizable no programado, es apta para ser calificada como urbanizable para uso residencial unifamiliar, en la Revisión, debido a la fuerte expansión urbanística hacia el sur, más aún no estando incluida en ninguna de las áreas ecológicas significativas (con excepción de los márgenes del Marchenilla) y, por tanto, no existiendo razón para su protección.

Informe:

La zona objeto de la sugerencia se sitúa al sur del núcleo de Algeciras en el interfluvio entre el río Pícaro y el Marañonilla, comprendiendo terrenos incluidos en la Unidad de Paisaje "Colinas" y otros en la Unidad de Paisaje "Vegas" Las vegas del Marchenilla se identifican en el Avance como Áreas Especialmente Sensibles mientras que las riberas y el curso fluvial de dicho río se integran en las Áreas ecológicas Significativas, por lo que la zona de la finca propiedad de la Comunidad de Bines Hermanos Pérez-Blanco Martínez que se ubica sobre dichas áreas debe considerarse en la Revisión del PGM como Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

El resto de los terrenos de la citada finca, los situados en el interfluvio enmarcado en la UP "Colinas", al nivel actual de los trabajos de la Revisión, se localizan dentro de la Unidad Ambiental Homogénea (UAH) "Valle del Marchenilla". Esta UAH se caracteriza por ser un enclave donde domina el pastizal que se encuentra rodeado por los terrenos forestales de las Sierras de Algeciras y de los cerros del Estrecho, y que está escasamente sometida

a las intervenciones más transformadoras. Contiene, además, elementos naturales que la dotan de una considerable calidad ambiental, como son las riberas arboladas de los arroyos que vierten al Marchenilla o las formaciones adhesionadas de alcornocal-acebuchal, etc. Desde el punto de vista del paisaje posee elevada calidad visual y alta fragilidad visual, vulnerabilidad que se agudiza en extremo por la enorme exposición a vistas desde la carretera N-340, motivo suficiente para su efectiva protección.

Por las razones arriba expuestas se valora como baja la capacidad de acogida de la UAH "Valle del Marchenilla" y, lógicamente por formar parte de ella, de los terrenos de la citada finca incluidos en la misma.

En relación a la falta de vigencia del criterio de mantener como límite sur al desarrollo urbano del núcleo de Algeciras al curso del río Pícaro, al haber sido superado este por la actuación conocida como Getares A Norte, hay que decir lo siguiente:

Aún asumiendo en el Avance las situaciones de hecho propiciadas por el Plan vigente, como es el desarrollo urbano de Getares A Norte, ya que de lo contrario podían derivarse responsabilidades patrimoniales para el Ayuntamiento, se entiende que el Río Pícaro debe ser el elemento delimitador de la expansión urbana de Algeciras al sur, más aún cuando existe una diáspora que se considera excesiva, originando bolsas de suelo sin contenido, que originan roturas del tejido que se pretende suturar con la dirección que propone el Avance hacia el Oeste.

De otro lado, los motivos basados en la atención a la demanda residencial terciaria extensiva de alto nivel económico, que busque una localización próxima a la ciudad no esta justificada, pues estudios de mercado analizados aportan información en el sentido contrario, es decir, no existe una demanda de tales características en Algeciras, sino que existe una gran concentración en la tipología de carácter medio, que es la que se desarrolla en la actualidad, en el propio Getares A Norte, que por otra parte está por desarrollar en un 50% aproximadamente.

18. SUGERENCIA FORMULADA POR LA COMUNIDAD DE VECINOS VILLA PALMA.

Breve resumen de su contenido:

La sugerencia manifiesta su disconformidad con la unión de la antigua Carretera de Cádiz con la Avenida Agustín Bálamo afectando a una calle particular, ya prevista en el Plan vigente, alegando razones de suficiencia de comunicación.

Informe:

El Avance recoge la ordenación del Plan vigente, que se desarrolla en el Plan Especial CR-12 aprobado recientemente y que se considera acertada, porque supone una mejora de la accesibilidad general del área, más aún tras la obtención del parque público en los antiguos terrenos de RENFE. Además en los actuales trabajos de Revisión, se investiga la posibilidad de ampliar la comunicación desde el Secano hasta la calle Guatemala, con lo que la apertura de la calle, ya queda absolutamente justificada, pues con este trazado el tejido urbano mejora una accesibilidad y movilidad deficiente de esta área como queda manifestado en el estudio correspondiente.

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

19. SUGERENCIAS FORMULADAS POR LA AUTORIDAD PORTUARIA BAHÍA DE ALGECIRAS.

Breve resumen de su contenido:

- Necesidad de ampliación de las superficies terrestres (rellenos) tanto hacia la Bahía como en el frente marítimo de Ciudad (dársena pesquera y club náutico).
- La posibilidad de que el Plan sólo establezca usos e intensidades en el Llano Amarillo y se puede establecer un concurso de ideas para su ordenación detallada.
- La posibilidad de consensuar el diseño concreto de los accesos al Puerto.

Informe:

Es necesario valorar, en primer lugar, el tono general de la presente sugerencia en la que se manifiesta la voluntad de la Autoridad Portuaria de desarrollar un proceso de reflexión general sobre la relación Puerto-Ciudad. Esta reflexión se propone sobre tres aspectos fundamentales:

- Los nuevos rellenos.
- Los usos del Llano Amarillo.
- Los accesos al Puerto.

Sobre los nuevos rellenos.

Desde el Plan General se han valorado las propuestas de nuevos rellenos que se realizan desde el Plan Especial, ¿en tramitación?, de forma negativa en general y, básicamente, porque los rellenos propuestos en el frente marítimo no tienen ninguna utilidad para el tráfico o almacenamiento de mercancías ya que no parece razonable que al frente de relación Ciudad-Puerto se cubra por naves o pilas de contenedores imposibilitando una relación directa, siquiera visual, con el mar por parte de la ciudad histórica.

Por otra parte los rellenos previstos en el Avance del Plan aumentan la superficie terrestre actual, siendo posible considerar su ampliación, si fuera necesario, sobre cuatro parámetros de reflexión:

- Aumentar la superficie del contacto con el mar del frente ciudad, recuperando para usos urbanos la mayor superficie posible, compatible con los usos portuarios actuales o nuevos que puedan proponerse.
- El Puerto de Algeciras es el Puerto de la Bahía de Algeciras y es en ese contexto donde habría que analizar la necesidad de superficie terrestre de rellenos, en relación a suelos ociosos disponibles en otros municipios de la Bahía.
- La ineludible necesidad de disponer de suelos en segunda línea, no ya sólo con carácter complementario de los de primera línea, sino como forma de propiciar una mejor relación y difusión de la economía portuaria con la economía comarcal.
- La protección de áreas ambientalmente relevantes.

Los usos del Llano Amarillo

No nos cabe la menor duda de que los mejores usos posibles para el Llano Amarillo son los de espacio libre, con independencia de que sea capaz de acoger otros usos de carácter público como equipamiento o servicios. Es lo que podríamos denominar un "Parque Equipado". No obstante, se estima sugerente la idea de propiciar un concurso público para materializar y concretar la ordenación que se proponga. Una matización, este concurso público debería realizarse en esta etapa de elaboración del Plan porque pudiera afectar al diseño de otros sistemas y estructuras del Plan que sería conveniente prefiar en el documento definitivo.

Los accesos al Puerto

Nos parece acertada la sugerencia de profundizar en esta etapa de elaboración del Plan, y de forma conjunta, en el diseño pormenorizado de las soluciones de forma que se atiendan todos los requerimientos posibles, también a los de la Ciudad.

20. SUGERENCIA FORMULADA POR D^a MARIA LUISA VALDES ESCUIN COMO PROPIETARIA DE LA FINCA EN LA ARREJANOSA.

Breve resumen de su contenido:

· La alegación aporta una relación de motivos que justifica que el documento de AVANCE no recoge fielmente la modificación puntal del Plan General en la zona de La Arrejanosa:

- El plano 0-1 relativo a área ecológicas significativas incluye como tal, bajo el concepto sierras y piedemontes, la mayor parte de los terrenos objeto de la modificación, calificación que al margen de su adecuación al caso, resulta aparentemente contradictoria con el uso residencial extensivo.
- El plano 02 califica para uso residencial terciario la mitad de la superficie que la modificación.
- El plano 0-3, 0-4 y 0-6 considera los terrenos como suelo susceptible de ser urbanizable, para el uso residencial terciario y equipamiento y no como urbanizable con programación según lo previsto en convenio y en la modificación puntal aprobada, clasificándose el resto como no urbanizable.
- Por último plantea disconformidad con la intensidad del aprovechamiento menor que los asignados al resto del suelo urbanizable con programación.

Informe:

Efectivamente el Plano de Ordenación 0-1 incluye gran parte de la finca La Arrejanosa dentro de las Áreas Ecológicas Significativas, pertenecientes al sistema sierras y piedemontes, ya que está constatación es una realidad insoslayable.

De otro lado, la consideración como suelo urbanizable de la citada finca viene impuesta del Convenio firmado en su día y del mandato del Pleno Municipal, sin que ello signifique que la idoneidad del uso residencial y su contradictoria adecuación con una parte importante de la finca, no sea una apreciación que este equipo redactor comparte.

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

Al documento de Aprobación Inicial se incorporaran todas y cada una de las estipulaciones del Convenio, así como aquellas que finalmente resulten aprobadas en la Modificación Puntual actualmente en tramitación.

No obstante lo anterior, y dada la constatada calidad ambiental de la parte alta de la finca, que constituye un alcornocal de solana con especies de interés botánico relevante por constituir endemismos o especies muy variadas, este equipo redactor se atreve a proponer, de nuevo, la posibilidad de sustituir el actual Convenio por otro que permita incorporar la parte superior de la finca al dominio público como parte del pretendido Anillo Verde de intersección con el Parque Natural de los Alcornoques.

21. SUGERENCIA FORMULADA POR D. FRANCISCO ARREBOLA COMO PROPIETARIO DEL SOLAR SITO EN C/ MURO 13 Y 15.

Breve resumen de su contenido:

Solicita que se admita la construcción de una edificación en un solar de la calle Muro enrasado con los edificios colindantes de nueve plantas.

Informe:

En esta fase de Avance todavía no se establecen determinaciones tan específicas. No obstante, es posible concluir que es factible el acordamiento de alturas pretendido. Ahora bien los aprovechamientos susceptibles de adquisición, como derechos de la propiedad serán los establecidos por el Plan, siendo el resto del aprovechamiento de propiedad municipal.

22. SUGERENCIA FORMULADA POR D^a YOLANDA GUERRA EN REPRESENTACIÓN DE LA ENTIDAD MERCANTIL DIQUE 86, S.L.

Breve resumen de su contenido:

El suelo incluido en la zona denominada Cortijo de Manzanete (Finca Viñalona y la Zorrera) presenta una vocación urbanística ya desde el año 1.972. La ley 6/98 establece la equivalencia de los suelos del planeamiento vigente clasificados como urbanizable programado y no programado considerándolos como urbanizables.

Para minimizar el impacto propone un desarrollo urbanístico sostenible respetuoso con la preservación del paisaje y las restantes condiciones medioambientales caracterizados por una baja densidad edificatoria para usos residenciales y hotelero con tipología unifamiliar aislada pareada o agrupada, edificación colectiva de baja altura, con potenciación en el uso de materiales de reducido impacto ambiental y energía renovable, con un mínimo impacto visual.

Informe:

La zona objeto de la sugerencia están incluidas en las Unidades de Paisaje Cerros del Estrecho, Colinas y Vegas y es limítrofe a las Áreas Especialmente Sensible de Cornisas del Estrecho y con acuíferos vulnerables a la contaminación, permaneciendo una zona sin incluir en ningún área de especial protección en esta fase.

En la ordenación presentada en el Avance dicha área tiene la consideración de Suelo no Urbanizable. El Avance del Plan General pretende establecer un modelo territorial hechos geográficos tan significativo y validos como los ríos, por tanto, delimitador de la ciudad, que tanto en el norte como en el sur estén marcos por los ríos. El Arroyo del Pícaro supone un claro límite que solo se ha llegado a superar puntualmente, por el desarrollo de planeamiento actual, lo que quiere decir que realmente la supuesta vocación urbana del área a pesar de poseer la calificación de suelo urbanizable no programado en el Plan vigente es incierta. Mas aún cuando todo el área de Getares con planeamiento aprobado, está aún al cincuenta por ciento de su desarrollo.

Por último en cuanto a las incidencias de la Ley 6/98 en la clasificación de suelo debe manifestarse que el régimen jurídico urbanístico concreto del Suelo Urbanizable no programado sigue siendo vigente en Planes aprobados con anterioridad a dicha Ley 6/98, sin perjuicio de que los derechos que acogen a la propiedad para desarrollado están establecido en la legislación urbanística, sin que se haya producido ninguna actuación en este sentido, lo cual vuelve a confirmar la escasa actitud de dichos terrenos para ser incorporados al proceso urbanizador.

23. SUGERENCIA FORMULADA POR D. FRANCISCO TROCOLÍ EN REPRESENTACIÓN DE PATRIMONIO DE RENFE.

Breve resumen de su contenido:

- La sugerencia aporta la documentación correspondiente a la Ley de Ordenación del Transporte Terrestre y su Reglamento que lo desarrolla para su incorporación a las siguientes fases del Plan General.
- Por otra parte solicita que se mantenga el uso de sistema general ferroviario en la zona del Acceso Central hasta que el Ministerio de Fomento no haya dado conformidad a la Intervención Estructurante propuesta en el Avance a la que se le solicita que garantice la financiación del proyecto sin que suponga perjuicio económico para RENFE.

- No obstante, plantea la posibilidad de calificar suelo para otros usos, aquellos que puedan liberarse de la afección ferroviaria.

Informe:

Parece concluirse de la sugerencia que por parte de Renfe no existe ninguna oposición a la Intervención que se plantea en el Avance siempre que quede garantizada su financiación sin que suponga el merma de los posibles derechos de Renfe, en su condición de propietario de terrenos que puedan quedar desafectados del uso público.

La Intervención planteada habrá de desarrollarse en las siguientes fases del Plan mediante la delimitación de una unidad de ejecución para el justo respeto de cargas y beneficios, donde Renfe, en función de su participación, podrá materializar los derechos que pudieran corresponderle.

El Plan derivará a la realización de un Plan Especial de Reforma Interior la toma de decisiones más concretas, que desde el Plan General sería, al menos temerario pretender fijar todos los parámetros. Eso sí, en el proceso de redacción del Plan se realizarán los preestudios necesarios que den una cierta seguridad jurídico-urbanística a la ordenación que finalmente se proponga.

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

En cuanto a las disposiciones de la L.O.T.T. y de los Reglamentos que la desarrollan, éstas son de obligado cumplimiento, se introduzcan o no en la normativa del Plan. En orden a la economía normativa, a la sencillez de los textos y dada la enorme profusión de legislación sectorial con afecciones sobre el territorio se considera más oportuno hacer referencia en las Normas del Plan a los textos legales de obligado cumplimiento que a repetir toda la normativa de nuevo.

24. SUGERENCIA FORMULADA POR LA MESA DE PRESIDENTES DEL RIO DE LA MIEL.

Breve resumen de su contenido:

La sugerencia se resume en una propuesta para sanear el Río de la Miel, descubrir la desembocadura hasta las inmediaciones de la Estación de RENFE y la construcción de una alameda en sus dos márgenes.

Informe:

El contenido de la sugerencia queda recogido y ampliado una de las denominadas "Intervenciones Estructurantes", concretamente la del Acceso Central. La recuperación del protagonismo del Río de la Miel en la construcción del paisaje urbano de Algeciras es una de las constantes del Plan, no sólo por lo que supone la recuperación de la memoria colectiva, sino porque este equipo está convencido de la capacidad ordenadora de un hecho geográfico de la naturaleza del Río de la Miel.

25. SUGERENCIA FORMULADA POR D. FRANCISCO SOTO CUBERO PARA EL COLECTIVO DE ARQUITECTOS. DELEGACIÓN DE CÁDIZ.

Breve resumen de su contenido:

- Gran rigor en la redacción del documento, con unos objetivos suficientemente concretos, que permite un seguimiento bastante eficaz de su instrumentación a lo largo del Avance. Coherencia en el planteamiento general de los distintos contenidos.
- Coincidencias fundamentales con las propuestas del POT del Campo de Gibraltar, que se consideran positivas.
- Se considera acertada la división de la Ciudad en Áreas Homogéneas para su análisis y establecimiento de objetivos, que se entienden acertados en general y "tibios" en algunos casos, como en "Villa Nueva", y con algunas contradicciones como es el caso de los acuartelamientos o el Mirador.
- El volumen de suelo clasificado no es inferior al del Plan vigente, a pesar de criticarse dicha clasificación en el diagnóstico.
- No se explicitan suficientemente las opciones que se derivan de la preclasificación de los suelos como "Susceptibles de ser urbanizables", apostando por una clasificación más convencional.

· Se duda de la necesidad de clasificación de zonas como "El Algarrobo", "La Arrejanosa" o "La Menacha Dos", como residencial turístico, considerando más aptos los suelos entre la N-340 y el cauce del Marchenilla.

· Hace falta en el Avance operaciones de reforma interior que posibilite un eje interior Norte-Sur que resuelva "Los graves problemas de interconexión" entre el centro y los barrios periféricos.

Informe:

Más que ante una sugerencia concreta nos encontramos en este caso ante un informe elaborado por encargo del Colegio de Arquitectos al objeto de conocer con algo más de detalle el contenido y las propuestas del documento de Avance del Plan General expuesto al público. Es en este sentido en el que hay que entender, por tanto, los comentarios de carácter disciplinar que se manifiestan en el informe y que este equipo redactor agradece sinceramente.

En relación a los asuntos que despiertan más interés o más duda, en primer lugar, consideramos conveniente aclarar el sentido de este, repetimos, de "este" Avance.

La legislación urbanística expresa el sentido de la exposición pública de los Avances de los Planes Generales, que se configuran legalmente como información pública sustancialmente diferente de aquella a la que después habrá de someterse el Plan, una vez que esté definitivamente elaborado. En su redacción final, después de su Aprobación Inicial por el Ayuntamiento, el Plan se someterá al público con la finalidad de controlar públicamente su corrección y también para el ajuste de los derechos afectados de los particulares. La finalidad del Avance del Plan General de Algeciras pretende ir, sin embargo, más allá. Se trata de fijar la atención y el interés en las grandes opciones del Plan, en la concreción de sus objetivos y en la conveniencia de los instrumentos preparados para su ejecución. Se invita al público y a las instituciones a expresar sus opiniones sobre tales cuestiones, sus deseos sobre el desenvolvimiento de la Ciudad, sus sugerencias, sus propuestas alternativas o complementarias, sus críticas o correcciones, y sobre todo, su aportación al debate colectivo ciudadano, que es la forma adecuada a contribuir positivamente a la definitiva corrección y racionalidad del Plan.

Sin embargo, con la metodología de trabajo desarrollada en la elaboración del Plan General de Algeciras no es esta la primera contrastación pública de los de los criterios, objetivos y soluciones más o menos generales que se plantean. En el Preavance y en las convocatorias públicas, ya han existido momentos de participación pública e institucional, por lo que las propuestas que se plantean en este Avance ya tienen la suficiente madurez en la comprensión de los problemas y en el modelo de intervención sobre ellos. Por ello, este Avance plantea una alternativa única, todavía abierta, pero concreta y, por tanto, capaz de ofrecer una imagen total y coherente, que pueda incitar y cualificar la participación con la ayuda de las imágenes.

De acuerdo con estos planteamientos, se presenta un Avance entendido como una fase más de un proceso complejo de trabajo, como una nueva propuesta de reflexión y de imagen en la marcha general de los trabajos de redacción. Forma parte pues del mismo, en primer lugar, todo el material de análisis y de diagnóstico de la Ciudad elaborados hasta ahora.

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

De otro lado, muchas de las propuestas, y fundamentalmente las de ordenación y calificación de piezas urbanas, tienen por objeto ofrecer la imagen de una forma de intervenir en la ciudad, para poder evaluar su capacidad de alcanzar los objetivos que se proponen. Su diseño no se considera todavía terminado ni excluyente de otros alternativos, y debe ser básicamente entendido como expresión de un análisis de dichas piezas urbanas, y como imagen y verificación de la capacidad real de esas piezas para intervenir en la ordenación de la ciudad.

Como consecuencia del carácter que se pretende para este Avance, es necesario advertir que no todas las piezas ni zonas urbanas son acometidas ni resueltas con análoga profundidad ni precisión. Aquellos temas urbanos más directamente relacionados con el desarrollo de los principales objetivos del Plan, así como las áreas y elementos de la Ciudad de mayor peso en la estructura general, son tratados en este Avance con mayor precisión, mientras otras áreas cuyos tratamientos y resolución tienen carácter menos estructural en el conjunto, quedan más difusas o sólo tentativamente tratadas. Sin embargo ello no debe inducir a pensar que al final la preocupación de los problemas locales de tales áreas en el Plan será menor.

Y por último, también es necesario reseñar que, en algunos elementos, puede haber discrepancia entre distintos apartados del documento. Creemos que estas discrepancias puntuales son propias de esta fase de Avance y, o bien corresponden a los diferentes grados de precisión con que es contemplado cada tema o, bien en ocasiones, a opciones alternativas que aún precisan mayor maduración y discusión. Esta flexibilidad puede enriquecer el debate, y desde luego parece indudable posponer exigencias de total coherencia documental a la fase final del documento.

Asumimos, por tanto, que se echen en falta algún tipo de actuaciones, como la que se refiere al informe cuando habla de operaciones de "reforma interior" que posibiliten un eje interior "Norte-Sur", de difícil o imposible consecución por otra parte, o bien que se califique de "tibia" algunas de las decisiones del Avance, no porque lo hayamos pretendido, es decir, no se ha buscado que sean "tibias" o contradictorias algunas propuestas, lo que hemos querido es que las que no lo son no lo fueran. De esta forma estamos señalando las que a nuestro juicio son las verdaderamente transformadoras, al menos en esta fase en la que nos encontramos, sin que ello quiera decir que otras no sean también necesarias.

En los aspectos contenidos en el informe respecto a la clasificación del suelo es necesario aclarar, en primer lugar, que efectivamente el monto total del suelo urbano, urbanizable con programación y susceptible de ser urbanizable propuesto en el Avance es similar al del Plan vigente. El Plan vigente, no el Plan propuesto para su aprobación definitiva por el Ayuntamiento en su día, y es similar en tamaño, además, 15 años después. A la vista de esta situación es evidente que el diagnóstico es concreto: el Plan vigente estaba sobredimensionado. De otra parte, y como se señala en la Memoria de Ordenación dicha delimitación expresa "el modelo que se propone de extensión máxima de crecimiento", no solamente en términos físicos y formales, sino en cuanto contenido estratégico que se le atribuyen a las oportunidades de crecimiento.

En segundo lugar, también es necesario reseñar que en el propio Avance se reconoce que desde un punto de vista estricto entre capacidad del suelo y las previsiones y las probabilidades de crecimiento, no resulta imprescindible una extensión de suelo mayor que la que en la actualidad se está desarrollando, con más o menos fortuna. Aún así, y

asumiendo que, aún dentro de un marco acotado, existe siempre en todo Plan una componente de incertidumbre es por lo que parece razonable introducir algunos elementos de flexibilidad, siempre y cuando esto no comprometa el control del desarrollo establecido a través de la programación.

En lo que respecta a las elecciones de unas clasificaciones no al uso en el Avance, hay que decir que esta tiene mucho que ver con la función encomendada al Avance, en cuanto instrumento que debe permitir el enriquecimiento y la corrección de sus propias propuestas, y nos permite una aproximación a la clasificación definitiva del suelo con un doble carácter: acotado y, al mismo tiempo, flexible. Esta propuesta está enmarcada en la voluntad de perfeccionamiento y de desarrollo, y abierta, de modo singular, a la contribución positiva de la iniciativa privada en la convocatoria a los titulares de suelo.

Y por último referimos a las clasificaciones propuestas en la corona exterior relativas a las fincas "El Algarrobo, La Arrejanosa y La Menacha dos", así como la opción planteada en el informe sobre los suelos comprendidos entre la CN-340 y el cauce del Marchenilla.

Las propuestas de los suelos Residencial-Turístico hay que entenderlas como estrategias vinculadas en contrapesar, en posiciones dotadas de una buena accesibilidad metropolitana, usos que en la actualidad basculan en demasía hacia la zona mediterránea de la comarca, además de cómo estrategias vinculadas a la obtención de suelos para el patrimonio público con valores ambientales relevantes o con funciones futuras como espacios de uso y dominio público. Todo ello sin perjuicio de que no estamos hablando de zonas homogéneas desde el punto de vista de su valor ambiental, y sin perjuicio de que las afecciones medioambientales a que cada actuación diera lugar están siendo tenidas en cuenta para el diseño definitivo de las mismas y, en todo caso, se valorarán su viabilidad ambiental en el pertinente EsIA, actualmente en elaboración. Con respecto a la supuesta mayor actitud de los suelos comprendidos entre la CN-340 y el Marchenilla, los trabajos desarrollados hasta ahora en la valoración de las Unidades de Paisaje o Unidades Homogéneas detectan que dicha zona contiene valores ecológicos significativos y elementos naturales que la dotan de una considerable calidad ambiental, y que desde el punto de vista del paisaje posee elevada calidad visual y alta vulnerabilidad en ese sentido. Todo ello sin perjuicio de que como se explicita en la Memoria de Ordenación se ha considerado como criterio limitante del crecimiento por el Sur, al Río Pícaro.

26. SUGERENCIA FORMULADA POR D. RAMÓN DE BRINGAS Y URÍA PARA EL COLEGIO DE ARQUITECTOS. SUBDELEGACIÓN DEL CAMPO DE GIBRALTAR.

Breve resumen de su contenido:

- El contenido del avance manifiesta el conocimiento y la comprensión de la compleja calidad histórica, geográfica, social y urbana de Algeciras.
- Parte del documento de la valiosa experiencia acumulada en la redacción y vigencia del anterior Plan, y puede evitar sus errores.
- Aborda los distintos problemas de la Ciudad de forma realista, sintética y clara, ofreciendo soluciones valiosas para orientar la transformación urbana con una visión integradora.
- Se propone los siguientes añadidos:

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

- Promover la inclusión del paraje "Arroyo de la Fuensanta" en el Parque Natural de los Alcornocales.
- Detener la invasión de los terrenos públicos con medidas tales como: delimitación de su perímetro mediante hitos; cerrar físicamente las cañadas, mejorar la normativa jurídica, etc..
- Promover la inclusión de los terrenos inundables del Palmones y la ZPMT en el "Paraje Natural del Palmones".
- Promover la consideración como Suelo No Urbanizable para los terrenos inundables del otro lado del Río Palmones, previstos en principio para la Z.A.L., delimitándolos como Parque Deportivo Metropolitano.

Informe:

Se trata, al igual que en la sugerencia anterior, de otro informe encargado por el Colegio Oficial de Arquitectos, en este caso por la Subdelegación del Campo de Gibraltar al objeto de profundizar en el conocimiento del documento de Avance expuesto al público.

La valoración que se realiza de las propuestas del Avance se resumen en los siguientes puntos:

1. La cartografía y la escala parecen muy acertadas para facilitar la comprensión y la participación ciudadana.
2. El análisis y diagnóstico del Plan anterior, y la comprensión de sus condicionantes, parece adecuado y esencial para acometer la gestión desde los primeros momentos.
3. La adaptación a la topografía y el empeño de "dar carácter" al conjunto de la Ciudad potenciando sus posibilidades, parece una actitud respetuosa y acertada.
4. Parece valiosa la integración de los crecimientos ilegales, que conllevan un fuerte desgarró social y humano, regenerando las distintas zonas con la "renta añadida" del desarrollo urbano. También es una buena medida la retención de la propiedad del suelo.
5. Parece un acierto la incorporación de la ronda intermedia como vía urbana, engarzando en ella las nuevas dotaciones, y urgiendo la construcción de la ronda exterior para derivar el tráfico periférico.
6. El suelo Urbanizable Programado parece suficientemente justificado. Convendría no obstante, antes de la clasificación, obtener en cada zona el suelo para las infraestructuras de enlace y dotaciones.
7. Parece también razonable la estrategia del Suelo Susceptible de ser Urbanizado, aunque debería depender de los convenios efectivos realizados en el Suelo Urbanizable Programado.
8. El Acceso Sur, parece una solución adecuada aunque no resulta convincente la formalización propuesta para los edificios y pasos elevados.
9. El Acceso Central, parece también una buena solución basada, de momento, en la viabilidad del Centro Comercial de Cabecera y en el Convenio con RENFE.
 - La solución del soterramiento del ferrocarril, aunque deseable, puede resultar problemática por la altura del nivel freático.
 - No resulta del todo convincente la formalización propuesta para los edificios de ese corredor.
 - Deberían evitarse el estrangulamiento en la conexión con el Paseo de la Conferencia, y la apertura del antiguo muelle. Parece mejor solución la ejecución de un gran bulevar

entre el edificio de la Cámara de Comercio y el antiguo Edificio de Aduanas. También se podrían suprimir los tres nuevos bloques que cierran ese frente del Acceso Central.

- Como memoria del antiguo muelle se podría realizar, justo en la desembocadura del río, y dentro de la glorieta de acceso al Puerto, un monumento alusivo al lugar y a sus antiguos usos sobre una gran lámina de agua.

10. El Frente Marítimo, parece también una buena solución; desde el desdoblamiento del Acceso Sur, la recuperación de terrenos y la ampliación del parque de la Villa Vieja, el desdoblamiento de la Avenida Virgen del Carmen, y el uso urbano del Llano Amarillo...

-Convendría que la autoridad Portuaria fuera receptiva con esta aspiración de la Ciudad a la que tanto debe, y sería un buen regalo para sellar el comienzo de un nuevo siglo.

- Las edificaciones previstas, los cuatros bloques y el Palacio de Congresos parecen acertados.

11. El tratamiento de "El Rinconcillo" parece también muy acertado.

12. El Parque de Ronda es, por el momento, una incógnita. Cierra bien el planteamiento de intervenciones estructurantes, pero parece un simple esbozo que habrá que considerar más detenidamente.

13. El planteamiento del campo de Golf, debería de garantizarse con absoluta claridad para asegurar que se realiza una actuación ejemplar tanto en las instalaciones como en las edificaciones.

Con respecto a las sugerencias que realiza, la que se refiere a los terrenos previstos para la ZAL en el término de los Barrios no puede ser aceptada ya que se refiere a un ámbito para el que este Plan no es competente, pero valga esta oportunidad para manifestar que por parte de este equipo redactor se comparte la idea de que dichos terrenos no son idóneos y ni siquiera útiles, por múltiples razones, para albergar una instalación de las características de una ZAL, sin perjuicio de la magnífica situación de los terrenos para convertirse en un lugar común de encuentro del ciudadano metropolitano.

Compartir igualmente la necesidad de una mayor protección de los patrimonios públicos de suelo de cualquier orden o característica, así como la necesidad de incorporar al mismo sistema de gestión y protección del P.N. de los Alcornocales el Paraje "Arroyo de la Fuensanta", con independencia de que dicha acción no es competencia legal del Plan.

Por último, agradecer el esfuerzo que ha supuesto resumir en algo más de veinte folios, el documento del Avance con la precisión que se ha realizado y, por supuesto, los favorables comentarios de carácter disciplinar que contiene.

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

4. LA PARTICIPACION CIUDADANA EN LA APROBACION INICIAL.

El Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Algeciras se aprueba inicialmente en sesión plenaria celebrada el 22 de Octubre de 1.999, publicándose dicho acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia el 30 de Octubre de 1.999 (B.O.P. nº 252 página 7) y en los diarios Europa Sur y El Faro el 27 del mismo mes.

Se abre, a partir de la fecha de publicación en el BOP, el período de exposición pública que finaliza el 30 de Noviembre de 1.999. No obstante y ante los requerimientos de la ciudadanía el Pleno del Excelentísimo Ayuntamiento de Algeciras, en sesión celebrada el 21 de Noviembre de 1.999, decide ampliar el plazo de exposición pública hasta el 31 de Diciembre de 1.999.

El objetivo básico de todo período de información pública es el de acercar el contenido del documento al ciudadano a fin de que puedan tener lugar las necesarias correcciones, matizaciones y operaciones de ajuste en el conjunto de determinaciones establecidas por el mismo.



MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

La exposición

A fin de facilitar el cumplimiento de este firme objetivo, el Plan General se expone en la Casa de la Cultura entre los días 10 al 19 de diciembre contando con numerosa asistencia de público (del orden de 4.500 personas) que se interesó en conocer de primera mano la definición del modelo urbano-territorial propuesto. Al tiempo el Equipo Redactor realiza una conferencia en la Delegación del Colegio de Arquitectos de Cádiz en San Roque (25 de Noviembre de 1.999) donde, dada la especificidad del colectivo a la que va dirigida, se ofrece una disertación pormenorizada y exhaustiva del contenido del Plan General.



MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

El concurso de proyectos

Al mismo tiempo, durante la fase de exposición al público del Plan General tuvo lugar la convocatoria del Concurso de Ideas para el Edificio de la Torre Multiusos en el área del Mirador, dando cumplimiento a lo establecido en las determinaciones de la Unidad de Ejecución correspondiente 3 UE 2 Los Ladrillos. El jurado de esta convocatoria estuvo compuesto por las siguientes personas:

José Ortega Andrades. En representación del Alcalde de Algeciras.
Manuel de las Casas. Arquitecto. Propuesto por los concursantes
Manuel A. González Fustegueras. Arquitecto. Director de la Revisión del Plan.
Julio Malo de Molina. Arquitecto. Representante del Colegio de Arquitectos
Juan Pérez García. Representante de la Empresa Somixur.
Arsenio Pacios Jiménez. Arquitecto Municipal.
Secretario: Fernando Visedo Manzanares. Arquitecto, del Equipo Redactor del Plan.

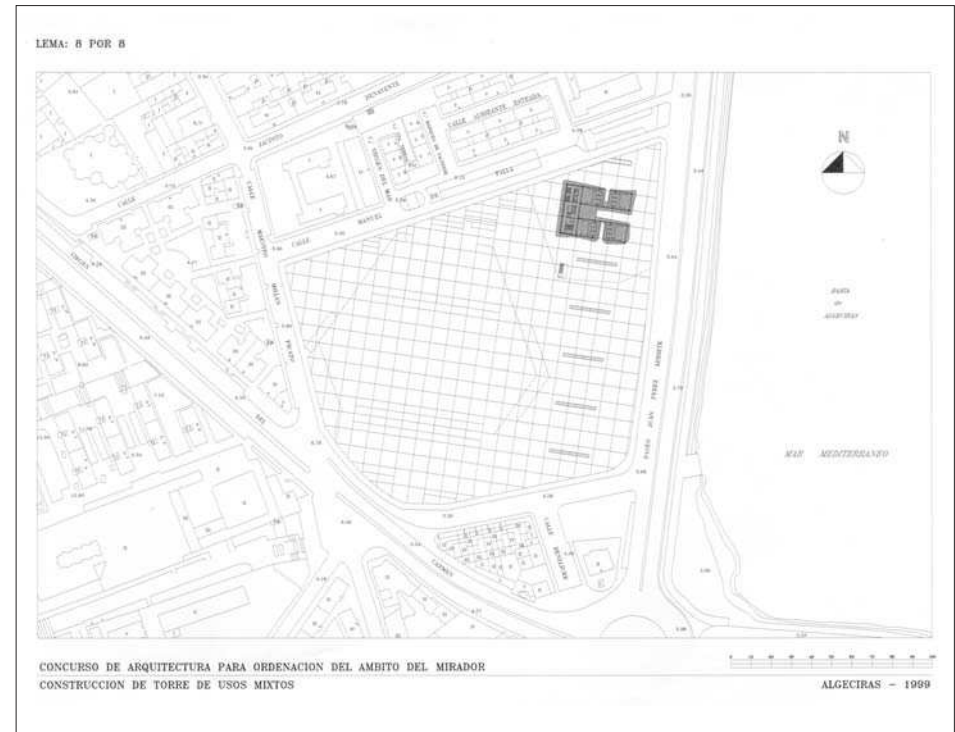
Como resultado de la decisión del jurado resultaron premiados los siguientes trabajos:

1º Premio. Lema 8 por 8.

Autor: Rafael Otero y Emilio Rivas.

El proyecto ganador recoge la trama en retícula de 8x8 metros marcada por el centro comercial, completando el gran zócalo que conforma la planta semisótano. De la plataforma en cornisa sobre el borde marítimo emerge la torre liberando suelo y estableciendo un diálogo con el entorno, gracias a su formalización como un volumen fragmentado y orgánico, con una envoltura de lamas practicables, abierta y cerrada, ora receptiva ora protectora.

En este proyecto el jurado valoró la inteligente distribución volumétrica capaz de adaptarse a las necesidades programáticas que quedaron abiertas en la memoria del concurso, así como la piel neutra capaz de solucionar los distintos problemas de la situación expuesta a la vez que ofrece una imagen versátil relacionada con la luz. Además de que resuelve el contacto con la plaza elevada con sutileza precisa y contenida.

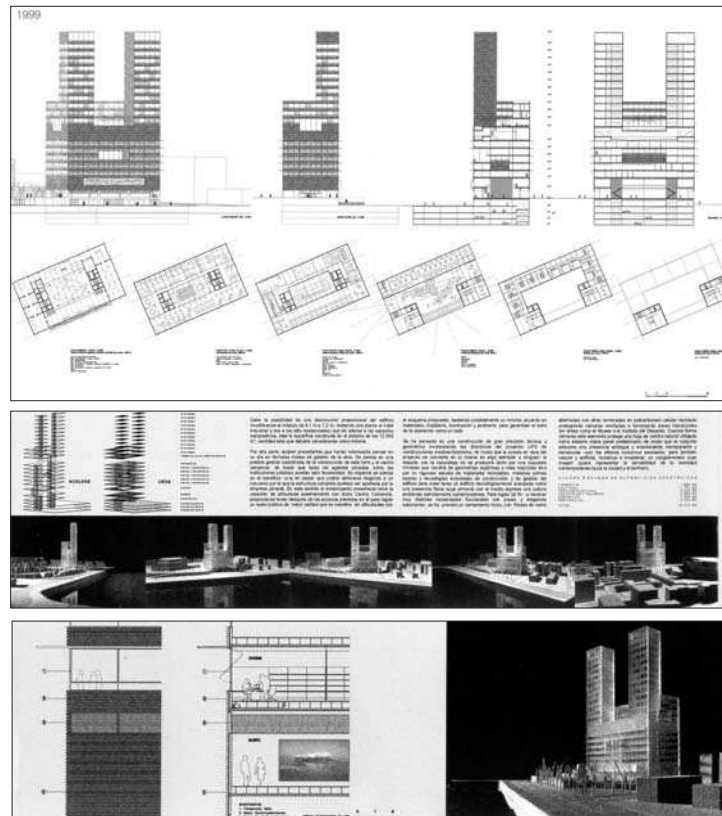


MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

2º Premio. Lema I.999.

Autor: Iñaki Abalos y Juan Herreros.

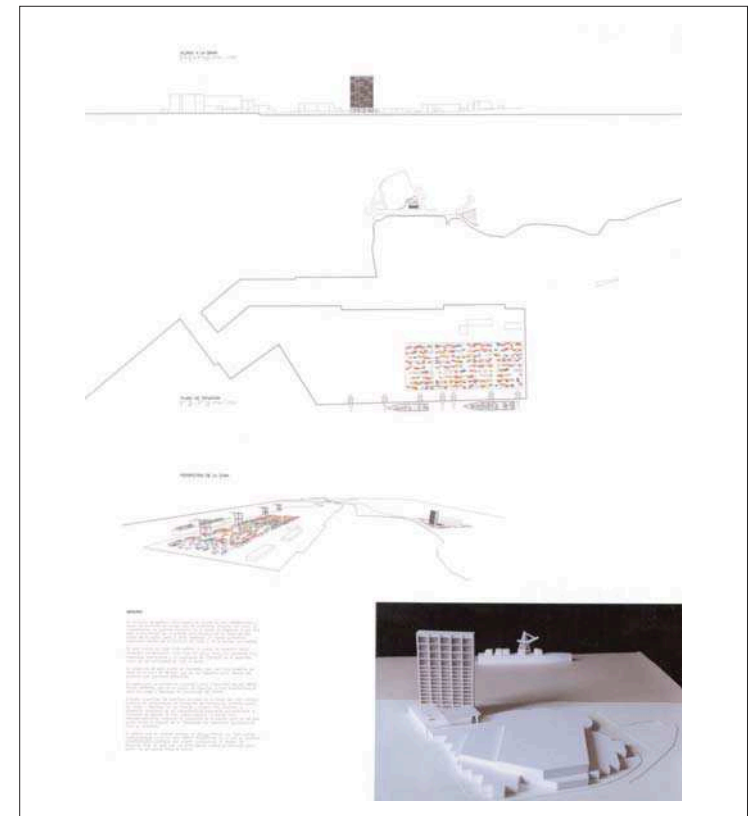
En esta propuesta se valora la intensidad de la edificación desde el análisis y la asignación de los usos, que generan una riqueza programática que singulariza la actuación, ampliando y complementando la sinergia producida por el centro comercial previsto, creando su propio umbral con el retarqueo establecido y relacionándose serenamente con la plaza elevada.



3º Premio. Lema Container.

Autor: Julio Barreno.

El jurado valora de esta propuesta su imagen industrial, coherente con la ortodoxia portuaria y con un gran realismo. El programa flexible propone oficinas y vivienda lujosas bastante interesantes. Por otra parte establece una relación discreta con la plaza pública con la utilización de elementos de transición para solucionar el acceso al edificio.



Las condiciones de edificación que se deducen de esta propuesta han quedado incorporadas en la definitiva redacción de las determinaciones de la Unidad de Ejecución 3 UE I. Los Ladrillos.

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

Las alegaciones

Durante este período de información pública se han presentado las correspondientes alegaciones al contenido del Plan General. En total han sido 342 escritos de alegaciones de los cuales 300 se han presentado en tiempo y forma dentro del plazo legalmente establecido. Sin embargo, a la hora de realizar el preceptivo informe de alegaciones se han tenido en cuenta los 42 restantes presentados fuera de plazo.

Los escritos de alegaciones fueron registrados con un número de entrada en el Registro General del Ayuntamiento coincidente con el del día de su presentación, aunque han sido archivados con otro código, que finalmente ha sido el que se ha empleado para su identificación.

En una primera aproximación podemos realizar, en relación a las alegaciones presentadas, una serie de precisiones:

· Número Total de Alegaciones.	342.
· Alegaciones fuera de plazo.	42.
· Alegaciones con idéntico contenido.	88.
· Mismo alegante e idéntico contenido.	19.
· Distinto alegante e idéntico contenido.	69.

Cabe resaltar el alto porcentaje de alegaciones que presentan un contenido idéntico (25,73%), resultando especialmente significativo el caso de las alegaciones coincidentes tanto en el titular como en el contenido de la misma.

4.1. INFORME INDIVIDUALIZADO DE LAS ALEGACIONES.

ALEGACION 1/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

La finca de la esquina San Vicente Paul y Fuente Nueva, está afectada por la realineación de las calle San Vicente Paul. En las proximidades existe una edificación de reciente ejecución afectada también por la realineación .

Manifiesta su disconformidad con el trazado de la calle.

INFORME

Se considera necesario establecer una continuidad en el viario, para facilitar la movilidad interna de Fuente Nueva.

PROPUESTA

La alegación se informa negativamente.

ALEGACION 2/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

Manifiesta que su parcela está afectada por una zona verde dando lugar a su desaparición.

INFORME

La parcela objeto del presente informe no se delimita por lo que dificulta la contestación. No obstante en la calle Cabo Peñas existen dos opciones:

1. La parcela está dentro de una Unidad de Ejecución por lo que los derechos y deberes de los propietarios están garantizados.
2. La parcela está en el sistema general de espacios libres, que es objeto de expropiación.

PROPUESTA

Se informa desfavorablemente.

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

ALEGACION 3/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

Que las cesiones pactadas con el Ayuntamiento en 53,25% de la UE, se entienda incorporadas el 10% A.T.

Solicita que la zona verde pública se transforme en zona verde privada.

INFORME

Que la edificación asignada y el aprovechamiento tipo provienen de una ordenación equilibrada y análoga al resto de las UE del área por lo que la obligaciones deben ajustarse a los criterios que según el principio de igualdad siguen para la redacción del Plan General.

Se entiende que las Unidades de Ejecución deben aportar una superficie destinada a un fin público que en este caso es el de zona verde.

Modificar el carácter jurídico de la propiedad introduce aspectos discriminatorios respecto a otras Unidades de Ejecución.

PROPUESTA

Se desestima la alegación.

ALEGACION 4/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

Solicitan la exclusión de la 6 UE 26 calle Membrillo permitiendo a D. Angel Sánchez Vargas desarrollar la forma de gestión de su finca como Unidad de ejecución independiente.

INFORME

La superficie de la finca de D. Angel Sánchez Vargas es insuficiente para poder establecer los mecanismos de distribución equitativo de cargas como establece la Ley, ya que no llegaría a poder ejercer sus derechos urbanísticos compatibilizándolos con la ordenación. Esta ordenación es equilibrada en cuanto a superficies de cesión para viales, zonas verdes y equipamientos respecto del resto de los UE del área de los Pinos.

Por otra parte esta ordenación se ha modificado sucesivamente para simultanear los intereses públicos y los de los propietarios incluidos en la Unidad de Ejecución.

La delimitación de Unidades de Ejecución ajustados a la estructura de la propiedad con superficies reducidas conlleva el planteamiento de ordenación en donde es imposible establecer las zonas verdes necesarias, que tengan interés par el fin social y público al que están destinada, para que la cesión de esta superficie no sea costosa para el propietario del suelo, es necesaria la participación

acumulativa de distinta fincas que sean capaces de soportar la carga que supone el establecimiento de viales y zonas verdes.

Por otra parte el aprovechamiento enriquecido en virtud del Plan incluye también esta superficie de cesión para su cómputo.

La Ley prevé la delimitación de UE para la ordenación de suelo urbano estableciendo las superficies de cesión para viales, equipamientos y zonas verdes, así con las superficies destinadas a la materialización de los derechos de aprovechamiento.

PROPUESTA

Se informa favorablemente modificando la ordenación para la incorporación de los árboles en la zona verde y fundiendo las 6 UE 26 y las 6 UE 27 en una única Unidad de Ejecución 6 UE 26-27.

ALEGACION 5/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

Solicita la protección del grupo de Alcornos los incluidos en la 6 UE 27 Margarita.

INFORME

La superficie señalada en los planos como urbano edificable no implica su ocupación absoluta por la edificación, dado que deben respetarse otros parámetros sobre condiciones de la edificación, tales como retranqueos, máximo ocupación. A parte y en lo que respecta de forma particular a la cuestión que plantea la alegación, hay que indicar que existen medidas de protección particulares para la parcela de referencia en el marco del P.G.O.U. ya que expresamente se considera el grupo de Alcornos, como de los elementos a conservar, identificado en los Planos de Ordenación con el número 3.

En consecuencia, el arbolado existente no sólo no se elimina sino que la Revisión lo protege de forma expresa y pormenorizada. Dicha protección no sólo se refiere a los alcornos, que además el Plan propone pasen a ser zona verde pública, sino también a todo el arbolado existente en el área, aun cuando quede en el interior de parcelas privadas.

PROPUESTA

Lo pretendido es garantizado por las propuestas del plan, que establece como zona verde pública la parte principal de los Alcornos. No obstante, y como consecuencia de otras alegaciones se propone aumentar la zona verde pública integrando las 6 UE 26 Y 6 UE 27, en una sola; por lo que puede considerarse aceptada la alegación, modificándose la ordenación en el siguiente sentido :

- Se define una nueva UE resultante de la unión de las antiguas 6 UE 26 y 6 UE 27.
- Desaparece de la ordenación de esta nueva Unidad de Ejecución la parcela de suelo edificable de uso industrial que se localizaba en la 6 UE 27 formalizando el frente a la antigua

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

carretera de Los Barrios pasando a ser calificada como Sistema de Espacios Libres. De esta forma se preserva la concentración de alcornoques existente, objetivo que, por otra parte se encontraba presente en la ordenación de la antigua Unidad de Ejecución tal y como puede observarse en la documentación gráfica.

- Desaparece la parcela de Equipamiento localizada en parte en la 6 UE 26 calificándose como suelo edificable residencial, ya que, de otra forma, el ámbito a ordenar presentaría una superficie de cesiones excesiva que podría inviabilizar su desarrollo.

ALEGACION 6/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

Preocupación por la reclamación de vecinos de Algeciras.

Solicita el respeto de 5,5 metros de protección a cada lado del tubo de Confederación Hidrográfica del Sur.

Critica el permiso de edificación de una parcela situada frente a la carretera vieja de los Barrios afectada por la protección de la tubería.

Oposición a la construcción de 24 viviendas en la parcela U.V. 3 habiéndose reducido más del 40% la superficie destinada a zona verde en el P.G.O.U. alterándose la ordenación del mismo y permitiendo la construcción de manera individual.

Protección de Alcornos de la U.V. 5

Protesta por permitir actuar a algunos propietarios individualmente, obligando a la U.V. 4 a constituir unidades de actuación

INFORME

Respecto a la protección de 5,5 metros a partir de la tubería de Confederación:

En primer lugar, la administración competente no ha realizado alegación al respecto.

En segundo lugar, la superficie señalada como superficie residencial no implica la ocupación total que se regula por las determinaciones urbanísticas establecidas en el marco del presente Plan y que permiten la construcción sin perjuicio de terceros, y la de Legislaciones sectoriales. Lo que ha pretendido el nuevo Plan es que el trazado conocido de la tubería y su zona de servidumbre queden en el dominio público(vial y zona verde previsto) de acuerdo con la cartografía disponible.

Los estándares del nuevo Plan en tramitación se elevan más de un mil por ciento los exigidos como mínimos por la Ley. En lo que respecta a la zona de Los Pinos, el verde público está igualmente incrementado de forma considerable redistribuyéndose en todo su ámbito para garantizar un mejor servicio a la comunidad a la que está destinado y modificando las previsiones del plan vigente que las arrinconaba en un fondo de saco de difícil accesibilidad y mantenimiento.

El arbolado existente no sólo no se elimina sino que la Revisión lo protege de forma expresa y pormenorizada. Dicha protección no sólo se refiere a los alcornoques, que pretenden pasen a ser zona verde pública sino también al arbolado existente en el área, aun cuando quede en el interior de parcelas privadas. En este sentido se debe aclarar que la superficie señalada como residencial no

implica la ocupación total de este suelo, estableciéndose normas de protección de la superficie vegetal en el marco del presente Plan por ser un elemento a conservar.

La revisión del Plan General establece nuevas ordenaciones y determinaciones que no entran en vigor hasta la aprobación definitiva del mismo. No obstante, estos parámetros son regulados de manera equilibrada para permitir el desarrollo de las Unidades de Ejecución y siempre con el principio de justo reparto de derechos y deberes.

La delimitación de Unidades de Ejecución se realiza atendiendo a una pluralidad de criterios, entre otros se tiene en cuenta la estructura de la propiedad. Allí donde ésta es compleja y de superficies reducidas, es imposible establecer la ordenación de zonas verdes de forma fraccionada para cada uno de los propietarios afectados pues el resultado sería unos espacios libres de funcionalidad reducidas y de ningún tipo de interés para el fin social y público al que están destinada. De lo que se trata es de buscar soluciones más globales en el que pueda conseguirse superficies de espacios públicos de entidad sobre esquema de solidaridad de beneficios y cargas. Todos los terrenos incluidos en la delimitación de cada unidad de ejecución cuentan con el mismo aprovechamiento tipo, por lo que todos los propietarios tienen igual de derechos y obligaciones.

PROPUESTA

Se informa favorablemente sin perjuicio de entender que lo pretendido se garantiza suficientemente por el Plan que se complementará, como se ha explicitado en la alegación 5/99, con una reducción de los ámbitos de las Unidades de Ejecución 6 UE 26 y 6UE 27 y una nueva Ordenación en la que toda la parcela donde se asientan los Alcornos. Se califica de zona verde pública.

ALEGACION 7/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

Solicita la protección de Alcornos ubicados en la carretera vieja de los Barrios, junto al Polígono Industrial las Pilas y las calles Petunia y Margarita.

INFORME

La superficie señalada en los planos como destinada a uso residencial no implica su ocupación absoluta por la edificación, dado que deben respetarse otros parámetros sobre condiciones de la edificación, tales como retranqueos, máximo ocupación. A parte y en lo que respecta de forma particular a la cuestión que plantea la alegación, hay que indicar que existen medidas de protección particulares para la parcela de referencia en el marco del P.G.O.U. ya que expresamente se considera el grupo de Alcornos, como de los elementos a conservar, identificado en los Planos de Ordenación con el número 3.

En consecuencia, el arbolado existente no sólo no se elimina sino que la Revisión lo protege de forma expresa y pormenorizada. Dicha protección no sólo se refiere a los alcornoques, que además el Plan propone pasen a ser zona verde pública, sino también a todo el arbolado existente en el área, aun cuando quede en el interior de parcelas privadas.

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

PROPUESTA

Lo pretendido es garantizado por las propuestas del plan, que establece como zona verde pública la parte principal de los Alcornoques. No obstante, y como consecuencia de otras alegaciones se propone aumentar la zona verde pública integrando las 6 UE 26 Y 6 UE 27, de la forma explícita de la alegación 5/99. Se informa favorablemente.

ALEGACION 8/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

Solicita desarrollar urbanísticamente la finca de su propiedad, bien de manera independiente o bien incorporando a la Unidades de Ejecución colindante.

INFORME

La superficie de la finca de D. Angel Sánchez Vargas es insuficiente para poder establecer los mecanismos de distribución equitativo de cargos como establece la Ley, ya que no llegaría a poder ejercer sus derechos urbanísticos compatibilizándolos con la ordenación. Esta ordenación es equilibrada en cuanto a superficies de cesión para viales, zonas verdes y equipamientos respecto del resto de los UE del área de los Pinos.

Por otra parte esta ordenación se ha modificado sucesivamente para simultanear los intereses públicos y los de los propietarios incluidos en la Unidad de Ejecución.

La delimitación de Unidades de Ejecución ajustados a la Estructura de la propiedad con superficies reducidas conlleva el planteamiento de ordenación en donde es imposible establecer las zonas verdes necesarias, que tengan interés par el fin social y público al que están destinada, para que la cesión de esta superficie no sea costosa para el propietario del suelo, es necesaria la participación acumulativa de distinta fincas que sean capaces de soportar la carga que supone el establecimiento de viales y zonas verdes.

Por otra parte el aprovechamiento enriquecido en virtud del Plan incluye también esta superficie de cesión para su cómputo.

La Ley prevé la delimitación de UE para la ordenación de suelo urbano estableciendo las superficies de cesión para viales, equipamientos y zonas verdes, así con las superficies destinadas a la materialización de los derechos de aprovechamiento.

PROPUESTA

Se informa favorablemente modificando la ordenación para la incorporación de los árboles en la zona verde y fundiendo las 6 UE26 y las 6 UE 27 en una única Unidad de Ejecución 6 UE 26-27.

ALEGACION 9/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

Solicita el respeto de 5,5 metros de protección a cada lado del tubo de Confederación Hidrográfica del Sur.

INFORME

Respecto a la protección de 5,5 metros a partir de la tubería de Confederación:

En primer lugar, la administración competente no ha aportado alegación al respecto.

En segundo lugar, la superficie señalada como superficie residencial no implica la ocupación total que se regula por las determinaciones urbanísticas establecida en el marco del presente Plan y que permiten la construcción sin perjuicio de terceros, y la de Legislaciones sectoriales.

PROPUESTA

Se desestima la alegación.

ALEGACION 10/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

Propone incorporar 23 Has sobre la finca de San Bernabé con una extensión superficial total de 107 Has, al suelo Urbanizable programado dejando el resto como suelo Urbanizable no programado.

De esta manera, permite completar la ejecución del eje viario norte-sur que enlaza la carretera vieja de los Barrios con la vía de borde de San Bernabé.

INFORME

Para la delimitación en el Plan del Suelo Urbanizable se ha atendido a un conjunto articulado de criterios y propuestas, entre las que destacan las siguientes:

- Estrategias respecto al crecimiento.
- Volumen de la oferta de edificación previsible.
- Actual desarrollo del Suelo Urbanizable del Plan General vigente.
- Estimaciones de la demanda.
- Optimización de las infraestructuras existentes y previstas.
- Conectividad de los tejidos urbanos.
- Tendencias en la dinámica de localización.
- Criterios y propósitos de la ordenación.
- Aptitud de los terrenos.

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

Dicha delimitación expresa, en definitiva, el modelo que se propone de extensión máxima de crecimiento, no solamente en términos físicos y formales, sino en cuanto contenido estratégico que se le atribuyen a las oportunidades de crecimiento.

Dicho esto, es necesario explicitar que la incorporación de algunos de estos suelos aptos para ser urbanizados en la categoría de Suelo Urbanizable Programado, está presidida por los mismos criterios que ya se enunciaron en el documento de Preavance y en el Avance, pero que, al parecer, es necesario volver a enumerar, ahora, con mucha mayor precisión y contenido urbanístico, y que son:

- Lograr la máxima coherencia del crecimiento con la estructura general que definen los Sistemas Generales que se proponen.
- Completar los bordes del continuo edificado, con el propósito de conseguir la máxima articulación con las áreas colindantes, y así revertir sobre ellas, esta vez de una forma positiva, los efectos de la nueva ocupación.
- Ajustar las dimensiones de la programación a la concertación con la iniciativa privada que se puso en marcha con el documento de Preavance y que continúa hasta la Aprobación Inicial.

También es necesario reseñar que desde un punto de vista estricto entre capacidad del suelo y las previsiones y las probabilidades de crecimiento, no resulta imprescindible una extensión de suelo mayor que la que en la actualidad se está desarrollando, con más o menos fortuna. Aún así, y asumiendo que, aún dentro de un marco acotado, existe siempre en todo Plan una componente de incertidumbre, es por lo que parece razonable introducir algunos elementos de flexibilidad, siempre y cuando esto no comprometa el control del desarrollo establecido a través de la programación. Esto viene a significar que el Suelo Urbanizable que en la categoría de No Programado se establece se pretende que tenga un estricto control de la Corporación Municipal en cuanto a su desarrollo, en base a criterios de idoneidad y oportunidad.

Teniendo en cuenta estas consideraciones previas, la propuesta de Suelo Urbanizable Programado que se efectúa en el Plan se ampara en la siguiente justificación :

- Inclusión de aquellos terrenos concertados en el proceso de redacción, que garantizan su ejecución y, por tanto, la obtención de los sistemas generales previstos.
- Consideración de terrenos que sin encontrarse en el supuesto anterior completan el desarrollo urbano hacia el Oeste integrando la trama urbana existente, y que permitan obtener dotaciones de carácter general necesarias para la población actual.
- Limitación al mínimo posible de la ocupación del frente litoral, orientando el crecimiento urbano hacia el Oeste.
- Cumplimiento de los criterios contenidos en el artículo 23.1.2 del Reglamento de Planeamiento en cuanto que contiene la superficie necesaria para los nuevos asentamientos de población, produciendo un desarrollo urbano coherente en adecuada proporción con el equipo urbano.

Constituye, por tanto, el Suelo Urbanizable No Programado del presente Plan, el suelo apto para urbanizar cuya ordenación no se establece ni se sectoriza en ámbitos para su desarrollo,

sin perjuicio de que se proceda a su delimitación a los simples efectos de su identificación respecto las demás clasificaciones así como para establecer su régimen de incompatibilidades de uso. En este suelo, que no es necesario para conseguir las previsiones normales del Plan, potencial y eventualmente se puede desarrollar un proceso urbanizador en el que pueda tener cabida bien las demandas previsibles a partir del octavo año del Programa de Actuación del Plan General, o bien las imprevistas según las circunstancias sobrevenidas para su puesta en uso, quedando sometido, en todo caso, a condiciones precisas de desarrollo, garantías y prestaciones públicas que lo justifiquen.

Por otra parte, el Plan prevé la conexión de la carretera vieja de los barrios con el viario perimetral de San Bernabé por la citada finca, mediante expropiación.

PROPUESTA

Teniendo en cuenta estas premisas, se informa desfavorablemente la presente alegación.

ALEGACION II/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

Solicita analizar el tratamiento en la Revisión del Plan de una obra ilegal con grave perjuicio para tercero (el alegante) ejecutado en calle Albacora 108 casa 6 del conjunto residencial Bahía-Mar en San García (adjunta documentación amplia sobre el asunto).

INFORME

La obra ilegal se encuentra en la zona de Ordenanza 6.5 Punta de San García con tipomorfología residencial unifamiliar aislada en manzana edificación aislada.

El art. 304.2 sobre las condiciones de edificación de la normativa de la zona de Ordenanza dice:

" Se admite la intensificación de uso y ampliación de edificios exclusivos destinados a viviendas unifamiliares construidos con anterioridad al Plan, siempre que no supere el 25% de la superficie edificada total de la construcción objeto de ampliación, se proceda al ajuste de los aprovechamientos y se cumplan las siguientes condiciones:

I. Si la ampliación se realiza en el espacio libre de parcela:

- Que sea de una sola planta y 3 metros de altura máxima, separada una distancia mínima de 2 metros a linderos medianero o, si se adosa, que exista acuerdo entre los propietarios de las fincas colindantes.

- Podrán situarse en alineación exterior si la línea de edificación de la ampliación tiene una longitud inferior a los 3 metros, y no excede de un 50% de la longitud del frente de fachada de la parcela.

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

2. Si la ampliación se realiza en altura sin mayor ocupación:

- Realizarse en un edificio aislado, separado al menos dos metros de los linderos, 3 metros de la alineación exterior.
- La altura resultante total no podrá superar los 9 metros de altura.
- No rebasar en sus planos de fachada, la posición de los planos de fachada de la edificación preexistente."

PROPUESTA

Es legalizable parte de la edificación que se amplía.

ALEGACION 12/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

El edificio sito en la calle Muñoz Cobos Nº3 , produce daños sobre la Iglesia de la Palma y con su demolición es posible rescatar restos merinies.

INFORME

En el marco del presente Plan se realizan una serie de propuestas encomendadas a la conservación de este edificio catalogado.

No obstante, se entiende que todas aquellos elementos que no constituyen parte de la estructura tipológica fundamental del mismo pueden demolerse, recogiendo estas intervenciones en el preceptivo proyecto de obras.

A pesar de ello, la demolición de la citada finca ha sido acordada por la "Comisión Municipal de Patrimonio" para dedicar la parcela a espacio libre público.

PROPUESTA

Descatalogar la finca, habida cuenta de su acordada demolición.

ALEGACION 13/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

Solicita protección de Alcornosques en 6 UE 27 calle Margarita.
Realiza consideración sobre la delimitación de las Unidades de Ejecución.

INFORME

La superficie señalada en los planos como destinada a uso residencial no implica su ocupación absoluta por la edificación, dado que deben respetarse otros parámetros sobre condiciones de la edificación, tales como retranqueos, máximo ocupación. A parte y en lo que respecta de forma

particular a la cuestión que plantea la alegación, hay que indicar que existen medidas de protección particulares para la parcela de referencia en el marco del P.G.O.U. ya que expresamente se considera el grupo de Alcornosques, como de los elementos a conservar, identificado en los Planos de Ordenación con el número 3. En consecuencia, el arbolado existente no sólo no se elimina sino que la Revisión lo protege de forma expresa y pormenorizada. Dicha protección no sólo se refiere a los alcornosques, que además el Plan propone pasen a ser zona verde pública, sino también a todo el arbolado existente en el área, aun cuando quede en el interior de parcelas privadas.

La superficie de la finca de D. Angel Sánchez Vargas es insuficiente para poder establecer sólo en su ámbito los mecanismos de distribución equitativo de cargas como establece la Ley, ya que no llegaría a poder ejercer sus derechos urbanísticos compatibilizándolos con la ordenación. Para ello es preciso delimitar unidades de ejecución que abarquen a varias parcelas. De esta forma la ordenación resulta equilibrada en cuanto a superficies de cesión para viales, zonas verdes y equipamientos respecto del resto de las UE del área de los Pinos. Por otra parte esta ordenación se ha modificado para simultanear los intereses públicos y los de los propietarios incluidos en la Unidad de Ejecución.

La delimitación de Unidades de Ejecución ajustadas de forma exclusiva a la estructura de la propiedad con superficies reducidas conlleva el planteamiento de una ordenación en donde es imposible establecer las zonas verdes necesarias, que tengan interés par el fin social y público al que están destinada. Para que la cesión de esta superficie no sea costosa para un sólo propietario de suelo, es necesaria la participación acumulativa de distinta fincas que sean capaces de soportar la carga que supone el establecimiento de viales y zonas verdes y que resulten compensadas con una edificabilidad suficiente en la que participarán todos los propietarios.

PROPUESTA

El Plan básicamente satisface las pretensiones, no obstante se modificará la ordenación para la incorporación de los árboles en la zona verde y fundiendo las 6 UE 26 y las 6 UE 27 en una única Unidad de Ejecución 6 UE 26-27, tal como se ha detallado en la alegación 5/99. Se informa favorablemente.

ALEGACION 14/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

El colegio está incluido dentro de la Unidad de Ejecución 3 UE 5 Fuente Nueva, que deja a la edificación en una situación incompatible con la Ordenación.

INFORME

La estructura de la Propiedad y el coste de la expropiación, que en el sistema de gestión propuesto por el Plan, hacen que la 3 UE 5 resulte inviable.

PROPUESTA

Se informa favorablemente la alegación, suprimiendo la citada Unidad de Ejecución 3 UE 5 y modificando la ordenación.

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

ALEGACION 15/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

Como propietarias de las fincas sitas en calle Patriarca Obispo Pérez Rodríguez Nº6 y 8, incluidos en la 3 UE 6 Secano, solicitan actuar sobre estos 800 m2 aproximadamente (50% del conjunto de la superficie de la UE) desvinculándose del resto.

INFORME

La delimitación de la Unidad de Ejecución incluye una serie de fincas y viario público con una superficie de 5266 m2.

El sistema de gestión previsto es de expropiación debido a que la ampliación de la avenida Patriarca Obispo Pérez Rodríguez , disminuye la superficie apta para edificar por lo que unido a la limitación de altura , imposibilita una distribución equitativa de cargas respecto a otras Unidades de Ejecución . Por otra parte la ampliación de la avenida se considera necesaria y fundamental por lo que es imprescindible establecer un mecanismo de gestión que garantice la operación. No obstante, garantizando la superficie de cesión gratuita y obligatoria para la ejecución del vial, y los parámetros de la edificación puede accederse a lo solicitado.

PROPUESTA

Se informa favorablemente la alegación.

ALEGACION 16/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

Manifiesta que su parcela está afectada por una zona verde dando lugar a su desaparición.

INFORME

La parcela objeto del presente informe no se delimita por lo que dificulta la contestación. No obstante en la calle Cabo Peñas existen dos opciones:

1. La parcela está dentro de una Unidad de Ejecución por lo que los derechos y deberes de los propietarios están garantizados.
2. La parcela está en el sistema general de espacios libres, que es objeto de expropiación.

PROPUESTA

Se informa desfavorablemente.

ALEGACION 17/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

Como propietarias de las fincas sitas en calle Patriarca Obispo Pérez Rodríguez Nº6 y 8, incluidos en la 3 UE 6 Secano, solicitan actuar sobre estos 800 m2 aproximadamente (50% del conjunto de la superficie de la UE) desvinculándose del resto.

INFORME

La delimitación de la Unidad de Ejecución incluye una serie de fincas y viario público con una superficie de 5266 m2.

El sistema de gestión previsto es de expropiación debido a que la ampliación de la avenida Patriarca Pérez Rodríguez , disminuye la superficie apta para edificar por lo que unido a la limitación de altura , imposibilita una distribución equitativa de cargas respecto a otras Unidades de Ejecución .

Por otra parte la ampliación de la avenida se considera necesaria y fundamental por lo que es imprescindible establecer un mecanismo de gestión que garantice la operación. No obstante, garantizando la superficie de cesión gratuita y obligatoria para la ejecución del vial, y los parámetros de la edificación puede accederse a lo solicitado.

PROPUESTA

Se informa favorablemente la alegación.

ALEGACION 18/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

Solicita la eliminación del vial que une la calle Limón y la calle El Olivo.

INFORME

El Plan ha establecido un vial diferente al previsto anteriormente y convenido con los propietarios que cedían la superficie de suelo para su trazado.

No obstante, la innecesidad del mismo, pues no menoscaba la movilidad interior de la zona, unido a los perjuicios que provoca, hacen desestimar su existencia. Por ello, se debe realizar la valoración económica de la superficie cedida para su incorporación al suelo residencial privado.

PROPUESTA

Se informa favorablemente.

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

ALEGACION 19/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

Solicita ampliar la zona Urbanizable hasta el final de la calle Curro Muela.

INFORME

El Plan clasifica como urbano el núcleo consolidado del Cobre. Se entiende que la alegación solicita ampliar hacia el oeste, pues hacia el este el suelo está clasificado como urbano o Urbanizable.

Esta ampliación no es posible fundamentalmente porque el límite del suelo urbano coincide con la delimitación del Parque Natural de los Alcornoques (plano ORD-1).

PROPUESTA

Se informa desfavorablemente.

ALEGACION 20/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

El colegio está incluido dentro de la Unidad de Ejecución 3 UE 5 Fuente Nueva, que deja a la edificación en una situación incompatible con la Ordenación.

INFORME

La estructura de la Propiedad y el coste de la expropiación, que en el sistema de gestión propuesto por el Plan, hacen que la 3 UE 5 resulte inviable.

PROPUESTA

Se informa favorablemente la alegación, suprimiendo la citada Unidad de Ejecución 3 UE 5 y modificando la ordenación.

ALEGACION 21/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

Como propietarios de la finca en calle Pomponio Mela conocida como cine Astoria o Terraza, solicitó que se reconociera el convenio urbanístico firmado con el Ayuntamiento en Septiembre de 1985 en donde se le adjudicó un aprovechamiento de 2 m² / m² equivalente a 4850 m² con una ocupación máxima de 65% y altura máxima de 4 plantas (bajo + 3), con un uso residencial-terciario sobre una superficie de suelo de 2425 m².

INFORME

El Plan vigente califica la finca que se informa como equipamiento. En la revisión del Plan se califica como residencial por lo que no se entiende la interpretación que se forma en la alegación en cuanto a los usos.

Por otra parte, los derechos que pudieren corresponderle en aplicación del convenio, tienen un período de vigencia durante la aplicación del Plan que le otorga las determinaciones urbanística.

La revisión del Plan puede modificar estas determinaciones sin menoscabo de los derechos que pudiera tener adquiridos por aplicación del convenio, que en cualquier caso no se ejercieron durante el periodo de vigencia del Plan.

PROPUESTA

Se informa desfavorablemente.

ALEGACION 22/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

Los vecinos de la calle La Parra 31, 33, 35, y 40 manifiestan su disconformidad con el proyecto previsto en el P.G.O.M. de establecer una calle de nueva apertura que afecta a las parcelas y garajes de su propiedad.

INFORME

El documento de aprobación inicial modifica la propuesta prevista en el Avance de conexión entre la carretera nacional y la nueva variante, trasladando esta conexión a la antigua carretera de los Barrios.

La zona de Los Pinos es deficitaria en accesibilidad y movilidad por lo que se trata de mejorar estas condiciones de una urbanización construida con unos estándares inferiores a los mínimos aconsejables. De esta manera se dificulta el acceso de los camiones de servicios públicos como basuras y bomberos, más aún en una zona de alto riesgo de propagación de incendios, debido a la masa vegetal existente.

Además la zona de los Pinos va a ser desarrollado mediante Unidades de Ejecución que ampliarán el parque residencial debiendo establecerse una red viaria que permita su incorporación al área.

PROPUESTA

Se informa desfavorablemente la alegación.

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

ALEGACION 23/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

Solicita la reedificación de parcela en esquina de la Avda. Vistamar y calle Benito Daza , que se califican como zona verde pública.

INFORME

Se estima oportuno la existencia de la zona verde pública entre las edificaciones de III y IV plantas colindantes para esponjar una zona muy consolidada y crear lugares de actividad social al aire libre.

PROPUESTA

Se desestima la alegación.

ALEGACION 24/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

La alegación planteada en la calle Almendaraches, supone un menoscabo de los derechos de propiedad y hacen inaccesible la finca. Solicita reducir la anchura que se amplía de 12 a 9 metros.

INFORME

No aporta plano de situación, pero en cualquier caso advertir que se trata de la ocupación de una cañada, que es el única vía que estructura la zona por la que discurre. Un ancho de 12 metros es el mínimo de accesibilidad y movilidad, así como los servicios urbanos.

PROPUESTA

Se informa desfavorablemente.

ALEGACION 25/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

El documento de Revisión del Plan no recoge las determinaciones del PERI BF-2 en fase de urbanización y edificación según licencia otorgada.

Supone aumentar a III plantas la altura permitida, establecer una plaza pública y realinear las calles Zaragoza-Jaén.

INFORME

En efecto, durante el proceso de redacción del Plan se otorga licencia ajustándose al PERI BF-2 que desarrolla las determinaciones del Plan actual.

PROPUESTA

Se informa favorablemente.

ALEGACION 26/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

Manifiesta que el Plan General debe ser entendido como un instrumento de Ordenación integral del municipio, debiendo velar por el interés urbanístico de manera que el documento deber proteger la Punta de San García y otras zonas como la playa del Chinarral, limitando el crecimiento portuario en lo señalado por el Plan Actual.

INFORME

El equipo redactor comparte, en líneas generales, el planteamiento ideológico de la alegación, entendiendo que el documento de Revisión del Plan General está en esta línea de trabajo.

No obstante, se debe hacer dos puntualizaciones:

- 1.El Plan actual no ha sido un instrumento que haya frenado la expansión portuaria, como la realidad actual demuestra.
2. Debido a esta circunstancia, el equipo redactor estima que se debe actuar en el marco legal existente calificando como uso global Sistema General Portuario, aquella superficie incluida en la delimitación de la zona de servicio portuario. Ahora bien, como queda expresado en los planos de Ordenación detallada, se plantea una calificación pormenorizada que desarrolla el uso global y armoniza el marco legislativo y las aspiraciones urbanas.

PROPUESTA

Se coincide en el planteamiento ideológico aún cuando se estima que la solución del Plan satisface de forma material el fin perseguido. Se informa favorablemente.

ALEGACION 27/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

El edificio sito en la calle Muñoz Cobos Nº3 , produce daños sobre la Iglesia de la Palma y está en ruinas, por lo que solicita su demolición.

INFORME

En el marco del presente Plan se realizan una serie de propuestas encomendadas a la conservación de este edificio catalogado.

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

No obstante, se entiende que todas aquellos elementos que no constituyen parte de la estructura tipológica fundamental del mismo pueden demolerse, recogiéndose estas intervenciones en el preceptivo proyecto de obras.

A pesar de ello, la demolición de la citada finca ha sido acordada por la "Comisión Municipal de Patrimonio" para dedicar la parcela a espacio libre público.

PROPUESTA

Descatalogar la finca, habida cuenta de su acordada demolición.

ALEGACION 28/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

El ensanche de la calle el olivo aproxima su vivienda a la vía pública, reduce la superficie en propiedad y convierte a la vía en una avenida de gran intensidad de tráfico.

INFORME

Existen dos circunstancias que se han considerado fundamentales en el momento de ordenar la zona. Por un lado la inaccesibilidad del barrio residencial de los Pinos y la difícil movilidad debido al trazado de su viario y al reducido ancho del mismo.

Esta circunstancia dificulta incluso la maniobrabilidad de camiones de servicio público como son los de basuras y bomberos.

Por ello se considera necesaria por un lado la prolongación de la calle para establecer una red permeable que facilite la movilidad interior. Por otro lado la aplicación de la latitud, es decir la anchura de la calle que si bien está prevista en 12 metros, atendiendo a las alegaciones presentadas la reducción la ampliación hasta los 9 metros.

PROPUESTA

Se informa favorablemente la alegación reduciendo, en los ámbitos no incluidos en Unidades de Ejecución, el vial de 12 a 9 metros.

ALEGACIÓN 29/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

La revisión del PGOU prevé la apertura de una calle entre la calle el Limón y el Olivo al margen de un acuerdo de Gerencia sobre una parcelación, en que se distribuye la superficie manteniendo un paso peatonal de 117,54 m².

INFORME

Se realiza la apertura de la calle para permitir la movilidad interna entre la calle Limón y el Olivo, atendiendo a la ampliación prevista para esta última.

No obstante la ampliación de la calle Olivo se reduce perdiendo parcialmente carácter distribuidor, tendiendo a mantener la actual estructura por lo que parece aceptable la eliminación total del viario propuesto en el documento.

PROPUESTA

Se elimina el viario debiendo establecerse las compensaciones económicas un beneficio del Ayuntamiento por la asignación de los 117,54 m² de viario que adquieren el uso residencial.

ALEGACION 30/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

La calificación de la parcela "El Mirador" como equipamiento comercial privado con edificación singular, permite la creación artificial de un centro comercial peligroso para el mantenimiento de la estabilidad del sector comercial tradicional, trasladando el polo de atención fuera del casco urbano.

Realiza unas valoraciones sobre el empleo del sector comercial tradicional, en relación con el centro comercial y demanda una evaluación del impacto que provoca su instalación.

Por otra parte, solicita una evaluación de impacto comercial de la parcela de Alamillos.

INFORME

Antes de analizar cada unidad de ejecución, es preciso mencionar con carácter general que la memoria de información del PGMO contiene el análisis que se solicita en la alegación, que fue elaborado en el inicio de la redacción del propio Plan y divulgado parcialmente en la fase de Avance de planeamiento.

Por lo tanto en el momento de adoptar las decisiones respecto de los equipamientos comerciales ya se tenía conocimiento de la situación real de la ciudad y la influencia de las variables mencionadas en la alegación.

Precisamente uno de los aspectos que se han detectado es la nula capacidad del Casco Antiguo para absorber la mayor demanda comercial (y residencial) que actualmente existe, por encontrarse totalmente autolimitado.

Sus propias limitaciones vienen dadas tanto por la nula capacidad de expansión fuera de sus límites (zonas aledañas como el inicio de la Avda. de Las Fuerzas Armadas o la zona alta de Blas Infante, calle Muro, etc. fracasan comercialmente), como por la intensa presión en zonas muy concentradas que no pueden resolver el tráfico rodado inducido por la propia actividad comercial.

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

Sin embargo es necesario tener en cuenta el número de habitantes de la ciudad, propio de algunas capitales de provincia, y el paulatino crecimiento demográfico y del censo de residentes amen de los viajeros de paso, para concluir que es necesario ofrecer emplazamientos alternativos para la actividad comercial, sobre todo aquellas que tienen un mercado de carácter metropolitano e incluso que superen sus ámbitos.

Bien es cierto que en el caso del antiguo estadio "El Mirador", la previsión de un edificio único de concentración comercial va a suponer cambios de conducta en los residentes de la ciudad, que a medio plazo derivará en la renovación de un número inconcreto de establecimientos comerciales, pero solamente con comparar la casuística tras la implantación de este tipo de centros en otras ciudades, se comprende que la renovación tiende hacia la complementación, induciendo incluso mayor actividad comercial.

Distinto es el caso de la 3 UE 16 "Alamillos", cuyo aprovechamiento comercial deriva del Plan vigente y que se consolida con la aprobación en su día de los instrumentos de desarrollo, y que al menos en principio, se presenta con distinta tipología. En efecto, se trata de distintas instalaciones comerciales que muy posiblemente van a estar ligadas al viario colindante (ronda intermedia y acceso central) por lo que no debe entrar en competencia directa con los establecimientos del Casco Antiguo. Muy al contrario, su previsión facilitará la ejecución del mencionado acceso central, que mejorará en gran medida la accesibilidad desde el exterior al Casco Antiguo, regenerando la hoy degradada parte baja del mismo.

PROPUESTA

Entendemos por tanto que los usos propuestos para ambas unidades de ejecución responden a necesidades detectadas en el diagnóstico previo al planeamiento urbanístico, en un caso, y que consolidan a la ciudad en el ámbito metropolitano en el sector de servicios y terciario. Y en otro caso, que se trata de un sector de planeamiento del Plan anterior en ejecución. Todo ello sin perjuicio de que en las normas urbanísticas de la Revisión, en ambos casos, y si se produjera una petición de Licencia de lo que se denomina en la legislación autonómica, una gran superficie comercial, obligaría a dos tipos de estudios :

- Un estudio de impacto sobre el tráfico, y por tanto, a tomar las medidas correctoras que resulten.
- Un estudio de impacto comercial que detecte la repercusiones socio-económicas que implica su implantación.

Procede desestimar la alegación.

ALEGACION 31/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

Los planos de Ordenación no recogen el vial de nueva apertura entre la calles Fermín Salvoches y J. Pérez Arriete.

INFORME

La oficina del Plan no dispone de los datos necesarios para establecer el trazado del vial en el momento de redacción del Plan. No obstante, se recoge la información gráfica aportada, contrastándose con la documentación que obra en la Gerencia.

PROPUESTA

Se informa favorablemente.

ALEGACION 32/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

Que el solar de la calle Muro Nº15 tiene un aprovechamiento hasta 3 m2/m2 de solar bruto (incluido terrenos cedidos para calle), siempre que se realizan mayoritariamente viviendas según el Plan actual.

La calificación prevista de espacio libre privado no tiene sentido funcional ni estético y no garantiza la distribución equitativa de beneficios y cargas. La finca no se ha desarrollado por imposibilidad legal de existir un contencioso y ser nulo el P.G.O.U. Según sentencia del Tribunal Supremo.

Se solicita el enrase de cornisa con los colindantes.

INFORME

La alegación no aporta datos registrales sobre los que establecer unos criterios para el cálculo de la edificabilidad, incluyendo la calle como propone el alegante.

Por el contrario, este equipo redactor estima que la superficie vacante es un resto de la finca matriz original que se construyó frente al paseo marítimo. De esta manera, el aprovechamiento asignado por el Plan actual a las parcelas está ampliamente superado.

No obstante, se estima que la edificabilidad restante de la UE de la Avda. Virgen del Carmen puede trasladarse a esta parcela llegando a la altura máxima de VI plantas.

PROPUESTA

Se informa parcialmente favorable la alegación.

ALEGACIONES 33/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

La alegación solicita la introducción de una serie de modificaciones en las condiciones de ordenación de la Unidad de Ejecución 3 UE 3 "Fábrica de Hielo" :

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

- Conservación de una nave industrial con valor arquitectónico singular.
- Cambio en la caracterización de usos de la Unidad pasando de residencial a usos terciarios y lúdicos, tal como se estableció en el Plan Especial redactado en su día.

INFORME

Se estiman ambos aspectos toda vez que, ciertamente la edificación mencionada presenta valores dignos de conservación y que la consolidación y localización de usos terciarios hace pensar, a la vista de lo manifestado por la propiedad, que dichos usos no pretenden renovarse. Ello exigirá una redelimitación de la Unidad de Ejecución, que abarque sólo al espacio no edificado o sujeto a reforma interior.

PROPUESTA

Se estima la presente alegación, excluyendo esta propiedad de la nueva delimitación de la Unidad de Actuación 3 UE 3 "Fábrica de Hielo" y manteniendo la edificación existente.

ALEGACION 34/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

Que habiéndose realizado las cesiones de la Unidad de Actuación que desarrolla el Plan vigente, queda una edificabilidad de 6.189,36 m² que se queda sin soporte físico.

INFORME

Razones de accesibilidad recomienda reconsiderar la ordenación aprobada, que caso de materializarse puede ocasionar serios perjuicios al tráfico en un viario de primer orden. Si esta nueva ordenación diera lugar a derechos indemnizatorios por encima de los aprovechamientos que pudieran corresponderle en función del Aprovechamiento Tipo no es objeto del presente informe, aún cuando se estima razonable la propuesta que presente de permuta habida cuenta de las otras alegaciones presentadas referida a otra parcela de su propiedad donde ocurre, al contrario que en el presente caso.

PROPUESTA

Se informa parcialmente favorable la alegación, aún cuando ello no supone modificación de la ordenación.

ALEGACION 35/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

La delimitación del sector Urbanizable por el Parque Natural de los Alcornocales no se ajusta a la descripción del BOJA de 27 de Julio de 1989.

Por otro lado, la zona deportivo-recreativo deber ser propiedad privada y el Huerto de Serafín debe excluirse del sector Urbanizable.

La edificabilidad se establece en Convenio sobre la superficie teórica de 2.600.000 m²

Residencial grado 1º	159.250 m ² t
Residencial grado 2º	104.886 m ² t
Zona hotelera	25.000 m ² t
Equipamiento privado	10.000 m ² t

Total de Edificabilidad 299.136 m²t

Coeficiente de edificabilidad para la totalidad de la finca:

$$299.136 \text{ m}^2\text{t} / 2.600.000 \text{ m}^2 \text{ suelo} = 0,115 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2$$

Como la superficie real de la finca es 2.278.435 m² :

$$2.278.435 \times 0,115 = 262.020 \text{ m}^2\text{t}$$

Como la superficie real del sector es 1.441.000 m² :

$262.020 \text{ m}^2\text{t} / 1.441.000 \text{ m}^2 = 0,1818 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2$ de coeficiente de edificabilidad del sector.

Por otra parte, propone no reducir el número de viviendas por la disminución de la superficie real del sector, por no disminuir la aportación económica al saneamiento del núcleo Pelayo, ni la superficie de suelo libre de cesión gratuita del Parque Natural de los Alcornocales. Consideran que la aportación al Plan del Equipamiento deportivo privado lo haga a título orientativo y no obligatorio, para poder ajustarse a las necesidades reales del Campo de Golf. La programación debe ajustarse al Convenio, realizando un único Plan Parcial y dos sectores adscritos al primer y segundo cuatrienio respectivamente.

INFORME

I. Delimitación y superficie del sector no son correctas.

Efectivamente la delimitación del sector realizada en los planos del Plan no es correcta, pues se incluye un área incluida dentro del parque Natural. Este error viene ocasionado por una mala interpretación de la descripción de la delimitación que contiene el BOJA de 27 de Julio de 1989.

En cualquier caso forman parte de la letra y el espíritu del Convenio firmado en su día la exclusión del área afectada por el Parque Natural del ámbito del Sector, así como la exclusión de cualquier otro propietario para garantizar el cumplimiento de las obligaciones y facilitar la ejecución, por lo que la superficie definitiva del sector, de acuerdo también a la nueva planimetría aportada, será de 1.361.000 m².

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

2. Cesión de los terrenos afectos al Parque Natural.

Efectivamente, la superficie de cesión de terrenos afectos al Parque Natural en el Convenio es inferior a la parte de la finca incluida en el citado P. Natural, y que no está incluida en el ámbito del sector. Es decir, hay una parte de la finca que no está incluida en el ámbito del sector; y no es de cesión gratuita al Ayuntamiento por medio del Convenio suscrito en su día, y por tanto, sigue perteneciendo a la propiedad.

Ahora bien, en ninguna cláusula del Convenio se establece la obligación de calificarla para uso deportivo o recreativo, ya que de otra parte sería imposible al estar afectos los usos de dicha zona, así como de todos los terrenos incluidos en el P. Natural, a los Planes de Uso y Gestión. Por tanto, los usos permitidos en ese ámbito serán los que permitan el citado Plan de Uso y Gestión del Parque Natural, a los que la propiedad deberá ajustarse.

3. Edificabilidad y número de vivienda.

Al hablar de edificabilidad y número de viviendas no podemos olvidar que estamos remitiéndonos a un modelo de ocupar el territorio. Por ello, sí es cierto que en el Convenio no se establece una edificabilidad máxima global, sino que se establece perímetros porcentuales de distintas tipologías de viviendas y en relación a ellas, densidades y edificabilidades máximas por área; si se establece en el Convenio una perímetro que se considera fundamental para el modelo territorial, cual es el número máximo de viviendas.

El número de viviendas, la superficie mínimo del campo de golf, la tipologías con sus densidades máximas y la superficie de los equipamientos sociales privados y hoteleros son básicos para garantizar el modelo de ocupación y uso del territorio que se propugna. De ahí que el número máximo de viviendas que se señalan en el Plan (775) sea inferior a las 825 pactadas en el Convenio, pues éstas lo eran en función de la superficie del Sector que en principio se presumía (170 Has.).

Dado que la superficie del sector identificada en el documento de A. Inicial es de 155 Has. tenemos una densidad media de 5 viviendas/Has. que es la que junto con los otros parámetros antes citados constituyen un referente básico para no alterar el modelo territorial que se ha considerado admisible en dicha área.

Respecto a la edificabilidad total no habría inconveniente en utilizar los mismos parámetro que se derivan de la alegación. Tendremos entonces que el coeficiente de edificabilidad sería : 0,20 m²/m².

4. Programación del desarrollo del Sector.

La programación en el primer cuatrienio es a efectos de la aprobación del planeamiento, aún cuando el Plan Parcial puede prever el Plan de etapas a desarrollar en el plazo que se considere más adecuado, o incluso se establecen unidades de ejecución distinta. En cuanto a los aprovechamiento tipos por estar incluido en una o en otra Área de reparto de los dos en que se divide el SUP, esto es indiferente en este caso ya que se trata de un sector deficitario y que la propiedad ha renunciado a la compensación en el tantas veces citado Convenio.

PROPUESTA

A la vista de la alegación presentada, de las importantes diferencias superficiales entre la escritura y las mediciones reales. Los nuevos parámetros definitorios de la ordenación deberían ser :

- USO GLOBAL: Residencial y campo de Golf
- SUPERFICIE APROXIMADA DEL SECTOR: 136,10 Has.
- COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD: 0,20 m²/m².
- MÁXIMA EDIFICABILIDAD: 272.200 m².
- NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS: 750 (aprox. 5,5 viviendas/Has).

OBSERVACIONES: El 25% de las viviendas se localizará en la zona más escarpada, con una densidad de 4 viviendas/Ha. El 75% de las viviendas se localizará en una zona con una densidad de 35 viviendas/ Ha., y una edificabilidad máxima sobre parcela neta de 0,6 m²/m². Equipamiento deportivo privado (campo de golf): 55 Has. Otros usos admisibles: Equipamiento social privado: 2 Ha. Zona hotelera con una edificabilidad máxima de 25.000 m². Dotaciones públicas: Según Anexo del R.P.U. Espacios libres de usos y dominio público: No podrá incorporarse al proceso de urbanización hasta tanto no se proceda a la ejecución (pase a manos de la Administración) del Sistema General de Espacios Libres colindantes con esta área y localizada en el Parque Natural. El sistema de vertidos y saneamiento se realizará de forma unificada con el núcleo de Pelayo, participando en su costeamiento. Igualmente se considera una obligación urbanística la construcción de una depuradora de aguas residuales con capacidad suficiente para tratar las aguas de la promoción y las de Pelayo, que una vez depurada, servirán de abastecimiento para el riego del campo de golf. Los Espacios Libres se concentrarán en las porciones incluidas en el sector de las UAH-19, UAH-21, UAH-32. El Plan Parcial ha de incluir un inventario de los árboles existentes y, en su caso, un Proyecto de restitución de la superficie arbolada. El Campo de Golf se situará preferentemente en la porción incluida en el sector perteneciente a la UAH-23.

Se informa desfavorablemente en cuanto al aumento del número de viviendas y edificabilidad y favorablemente en cuanto a la redelimitación del Sector.

ALEGACION 36/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

No eliminar los Alcornoques de la 6 UE 27 Margarita.

INFORME

El Plan protege los Alcornoques con el icono número 3 de elementos a conservar.

Por otra parte, se modifica la Ordenación incorporándola a una zona verde.

PROPUESTA

Se informa favorablemente.

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

ALEGACION 37/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

La calificación de la parcela "El Mirador" como equipamiento comercial privado con edificación singular, permite la creación artificial de un centro comercial peligroso para el mantenimiento de la estabilidad del sector comercial tradicional, trasladando el polo de atención fuera del casco urbano.

Realiza unas valoraciones sobre el empleo del sector comercial tradicional, en relación con el centro comercial y demanda una evaluación del impacto que provoca su instalación.

Por otra parte, solicita una evaluación de impacto comercial de la parcela de Alamillos.

INFORME

· Análisis de la Alegación.

No deja de sorprender que una alegación suscrita por el colectivo de arquitectos tenga un contenido marcadamente jurídico. Pues bien si el debate que proponen los profesionales de la arquitectura se dirige hacia cuestiones jurídicas, no queda más remedio que la respuesta de esta alegación tenga un contenido en el que predominan las consideraciones legales, sin perjuicio de que en el apartado final se justifiquen las razones urbanísticas y arquitectónicas que avalan la decisión adoptada por el equipo redactor.

· Cuestión Previa

Como cuestión previa hay que advertir que el origen de la adquisición de la finca así como el debate relativo a las condiciones impuestas en el título de adquisición sobre algunos espacios, y las implicaciones que podrán derivarse de esta circunstancia para el caso de ratificarse la propuesta de ordenación realizada en la aprobación inicial, son irrelevantes desde el punto de vista de la potestad de planeamiento que se ejercita con la Revisión, y ello porque la potestad de planificación se ejercita con independencia de la titularidad del dominio de los terrenos, incluidos los bienes municipales. La aprobación del Plan producirá en cada caso y en función de los usos asignados por la Revisión la alteración de las calificaciones jurídicas de los bienes de titularidad municipal que corresponda conforme al Reglamento de Bienes de las Corporaciones Locales.

En cualquier caso es preciso aclarar que los terrenos son de propiedad municipal desde 1950, como consecuencia de un expediente de expropiación forzosa con destino a la urbanización de la ciudad que afectaba al Cortijo del Calvario, según un proyecto para la ejecución de obras de ensanche y expansión de ésta. En definitiva la causa de la expropiación de la finca no lo era para un destino urbanístico concreto de uso público sino para incorporarla como zona de nueva urbanización a la ciudad, es decir para que una vez transformados los terrenos mediante su urbanización pudieran ser destinados a los distintos usos urbanísticos. Esta adquisición se realizó de la totalidad de la finca, sin que pueda asegurarse que los terrenos concretos objeto de la alegación estuvieran destinados en el proyecto de parcelación original a "espacios libres en el interior de las manzanas a edificar", que sería la condición de la que se haría depender el mantenimiento de la propiedad municipal de algunos espacios en el título de adquisición. Cabe deducir que difícilmente puede presumirse que los terrenos del campo de fútbol del Mirador tuviesen el destino original en el proyecto de parcelación de espacio libre interior de manzana edificable, pues para ello habría que estimar que dicho campo de fútbol era

en realidad un patio interior de una manzana edificable. La racionalidad nos hace rechazar esa hipótesis. Y ello sin considerar las implicaciones que se derivan del hecho de que en la nueva ordenación propuesta se incorporan espacios libres tanto de uso público como privado.

En cualquier caso, y en la hipótesis de que existiera en el título de adquisición un uso público concreto para la manzana completa en la que se asentaba el Campo de Fútbol de Mirador y no la causa genérica de la ejecución de obras de ensanche y expansión, habrá que estimar que el destino público se ha ejercitado de forma efectiva por el tiempo suficiente para excluir cualquier acción reivindicativa del dominio por el expropiado. En este sentido, bastaría recordar que el art. 40. 2 de la Ley6/1998 excluye la reversión para el supuesto de que en la revisión del planeamiento se alterase el uso que motivó la expropiación si éste se hubiese sido efectivamente implantado y mantenido durante ocho años.

· Legitimidad y justificación de la propuesta.

Al margen de esta cuestión y volviendo al contenido propio de lo que debe ser una contestación de una alegación en el procedimiento de aprobación de la Revisión, habrá que manifestar lo siguiente:

1. El cambio de destino propuesto en la aprobación inicial está fundamentado en la capacidad de innovación propia de un procedimiento de revisión de planeamiento general. La Administración, por tanto, está legitimada para alterar el planeamiento, cuestión diferente serán las consecuencias que de dicha modificación se derivan (que en el presente caso no son de naturaleza reversionista). En efecto, el Art. 126.3 de la Ley del Suelo, reconoce la posibilidad de modificar el planeamiento en vigor.

En este sentido resulta clarificadora la manifestación de la STS de 28 de Enero de 1.994 (Sala 3ª. Sección 5ª): "Y es claro que la potestad administrativa de planeamiento se extiende a la reforma de éste".

El fundamento de esta potestad administrativa se encuentra en la necesidad de adecuar la Ordenación a las exigencias de la realidad. La realidad urbanística, como toda realidad social, experimenta frecuentes mutaciones. La potestad de la Administración Urbanística para reformar los instrumentos de la ordenación urbana, encuentra un sólido fundamento dogmático en su carácter de manifestación del poder reglamentario. La innovación constituye un poder inherente a la naturaleza de la función reglamentaria y planificadora (STS de 24.I.1.81). La mutabilidad es una característica necesaria del Plan, que conviene también a su naturaleza normativa.

Esta característica de los Planes, se apoya en elementales exigencias del buen sentido: sería inútil atentado contra la realidad, negar a la Administración la posibilidad de enmendar errores, atender a los nuevos requerimientos derivados de distintas concepciones políticas, ideológicas, culturales, socio-económicas o impuestas por nuevas apetencias o necesidades de la Sociedad. Por ello, siempre hay que dejar a salvo "la potestad innovatoria propia del poder ordinamental con el fin de hacer frente a las necesidades y conveniencias del futuro y para corregir imperfecciones del pasado" (STS de 30.6.80). Los planes son instrumentos dinámicos (STS 7.2.85), y "el principio de vigencia indefinida de un Plan no supone una inmutabilidad ad infinitum" (STS 6.7.76

El ius variandi ha sido reconocido tanto por la jurisprudencia como por la doctrina en consideración que el Derecho Urbanístico se caracteriza por un derecho en movimiento por dos

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

razones: porque los problemas de las ciudades y sus soluciones son cambiantes y porque los planes se establecen para un periodo, al final del cual el plan debe ser reconsiderado.

En este sentido la STS de 25 de Enero de 1.983 manifiesta:

"Lo dicho no es más que una consecuencia de la naturaleza de la planificación urbanística y de la planificación en general, en cuanto la planificación es normación u ordenación, y ésta, aún partiendo de una situación de presente, se proyecta hacia el futuro, previendo las demandas que éste puede plantear, no tanto inmediatas, sino de más largo alcance, lo que inevitablemente requiere contar con una potestad pública, con un poder capaz de introducir innovaciones en todo aquello que el interés público lo exija".

Por su parte, la STS de 1 de Febrero de 1.982 afirma que:

"la posibilidad de ejercer un poder innovativo o un ius variandi, corresponde a la propia naturaleza de toda planificación, en cuanto participa de la naturaleza de lo ordinamental, en cuyo campo la estabilidad y el cambio están condenados a convivir, dentro de una armonía impuesta por las necesidades estimadas como tales por la política urbanística de cada momento; porque si la estabilidad da satisfacción a la idea de seguridad jurídica, el cambio es el vehículo para realizar el progreso".

Por eso aún cuando el Plan tenga vigencia indefinida (art. 125 TRLS), es una vigencia que se matiza: Su permanencia va unida a su funcionalidad, a su capacidad para ofrecer en cada momento válidas soluciones de ordenación a las necesidades que se plantean conforme a los nuevos requerimientos derivados de distintas concepciones ideológicas, culturales, socioeconómicas.

2. Es importante recordar que en el procedimiento de revisión del planeamiento se da una recuperación íntegra de las potestades para establecer una ordenación ex novo.

Dicen las STS de 17.4.75 y 9.7.91: "esta actuación revisara no se diferencia sustancialmente de la actividad planificadora inicial", lo que implica que se puedan adoptar "nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación de suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias subvenidas de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación, o por el agotamiento de la capacidad del Plan" (art. 154.3 RPU).

Por tanto, y en cualquier caso, la revisión del Plan General se encuentra legitimada, en el ejercicio del ius variandi, para modificar la calificación urbanística de los terrenos establecidas en el Plan objeto de su revisión, incluidos los equipamientos públicos.

3. En la revisión de un Plan General, el planificador no se encuentra vinculado por las calificaciones de usos públicos derivadas del Plan vigente. Y así de forma justificada puede el nuevo Plan alterar el nivel de dotaciones públicas surgidas de la ejecución del planeamiento anterior cuando se acredite su innecesariedad o inadecuación a las características socioeconómicas del municipio.

Esta posibilidad nace si entendemos el Plan como un conjunto solidario, en el que sus determinaciones no pueden entenderse de forma aislada, sino interrelacionadas y en términos de complementariedad. De forma que algunos espacios públicos existentes pueden cambiar de destino y sustituirse por usos distintos, previendo de forma simultánea nuevos espacios en los que

localizar esos usos públicos suprimidos. En esta labor de reconsideración puede mejorarse la funcionalidad global de la ciudad y salir reforzada la satisfacción de los de los distintos objetivos que debe perseguir el plan.

La Revisión, en consecuencia, representa una magnífica oportunidad para reconsiderar todos los terrenos del término, incluidos los de titularidad municipal. Así lo reconoce expresamente el art. 29.3 del RDU que dispone: "Al establecer la ordenación detallada del suelo urbano, los Planes Generales podrán recoger la situación urbanística existente, bien para conservarla, bien para rectificarla...".

Esta reconsideración legítima que puedan alterarse incluso las calificaciones de espacios dotacionales previstos e incluso los obtenidos de forma gratuita por el planeamiento vigente.

Del art. 205 del TRLS 92 no puede extraerse como consecuencia, que los terrenos obtenidos de forma gratuita para usos públicos en ejecución de un planeamiento quedan adscritos de forma permanente a dicho destino. Este precepto hay que interpretarlo en el marco de la ejecución urbanística de tal forma que la vinculación al destino se produce durante el tiempo de vigencia del planeamiento que legitimó su adquisición.

Pero una vez que se procede a su revisión, el art. 205.3 del TRSL 92 carece de supuesto de hecho: ya no se está en fase de una ejecución de un plan, estamos ante un plan diferente. Esta conclusión se confirma de lo dispuesto en el art. 154 TRLS 92 y en el art. 47.3 del Reglamento de Gestión que regulan supuestos de cambios de destino de terrenos de uso y dominio públicos provocados por alteración del planeamiento.

Por último viene a ratificar lo dicho, la regulación contenida en la legislación de Bienes de las Corporaciones Locales, que reconoce que la aprobación definitiva del Plan urbanístico produce la desafectación automática de la adscripción al dominio público de bienes de la Administración para los que el nuevo planeamiento establezca una calificación de usos privativos (art. 81.2.a) de la Ley 7/85 de Bases del Régimen Local.

Tampoco la legislación urbanística vigente requiere un procedimiento especial o unas compensaciones determinadas cuando las alteraciones de usos públicos se producen en el seno de una revisión.

La razón no es otra que la de realizarse en el marco de una revisión o reconsideración generalizada del planeamiento vigente. El régimen cautelar establecido en el art. 128.2 y 129 TRLS 92, en los que se prevé unas determinadas compensaciones sólo es aplicable en los supuestos de modificación, en el que se precisa garantizar la coherencia del modelo territorial original que no va a ser sustituido por otro.

4. Evidentemente, lo que se acaba de exponer no significa que estos cambios de destino se puedan operar libremente y de forma arbitraria en los procesos de revisión. Al contrario estas nuevas determinaciones, como el resto de las que se incorporan en una Revisión, precisan de una justificación y se hayan sujetas a unos límites.

Lo único que se quiere poner de manifiesto es que la justificación y requisitos exigidos, en una Revisión para los cambios de calificación de los usos dotacionales del planeamiento revisado no son de la misma naturaleza que las derivadas del régimen establecido para las modificaciones cualificadas

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

en los artículos 128.2 y 129 TRLS 92, sino que son idénticos a las que se exigen cuando se aprueba el Plan por vez primera. En definitiva, que la potestad variandi que se ejercita en la revisión es idéntica a la potestad de planeamiento original.

5. La potestad de planeamiento con que cuenta la Administración para ordenar el territorio se ejerce de forma discrecional, aún cuando no de forma arbitraria; esto significa que entre varias opciones posibles cuenta con libertad para decantarse por cualquiera de ellas.

El carácter discrecional de la potestad de planeamiento urbanístico no significa que pueda desarrollarse libremente y con cualquier finalidad. Antes al contrario, toda actividad administrativa debe tener como objetivo la consecución de un fin; fin que viene siempre determinado (de forma expresa o tácita) por la norma que atribuye la potestad para actuar a la Administración (STS de 18.3.94) y que debe ser coincidente con el mandato contenido en el art. 103.1 de la Constitución: estar al servicio de los intereses generales.

Por ello las potestades de definición del planeamiento urbanístico aparecen vinculadas directamente al elemento teleológico que constituye el interés público.

Ocurre que en el planeamiento urbanístico estos fines de interés general, tienen, de una parte, manifestaciones diversas conforme a los diversos mandatos que se derivan del texto constitucional, tales como:

- 1º. Hacer efectivo el derecho de los ciudadanos a una vivienda digna (art. 47.C.E.).
- 2º. Impedir la especulación del suelo asegurando la participación de la Comunidad en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos (art. 47.C.E.).
- 3º. Crear las condiciones necesarias para el desarrollo económico y social (art. 40 C.E.).
- 4º. Proteger y mejorar la calidad de vida y el medio ambiente (art. 45 C.E.).
- 5º. Proteger el patrimonio histórico (art. 46 C.E.).

Estos valores han de integrarse y compatibilizarse en la ordenación urbanística, gozando la Administración competente de la facultad de concretarlos apreciando las circunstancias de hecho que concurren.

De esta forma, cada uno de las propuestas de cambios de destino de usos públicos debe venir respaldado por alguno de los mandatos constitucionales antes referidos.

No obstante ha de advertirse que el análisis de cada propuesta no puede llevarse a cabo de forma aislada desconociendo el resto de determinaciones que la revisión en su conjunto proporciona para la ciudad en general y para el entorno en el que se localizan en particular.

En este sentido, el Plan es un conjunto solidario, en el que sus determinaciones no pueden entenderse de forma aislada, sino interrelacionadas y en términos de complementariedad.

Esta perspectiva global e integradora es la que posibilita la coexistencia armónica de los diversos mandatos constitucionales, pues no puede demandarse que todas las determinaciones,

aísladamente consideradas, respondan por igual y den plena satisfacción a los distintos objetivos de interés general.

Pues bien, la propuesta de El Mirador y sus determinaciones complementarias e interrelacionadas realizada en la revisión dan satisfacción a la mayoría de los mandatos constitucionales. En efecto, se posibilita el desarrollo económico y social de la ciudad, la calidad de vida de sus ciudadanos y las necesidades de vivienda, al tiempo que se propone un elemento arquitectónico nuevo que viene a proteger un valor simbólico vinculado a la historia de la ciudad.

- La satisfacción de la mejora de la calidad de vida que representa la previsión de dotaciones deportivas públicas esta garantizada en la Revisión: El antiguo estadio del "Mirador", era un espacio de escasa rentabilidad social pues estaba muy limitado el uso público deportivo masivo al destinarse en exclusiva al uso de un club privado. Las instalaciones no reunían una mínima funcionalidad. Pues bien, la desaparición del estadio del Mirador se ve compensada por la previsión de un complejo deportivo con dimensiones adecuadas e instalaciones modernas, de carácter incluso comarcal en el entorno del nuevo sistema de comunicaciones previstos y como apoyo al Parque Metropolitano del Palmones que se prevé en la revisión del Plan y en el Plan Subregional.

A este respecto cabe señalar que en cuanto a los equipamientos, el Plan realiza de forma general una información y un diagnóstico de la dotaciones más allá de los métodos convencionales y tradicionales. Esta metodología ha huido de la mera cuantificación para proponer un análisis mucho más complejo, que se basa en su cualificación y en su relación con la población a la que dan servicio. Así, con el fin de poder valorar tal vinculación, se consideran una serie de áreas que, a efectos estadísticos básicamente, mantienen una cierta homogeneidad. De esta forma y aún cuando los equipamientos no se sitúen en una posición de centralidad dentro de estas áreas, si se pueden relacionar con toda una serie de datos estadísticos, esencialmente poblacionales. Igualmente, el análisis contempla el ámbito de población servida y sus características sociológicas, su área de influencia con referencia a su accesibilidad inmediata, el estado de la dotación, etc.

De esta manera, se detectan los déficits no sólo de equipamientos, que deben tender a adaptarse como mínimo a los estándares urbanísticos, sino la situación de servidumbre del área respecto del resto de la ciudad. Se pretende que cada área o sector se convierta en un foco receptor de flujos, es decir, que sea a la vez servidor y deba ser servido por otras áreas de la ciudad. Este es el principio que orienta la asignación de los equipamientos públicos en cada zona y en este sentido se ha analizado área por área intentando reequilibrar aquellas zonas que presentan una deficitaria oferta al resto de la ciudad. Con esta metodología, del análisis realizado se posibilitan propuestas que pretenden equipamientos activos, es decir, que generan actividad a los que se les confía un papel protagonista para la reactivación de los distintos barrios.

Pues bien, en este análisis la propuesta de la nueva localización del Sistema general deportivo en el área de Palmones cumple en cuanto dimensiones, funcionalidad y localización los requerimientos exigidos en la actualidad a estos espacios colectivos que deben de servir para el uso efectivo por los ciudadanos más allá de meros recintos de espectáculos deportivos de escaso interés y menor utilización. Estas consideraciones justifican la sustitución del uso deportivo en el Mirador pues el plan compensa y mejora el nivel de esta categoría de equipamientos con la previsión de su localización en La Menacha.

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

· De otra parte, en lo que se refiere a la justificación de los nuevos usos a localizar en los terrenos objeto de la alegación, se señalan algunos aspectos que apoyan suficientemente la nueva ordenación:

En primer lugar habría que recordar que no hay que confundir altura de la edificación con número de viviendas. Desde una perspectiva cuantitativa, el número de viviendas en la Torre Mirador es mínimo, y si se tiene en cuenta el conjunto de la zona y lo comparamos con el anterior Plan, se produce una disminución en esa área del orden de 300 viviendas. En consecuencia el número de viviendas previstos es el mínimo necesario para garantizar la adecuada interrelación de usos.

En segundo lugar, la propuesta de elevar una torre -una columna- en el extremo más meridional de Europa, presidiendo la Bahía y el Estrecho de Gibraltar, contiene una carga simbólica y una justificación ideológica difícilmente rebatible, incluso por argumentos que quisieran ser ultralocalistas, pues cuanto más se piensa en la aportación de Algeciras como enclave geográfico extraordinario a la cultura de Europa, con más intensidad se percibe la figura mitológica de Hércules presidiendo el escudo de Andalucía. Los Planes generales deben de posibilitar la creación de elementos arquitectónicos identificadores de una ciudad.

Urbanísticamente, la propuesta quiere ser la oportunidad de expresar con un gesto arquitectónico la propia realidad de nuestra ubicación geográfica, de la Bahía y del Puerto, de la roca de Gibraltar, de los alcornoques, del Estrecho, del proximidad de otro Continente. Una columna - una torre- es el tipo arquitectónico que más vocación tiene de introducirse en el paisaje como un accidente geográfico más.

Las ciudades se aproximan al mar de muy diversas formas : Algeciras ha usado la más común y aceptada, la idea de fachada. La torre, la columna, el mástil, el faro.... introduce una escala intermedia entre el espacio del horizonte y las medidas domésticas del hombre. Una forma sutil de pasar de lo infinito, el mar, a lo finito, la Ciudad. Y una manera actual, no lo olvidemos, de caracterizar el espacio urbano con uno de los rasgos de la modernidad arquitectónica que es hoy posible técnica y económicamente. La torre constituirá un perfil urbano bifronte: por un lado dará noticias de la Ciudad al mar y , por otro, será referente del mar en la Ciudad.

Y es que la morfología urbana se expresa también con hitos y referentes simbólicos, con construcciones singulares, no sólo con la tipología del bloque hache y la medianería. La construcción de la Algeciras del futuro no tiene porqué seguir machaconamente las leyes del loteo tradicional sin apostar, en alguna ocasión, por una expresión urbana más adecuada al material físico que constituye la ciudad contemporánea. Aunque esta apuesta esté, como estamos convencidos que está, inevitablemente unida a su raíz histórica más profunda.

En tercer lugar y en cuanto al equipamiento comercial previsto. Es necesario tener en cuenta el número de habitantes de la ciudad, propio de algunas capitales de provincia, y el paulatino crecimiento demográfico y del censo de residentes amen de los viajeros de paso, para concluir que es necesario ofrecer emplazamientos alternativos para la actividad comercial. Esta medida contribuye al objetivo de procurar el desarrollo económico y social de la ciudad, potenciando la actividad terciaria. Bien es cierto que en el caso del antiguo estadio "El Mirador", la presencia de un edificio único de concentración comercial va a suponer cambios de conducta en los residentes de la ciudad, que a medio plazo derivará en la renovación de algunos establecimientos comerciales, pero solamente con comparar la casuística tras la implantación de este tipo de centros en otras ciudades, se comprende

que la renovación tiende hacia la complementación, como forma de modernización de las estructuras comerciales tradicionales, induciendo a medio plazo en una mayor actividad comercial.

Por último, la propuesta considerada en su globalidad incorpora la mejora de la zona verde en el frente urbano a la carretera de El Rinconcillo, desde la glorieta de la Avenida de Italia, al tiempo que permite la mejora del viario estructurante y corrección y prolongación de la Ctra. antes citada.

PROPUESTA

Se informa desfavorablemente la alegación.

ALEGACION 38/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

Solicitan el mantenimiento de la calle Olivo sin alteración de longitud y anchura, para evitar la tala de pinos y la reducción de las parcelas de los propietarios. De esta manera se asegura la permanencia de las características medioambientales.

INFORME

Existen dos circunstancias que se han considerado fundamentales en el momento de ordenar la zona. Por un lado la inaccesibilidad del barrio residencial de los Pinos y la difícil movilidad debido al trazado de su viario y al reducido ancho del mismo.

Esta circunstancia dificulta incluso la maniobrabilidad de camiones de servicio público como son los de basuras y bomberos.

Por ello se considera necesaria por un lado la prolongación de la calle para establecer una red permeable que facilite la movilidad interior. Por otro lado la aplicación de la latitud, es decir la anchura de la calle que si bien está prevista en 12 metros, atendiendo a las alegaciones presentadas la reducción la ampliación hasta los 9 metros.

PROPUESTA

Se informa parcialmente favorable la alegación en lo relativo al ancho de la calle.

ALEGACION 39/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

Manifiesta su disconformidad con el ensanche de la calle La Parra porque aumentará el tráfico y la calle se urbaniza recientemente y en la valla de su parcela se encuentra.

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

INFORME

Existen dos circunstancias que se han considerado fundamentales en el momento de ordenar la zona. Por un lado la inaccesibilidad del barrio residencial de los Pinos y la difícil movilidad debido al trazado de su viario y al reducido ancho del mismo.

Esta circunstancia dificulta incluso la maniobrabilidad de camiones de servicio público como son los de basuras y bomberos.

Por ello se considera necesaria por un lado la prolongación de la calle para establecer una red permeable que facilite la movilidad interior. Por otro lado la aplicación de la latitud, es decir la anchura de la calle que si bien está prevista en 12 metros, atendiendo a las alegaciones presentadas la reducción la ampliación hasta los 9 metros.

PROPUESTA

Se informa parcialmente favorable la alegación en lo relativo al ancho de la calle.

ALEGACION 40/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

El edificio sito en la calle Muñoz Cobos Nº3 produce daños sobre la Iglesia de la Palma, está en estado ruinoso y ocupa un espacio que puede ser destinado a museo Cofrade o como plaza pública.

INFORME

En el marco del presente Plan se realizan una serie de propuestas encomendadas a la conservación de este edificio catalogado.

No obstante, se entiende que todas aquellos elementos que no constituyen parte de la estructura tipológica fundamental del mismo pueden demolerse, recogiendo estas intervenciones en el preceptivo proyecto de obras.

A pesar de ello, la demolición de la citada finca ha sido acordada por la "Comisión Municipal de Patrimonio" para dedicar la parcela a espacio libre público.

PROPUESTA

Descatalogar la finca, habida cuenta de su acordada demolición.

ALEGACION 41/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

La alegación solicita la exclusión de la parcela propiedad del alegante de la Unidad de Ejecución 2 UE 2.

INFORME

La delimitación efectuada se considera coherente y racional con el objetivo de resolver adecuadamente el frente a la Autovía Cádiz-Málaga.

PROPUESTA

Se desestima la alegación.

ALEGACION 42/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

El edificio sito en la calle Muñoz Cobos Nº3 , produce daños sobre la Iglesia de la Palma y con su demolición es posible rescatar restos merinies.

INFORME

En el marco del presente Plan se realizan una serie de propuestas encomendadas a la conservación de este edificio catalogado.

No obstante, se entiende que todas aquellos elementos que no constituyen parte de la estructura tipológica fundamental del mismo pueden demolerse, recogiendo estas intervenciones en el preceptivo proyecto de obras.

A pesar de ello, la demolición de la citada finca ha sido acordada por la "Comisión Municipal de Patrimonio" para dedicar la parcela a espacio libre público.

PROPUESTA

Descatalogar la finca, habida cuenta de su acordada demolición.

ALEGACION 43/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

El edificio sito en la calle Muñoz Cobos Nº3 , produce daños sobre la Iglesia de la Palma y con su demolición es posible rescatar restos merinies.

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

INFORME

En el marco del presente Plan se realizan una serie de propuestas encomendadas a la conservación de este edificio catalogado.

No obstante, se entiende que todas aquellos elementos que no constituyen parte de la estructura tipológica fundamental del mismo pueden demolerse, recogiendo estas intervenciones en el preceptivo proyecto de obras.

A pesar de ello, la demolición de la citada finca ha sido acordada por la "Comisión Municipal de Patrimonio" para dedicar la parcela a espacio libre público.

PROPUESTA

Descatalogar la finca, habida cuenta de su acordada demolición.

ALEGACION 44/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

Solicita incluir la totalidad de la finca propiedad del alegante dentro de la Unidad de Ejecución 5 UE 5 Arroyo de la Miel.

INFORME

La finca en cuestión se encuentra en parte incluida en la Unidad de Ejecución referida y, en parte, en el Suelo No Urbanizable colindante contando con la calificación de Sistema General de Espacios Libres.

Los Sistemas Generales son las piezas claves de la Ordenación de cualquier Plan de Escala Municipal al ser los elementos a los que se confía la responsabilidad de estructurar el modelo urbano-territorial propuesto. Cualquier modificación que sobre ellos pudiera producirse habría que entenderla como sustancial ya que afectaría, sin lugar a dudas a una de las decisiones fundamentales del Plan General.

PROPUESTA

En base a lo expuesto se desestima la presente alegación.

ALEGACION 45/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

Mantener las condiciones edificativas de la parcela II-2 de la Unidad de Ejecución SAE-2 del Plan Parcial del Embarcadero.

INFORME

La Unidad de Ejecución SAE-2 se encuentra en la actualidad en fase de ejecución, estando su delimitación aprobada definitivamente e incluso habiéndose realizado cesiones de suelo afectos, fundamentalmente, a viales.

El documento de la Aprobación Inicial, mantiene la delimitación de la Unidad de Ejecución 6 UE 13 Cabo Peñas II, aún cuando, se han modificado los trazados previstos por el Plan Parcial anterior. Dichas modificaciones no son sustanciales pero sí es cierto que afectan a las atribuciones de edificabilidad realizada ya individualmente por parcelas, por lo que no resulta conveniente, en aras a la mejor gestión, alterar la ordenación.

PROPUESTA

Se propone aceptar la alegación, en lo que se refiere a la ordenación, es decir, manteniendo los trazados básicos de los viales cedidos sin alteración, salvo el ancho del vial principal, que es absolutamente necesario aumentar la latitud para garantizar la ya mermada accesibilidad del Rinconillo.

De igual forma, la nuevas licencias que se solicitan deben acogerse a la nueva normativa de edificación, sin que por ello deba entenderse ninguna alteración de las condiciones básicas de la actual ordenación.

ALEGACION 46/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

Mantener las condiciones edificativas de la parcela II-4- I de la Unidad de Ejecución SAE-2 del Plan Parcial del Embarcadero.

INFORME

La Unidad de Ejecución SAE-2 se encuentra en la actualidad en fase de ejecución, estando su delimitación aprobada definitivamente e incluso habiéndose realizado cesiones de suelo afectos, fundamentalmente, a viales.

El documento de la Aprobación Inicial, mantiene la delimitación de la Unidad de Ejecución 6 UE 13 Cabo Peñas II, aún cuando, se han modificado los trazados previstos por el Plan Parcial anterior. Dichas modificaciones no son sustanciales pero sí es cierto que afectan a las atribuciones de edificabilidad realizada ya individualmente por parcelas, por lo que no resulta conveniente, en aras a la mejor gestión, alterar la ordenación.

PROPUESTA

Se propone aceptar la alegación, en lo que se refiere a la ordenación, es decir, manteniendo los trazados básicos de los viales cedidos sin alteración, salvo el ancho del vial principal, que es absolutamente necesario aumentar la latitud para garantizar la ya mermada accesibilidad del Rinconillo.

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

De igual forma, la nuevas licencias que se solicitan deben acogerse a la nueva normativa de edificación, sin que por ello deba entenderse ninguna alteración de las condiciones básicas de la actual ordenación.

ALEGACION 47/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

Mantener las condiciones edificativas de la parcela II-10 de la Unidad de Ejecución SAE-2 del Plan Parcial del Embarcadero.

INFORME

La Unidad de Ejecución SAE-2 se encuentra en la actualidad en fase de ejecución, estando su delimitación aprobada definitivamente e incluso habiéndose realizado cesiones de suelo afectos, fundamentalmente, a viales.

El documento de la Aprobación Inicial, mantiene la delimitación de la Unidad de Ejecución 6 UE 13 Cabo Peñas II, aún cuando, se han modificado los trazados previstos por el Plan Parcial anterior. Dichas modificaciones no son sustanciales pero sí es cierto que afectan a las atribuciones de edificabilidad realizada ya individualmente por parcelas, por lo que no resulta conveniente, en aras a la mejor gestión, alterar la ordenación.

PROPUESTA

Se propone aceptar la alegación, en lo que se refiere a la ordenación, es decir, manteniendo los trazados básicos de los viales cedidos sin alteración, salvo el ancho del vial principal, que es absolutamente necesario aumentar la latitud para garantizar la ya mermada accesibilidad del Rinconillo.

De igual forma, la nuevas licencias que se solicitan deben acogerse a la nueva normativa de edificación, sin que por ello deba entenderse ninguna alteración de las condiciones básicas de la actual ordenación.

ALEGACION 48/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

La zona verde frente a la parcela tenga el carácter de servidumbre de la carretera, permitiendo usos permitidos por la legislación vigente, manteniendo el ancho y admitiendo III plantas de altura para servicios de carretera.

INFORME

La anchura variable del espacio libre se establece en función del carril de conexión a lo variante por lo que, en todo caso, se ajustará con el proyecto definitivo de dicha variante.

Por otra parte, el art. 170.1 permite al aparcamiento como uso compatible de los espacios libres, y mucho más en este origen de una servidumbre viaria.

PROPUESTA

Se informa favorablemente en relación a los usos pretendidos y para ello, se propone la calificación de equipamiento privado de la zona edificable para que pueda realizarse la instalación pretendida. Se informa desfavorablemente en cuanto a la modificación del espacio libre pretendido.

ALEGACION 49/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

Mantener las condiciones edificativas de la parcela II-1-B de la Unidad de Ejecución SAE-2 del Plan Parcial del Embarcadero.

INFORME

La Unidad de Ejecución SAE-2 se encuentra en la actualidad en fase de ejecución, estando su delimitación aprobada definitivamente e incluso habiéndose realizado cesiones de suelo afectos, fundamentalmente, a viales.

El documento de la Aprobación Inicial, mantiene la delimitación de la Unidad de Ejecución 6 UE 13 Cabo Peñas II, aún cuando, se han modificado los trazados previstos por el Plan Parcial anterior. Dichas modificaciones no son sustanciales pero sí es cierto que afectan a las atribuciones de edificabilidad realizada ya individualmente por parcelas, por lo que no resulta conveniente, en aras a la mejor gestión, alterar la ordenación.

PROPUESTA

Se propone aceptar la alegación, en lo que se refiere a la ordenación, es decir, manteniendo los trazados básicos de los viales cedidos sin alteración, salvo el ancho del vial principal, que es absolutamente necesario aumentar la latitud para garantizar la ya mermada accesibilidad del Rinconillo.

De igual forma, la nuevas licencias que se solicitan deben acogerse a la nueva normativa de edificación, sin que por ello deba entenderse ninguna alteración de las condiciones básicas de la actual ordenación.

ALEGACION 50/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

Mantener las condiciones edificativas de la parcela II-6-B de la Unidad de Ejecución SAE-2 del Plan Parcial del Embarcadero.

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

INFORME

La Unidad de Ejecución SAE-2 se encuentra en la actualidad en fase de ejecución, estando su delimitación aprobada definitivamente e incluso habiéndose realizado cesiones de suelo afectos, fundamentalmente, a viales.

El documento de la Aprobación Inicial, mantiene la delimitación de la Unidad de Ejecución 6 UE 13 Cabo Peñas II, aún cuando, se han modificado los trazados previstos por el Plan Parcial anterior. Dichas modificaciones no son sustanciales pero sí es cierto que afectan a las atribuciones de edificabilidad realizada ya individualmente por parcelas, por lo que no resulta conveniente, en aras a la mejor gestión, alterar la ordenación.

PROPUESTA

Se propone aceptar la alegación, en lo que se refiere a la ordenación, es decir, manteniendo los trazados básicos de los viales cedidos sin alteración, salvo el ancho del vial principal, que es absolutamente necesario aumentar la latitud para garantizar la ya mermada accesibilidad del Rinconillo.

De igual forma, la nuevas licencias que se solicitan deben acogerse a la nueva normativa de edificación, sin que por ello deba entenderse ninguna alteración de las condiciones básicas de la actual ordenación.

ALEGACION 51/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

Expone que al estar su finca afectada por el Plan Urbanístico (se entiende que se refiere a la Revisión del PGMO) no se muestra de acuerdo con el mismo, solicitando que se reordene de forma que su propiedad no se vea afectada.

INFORME

No se señala la situación de la finca, ni se aporta plano de situación que la identifique. Tampoco se expresa cual es la afección ni que propone como nueva determinación urbanística para su finca.

PROPUESTA

En consecuencia entendemos que la alegación debe ser desestimada.

ALEGACION 52/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

El edificio sito en la calle Muñoz Cobos Nº3 , produce daños sobre la Iglesia de la Palma y con su demolición es posible rescatar restos merinies.

INFORME

En el marco del presente Plan se realizan una serie de propuestas encomendadas a la conservación de este edificio catalogado.

No obstante, se entiende que todas aquellos elementos que no constituyen parte de la estructura tipológica fundamental del mismo pueden demolerse, recogándose estas intervenciones en el preceptivo proyecto de obras.

A pesar de ello, la demolición de la citada finca ha sido acordada por la "Comisión Municipal de Patrimonio" para dedicar la parcela a espacio libre público.

PROPUESTA

Descatalogar la finca, habida cuenta de su acordada demolición.

ALEGACION 53/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

La ampliación de la calle Olivo supone talar pinos centenarios, además de soportar una mayor intensidad de tráfico ajeno, privando al alegante de la única entrada de vehículos que comunica con la mitad posterior de su finca.

INFORME

Existen dos circunstancias que se han considerado fundamentales en el momento de ordenar la zona. Por un lado la inaccesibilidad del barrio residencial de los Pinos y la difícil movilidad debido al trazado de su viario y al reducido ancho del mismo.

Esta circunstancia dificulta incluso la maniobrabilidad de camiones de servicio público como son los de basuras y bomberos.

Por ello se considera necesaria por un lado la prolongación de la calle para establecer una red permeable que facilite la movilidad interior. Por otro lado, la aplicación de la latitud, es decir la anchura de la calle que si bien está prevista en 12 metros, atendiendo a las alegaciones presentadas la reducción la ampliación hasta los 9 metros.

En cualquier caso, es necesario hacer constar que la ampliación del viario no supone, en ningún caso, el talado de arbolado, que se encuentra protegido por el Plan.

PROPUESTA

Se informa parcialmente favorable la alegación en lo relativo al ancho de la calle.

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

ALEGACION 54/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

Las fincas situadas en suelo urbanizable programado Sector 6 Moncayo denominadas CONFRIALSA, en el Plan vigente están clasificadas como suelo urbano. La Revisión incumple la Ley 6/98 de 13 de Abril al apartarse de las clasificaciones de suelo establecidas por ésta..

INFORME

1. La primera cuestión que plantea la alegación es la relativa a la clasificación del suelo, en concreto manifiesta que de la Disposición transitoria de la Ley 6/1998 se deduce la obligatoriedad de adaptar en la revisión del plan general la clasificación de suelo propuesta en la misma a lo dispuesto en aquella Ley. Pues bien, cabe afirmar que la clasificación de suelo propuesta en la revisión se ajusta a la Ley autonómica 1/1997 y que ésta es compatible con los criterios de clasificación urbanística que adopta la Ley estatal 6/1998.

En primer lugar es conveniente clarificar que por aplicación de la doctrina establecida en la STC de 20 de marzo de 1.997, la regulación de los instrumentos de planeamiento urbanístico corresponde a las Comunidades Autónomas.

Así, el fundamento jurídico 25 manifiesta: "... la competencia en materia de urbanismo pertenece sustancialmente a las Comunidades Autónomas, sin que en este supuesto pueda el Estado invocar título competencial alguno que le permita determinar qué instrumentos de planeamiento han de formular los Ayuntamientos."

Por tanto, en materia de planeamiento es la regulación establecida por el legislador andaluz tanto en la Ley 1/97 como en la Ley 1/94 de Ordenación del Territorio, la aplicable en la actualidad en el ámbito de la CC.AA.

La única legitimación que según la STC de 20 de marzo de 1.997 tiene el Estado para incidir en esta materia, es derivada de la necesidad de establecer la clasificación de suelo como premisa para regular los deberes y derechos de los propietarios. Ahora bien, en el establecimiento de las distintas clases de suelo, no puede irse prácticamente más allá de su mera enumeración, puesto que la STC señala que no puede implicar la prefiguración por el legislador estatal de modelo urbanístico alguno (fundamento jurídico 15.b).

No se trata en este análisis de la alegación el dilucidar si la regulación contenida en la Ley 6/98 se extralimita del campo de acción delimitada en la STC antes referida, aun cuando si cabe alertar de cualquier interpretación contraria a la doctrina constitucional que intente restringir la capacidad de formulación por parte de la CC.AA. y del municipio, de su modelo de ordenación urbanística mediante la predeterminación de la clasificación del suelo en todos sus categorías.

En cualquier caso hay que advertir que del texto de la propia Ley 6/1998 se deduce la capacidad de las CCAA de establecer sus propias categorías de clasificación. Así, el artículo 7 de la Ley 6/98, manifiesta que la clasificación que establece lo es a los "efectos de la presente Ley", si fuesen categorías invariables la redacción del precepto no tendría que haber matizado sus efectos. Esta afirmación se constata al manifestar el citado precepto, que la clasificación es de urbano, urbanizable y no urbanizable "o clases equivalentes reguladas por la legislación urbanística".

De donde se deduce, que la legislación autonómica puede apartarse de la clasificación de suelo realizada por la Ley 6/98, pues ésta la efectúa a los solos efectos instrumentales de atribuir un régimen jurídico de la propiedad diferente para cada una de las categorías.

El ejercicio legítimo de esta potestad autonómica de modificar estas categorías, únicamente se encuentra limitado por la exigencia de tener que guardar una equivalencia con las categorías estatales. Y esto es lo que ocurre con la actual Ley andaluza 1/1997.

En cuanto al suelo urbano, la regulación autonómica no es sólo compatible sino complemento necesario de la Ley Estatal. Así, la definición de la clasificación de suelo urbano que realiza la Ley Estatal (art. 8), necesita para su aplicabilidad, del complemento de la legislación autonómica que concreta en ultimo extremo la forma y características de los elementos de infraestructuras y del nivel y forma de consolidación de la edificación (art. 8, apdo. a.); y por ello, el art. 10 del TRLS 92, en cuanto legislación autonómica, resulta plenamente aplicable en la actualidad, y no sólo con carácter transitorio. De esta forma los nuevos Planes que se formulen, como es la presente Revisión, deben de establecer su clasificación de suelo urbano de conformidad con lo establecido en la regulación autonómica contenida en el Art. 10 del TRLS de 1.992, en virtud del Artículo Único de la Ley Andaluza 1/97.

De igual forma ocurre con el art. 11 TRLS 92, en cuanto norma autonómica, que diferencia entresuelo Urbanizable Programado y Suelo Urbanizable No Programado. Estas dos subespecies dentro de la categoría de suelo urbanizable, responden al esquema de la propia Ley Estatal, quien en su art. 16, distingue entre un suelo urbanizable sectorizado con una ordenación básica que es posible desarrollarlo de forma inmediata, y otro suelo urbanizable sin sectorizar y sin determinaciones básicas, que precisa de una previa definición de criterios y previsiones urbanísticas para poder presentarse al planeamiento de desarrollo.

Esta regulación autonómica relativa a la diferenciación dentro del suelo urbanizable del programado y del no programado, continúa vigente no como consecuencia de las Disposiciones Transitorias de la Ley 6/98, sino por ser la regulación detallada y completa del suelo urbanizable que no resulta incompatible con la legislación básica de la Ley Estatal.

Por esta razón cabe concluir, determinando la vigencia en nuestra Ordenamiento Jurídico Andalúz de los artículos 10 y 11 del TRLS 92, en cuanto preceptos de la Ley Andaluza 1/97.

2. El cambio de destino propuesto en la aprobación inicial respecto a la parcela de Moncayo, está fundamentado en la capacidad de alterar el planeamiento propia de un procedimiento de revisión, reconocida por toda una línea jurisprudencial no alterada y que conoce el alegante tal como acredita en su escrito. Por tanto, lo primero que hay que dejar asentado es el principio de que la Administración está legitimada para alterar el planeamiento, cuestión diferente serán las consecuencias que dicha modificación se derivan. En efecto, el Art. 126.3 de la Ley del Suelo, reconoce la posibilidad de modificar el planeamiento en vigor.

En este sentido resulta clarificadora la manifestación de la STS de 28 de Enero de 1.994 (Sala 3ª. Sección 5ª): "Y es claro que la potestad administrativa de planeamiento se extiende a la reforma de éste".

El fundamento de esta potestad administrativa se encuentra en la necesidad de adecuar la Ordenación a las exigencias de la realidad. La realidad urbanística, como toda realidad social,

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

experimenta frecuentes mutaciones. La potestad de la Administración Urbanística para reformar los instrumentos de la ordenación urbana, encuentra un sólido fundamento dogmático en su carácter de manifestación del poder reglamentario. La innovación constituye un poder inherente a la naturaleza de la función reglamentaria y planificadora (STS de 24.II.81). La mutabilidad es una característica necesaria del Plan, que conviene también a su naturaleza normativa.

Esta característica de los Planes, se apoya en elementales exigencias del buen sentido: sería inútil atentado contra la realidad, negar a la Administración la posibilidad de enmendar errores, atender a los nuevos requerimientos derivados de distintas concepciones políticas, ideológicas, culturales, socio-económicas o impuestas por nuevas apetencias o necesidades de la Sociedad. Por ello, siempre hay que dejar a salvo "la potestad innovatoria propia del poder ordinamental con el fin de hacer frente a las necesidades y conveniencias del futuro y para corregir imperfecciones del pasado" (STS de 30.6.80). Los planes son instrumentos dinámicos (STS 7.2.85), y "el principio de vigencia indefinida de un Plan no supone una inmutabilidad ad infinitum" (STS 6.7.76

El ius variandi ha sido reconocido tanto por la jurisprudencia como por la doctrina que consideran que el Derecho Urbanístico se caracteriza por un derecho en movimiento por dos razones:

- 1) Porque los problemas de las ciudades y sus soluciones son cambiantes.
- 2) Porque los planes se establecen para un periodo, al final del cual el plan debe ser reconsiderado.

En este sentido la STS de 25 de Enero de 1.983 manifiesta:

"Lo dicho no es más que una consecuencia de la naturaleza de la planificación urbanística y de la planificación en general, en cuanto la planificación es normación u ordenación, y ésta, aún partiendo de una situación de presente, se proyecta hacia el futuro, previendo las demandas que éste puede plantear, no tanto inmediatas, sino de más largo alcance, lo que inevitablemente requiere contar con una potestad pública, con un poder capaz de introducir innovaciones en todo aquello que el interés público lo exija".

Por su parte, la STS de 1 de Febrero de 1.982 afirma que:

"la posibilidad de ejercer un poder innovativo o un ius variandi, corresponde a la propia naturaleza de toda planificación, en cuanto participa de la naturaleza de lo ordinamental, en cuyo campo la estabilidad y el cambio están condenados a convivir, dentro de una armonía impuesta por las necesidades estimadas como tales por la política urbanística de cada momento; porque si la estabilidad da satisfacción a la idea de seguridad jurídica, el cambio es el vehículo para realizar el progreso".

Por eso aún cuando el Plan tenga vigencia indefinida (art. 125 TRLS), es una vigencia que se matiza: Su permanencia va unida a su funcionalidad, a su capacidad de ofrecer en cada momento válidas soluciones de ordenación a las necesidades que se plantean conforme a los nuevos requerimientos derivados de distintas concepciones ideológicas, culturales, socioeconómicas.

3. De otra parte resulta importante destacar que en la revisión del planeamiento se da una recuperación íntegra de las potestades para establecer una ordenación ex novo.

Dicen las STS de 17.4.75 y 9.7.91: "esta actuación revisara no se diferencia sustancialmente de la actividad planificadora inicial", lo que implica que se puedan adoptar "nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación de suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias subvenidas de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación, o por el agotamiento de la capacidad del Plan" (art. 154.3 RPU).

Por tanto, puede la Revisión legítimamente cuestionarse todas y cada una de las determinaciones del Plan objeto de revisión, incluidas las clasificaciones de suelo. Pues bien, las clasificaciones de suelo de la Revisión del Plan General, habrán de ajustarse a al marco jurídico urbanístico vigente, sin venir predeterminada por las clasificaciones del plan anterior.

4. Es preciso reconocer como la doctrina y la jurisprudencia han puesto de relieve, que el suelo urbano tiene un carácter reglado. La clasificación de suelo urbano depende del hecho físico (la realidad) de la urbanización o de la edificación, de modo que la Administración queda vinculada por esta realidad que está obligada a reconocer. La regulación sobre el suelo urbano contenida en la Ley andaluza 1/97, como ya se ha argumentado, no es sólo compatible sino que es el complemento necesario de la regulación establecida en el artículo 8 de la Ley estatal 6/1998 (L.R.S.U.), que en este punto, como en muchos otros, no ha desplazado a aquélla.

Establece el art. 8 de la Ley 6/98:

" Tendrán la condición de suelo urbano, a los efectos de esta Ley:

- a) El suelo ya transformado por contar, como mínimo, con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica o por estar consolidados por la edificación en la forma y con las características que establezca la legislación urbanística.
- b) Los terrenos que en ejecución del planeamiento hayan sido urbanizados de acuerdo con el mismo."

La definición de la clasificación de suelo urbano que realiza la Ley estatal necesita, pues, para su aplicabilidad del complemento de la legislación autonómica, que concreta en último extremo la forma y características de los elementos de infraestructuras y el nivel de consolidación de la edificación que determinan aquella clasificación.

Por otra parte el art. 10 del T.R.S.L. 92, asumido como regulación propia por la Ley 1/97, establece:

"Constituirán el suelo urbano:

- a) Los terrenos a los que el planeamiento general incluya en esa clase por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, debiendo tener estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir. También se considerarán urbanos los terrenos que tengan su ordenación consolidada por ocupar la edificación al menos dos terceras partes de los espacios aptos para la misma la ordenación que el planeamiento general establezca.
- b) Los que en ejecución del planeamiento lleguen a disponer efectivamente de los mismos elementos de urbanización a que se refiere el párrafo anterior."

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

Las diferencias de redacción que se aprecian entre la regulación estatal y la autonómica no son relevantes en la medida que la jurisprudencia producida bajo la vigencia del T.R.L.S. 76 y T.R.L.S. 92, a cuyo tenor responde la regulación andaluza del suelo urbano, han acercado la interpretación del art. 10 T.R.L.S. 92 (norma autonómica), a la redacción que ofrece el art. 8 de la nueva Ley estatal.

Dicha jurisprudencia ha reconocido el carácter reglado del suelo urbano, que constituye un límite -derivado de la fuerza normativa de lo fáctico- para la potestad de planeamiento. Así entre otras, la S.T.S. de 16.2.93 manifiesta que "la inclusión o no por un Plan de unos terrenos como suelo urbano queda fuera de la esfera voluntarista de la Administración".

De lo expresado en el apartado a) del art. 10 T.R.S.L.92, se prevén dos supuestos (uno relacionado con la urbanización y otro con la edificación) que se configuran como alternativas para considerar un suelo como urbano, lo que significa que bastará la concurrencia de los elementos que definen uno de los supuestos para que un terreno merezca la clasificación de urbano. Cómo puede comprobarse, la clasificación depende de circunstancias objetivas de carácter físico, no existe una vinculación de la clasificación anterior, que debe cuestionarse en cada revisión, de forma que sólo merecerá la clasificación de suelo urbano aquel terreno en el que concurran estas circunstancias.

Así, en primer lugar constituirá el suelo urbano aquellos terrenos que cuenten con la siguiente urbanización ejecutada: acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, y además que estos servicios sean adecuados para servir a la edificación (existente o futura). La jurisprudencia ha venido destacando la necesidad de que los servicios urbanísticos sean adecuados y suficientes a la edificación prevista por el planeamiento. Así la STS de 6 de Abril de 1999 manifiesta que es igualmente cierto que la clasificación de unos terrenos como suelo urbano exige no simplemente que los terrenos cuenten con los servicios urbanísticos determinados legalmente sino, "además, que tales servicios tengan la calidad de idoneidad y adecuación indispensables, siendo preciso que exista una urbanización básica constituida por una vías perimetrales y unas redes de servicios que puedan servir con suficiencia los terrenos". Evidentemente estos condicionantes y requisitos han de estar cumplimentados en el tiempo de la planificación, es decir en el momento de operarse la atribución de la clasificación.

Pues bien, los terrenos de Moncayo objeto de la alegación carecen de la integridad de servicios urbanísticos con las características adecuadas para servir de soporte a las propuestas urbanísticas de la Revisión.

De otra parte, según la legislación andaluza, constituirá el suelo urbano aquellos terrenos que tengan su ordenación consolidada por ocupar la edificación al menos dos terceras partes de los espacios aptos para la misma según la ordenación que el planeamiento general establezca.

Este segundo criterio definidor de una realidad física (estar los terrenos en un entorno edificado en un determinado nivel) opera con carácter alternativo en los casos en los que no concurren todos los elementos que configuran el primer supuesto de hecho.

Este segundo criterio viene a cubrir aquellos casos en los que los terrenos, aún careciendo de la urbanización precisa, se localizan en áreas consolidadas por la edificación. Ahora bien se precisa que el área se encuentre edificada en las dos terceras partes conformes a las previsiones del Nuevo Plan, además la jurisprudencia ha introducido un requisito adicional: el de la inserción del terreno en la malla urbana. Así la STS 22.2. 1994. Estas circunstancias, no se dan en los terrenos del Sector de Moncayo, aun cuando algunas parcelas de forma aislada y puntual puedan estar edificadas.

5. En consecuencia la legislación urbanística admite que puedan clasificarse como urbanizable aquellos terrenos, que en parte se encuentren edificados sin llegar al nivel de consolidación de las dos terceras partes. Si bien hay que advertir que esta no es una potestad sino una obligación. En efecto, el suelo que el planeamiento decide incorporar al proceso urbanístico de construcción de la ciudad debe clasificarse como suelo urbano o suelo urbanizable. El planificador se encuentra vinculado por el carácter reglado del suelo urbano, de tal forma que, en principio, clasificará como urbanizable todo aquel suelo llamado a incorporarse al proceso urbanístico que no cumpla con los requisitos definitorios del carácter de urbano como son los terrenos del Sector 6 Moncayo.

6. Los terrenos de la sociedad alegante se integran en la misma unidad geográfica que el resto de las parcelas integradas en el ámbito del Sector 6, todos esos terrenos constituyen una unidad diferenciada que conforman un importante espacio no integrado en la ciudad consolidada y que no cuenta con las infraestructuras adecuadas para poder ser clasificado como suelo urbano.. Su situación cercana a vías de comunicación la hace merecedora de una gran proyección urbana pero para ello se precisa que todas las parcelas sean tratadas de forma única a efectos de ámbito de ordenación y gestión, tanto para garantizar su correcta integración y planificación como para salvaguardar los principios de compensación de beneficios y cargas. En este sentido, habría que pensar que una hipotética exclusión de los terrenos de la sociedad alegante del Sector 6, haría que esta parcela pasase a conformar una unidad de ejecución en suelo urbano con unos niveles de cesiones excesivos de las que resultarían beneficiadas el resto de las parcelas del ámbito del Sector 6 delimitado en la propuesta de aprobación inicial. Es importante destacar, que el régimen jurídico de obligaciones urbanísticas del suelo urbano no consolidado es prácticamente idéntico al del suelo urbanizable programado(ordenado y sectorizado). Sin embargo con la clasificación de urbanizable propuesta en la Revisión los terrenos de la alegante se integra en un ámbito de gestión y ordenación que reúne las condiciones para conformar un sector del suelo urbanizable que permite un desarrollo urbanístico integrado mediante una figura de ordenación única como es el Plan Parcial, (art, 32 R.P.U.) que va a desarrollar las previsiones del Plan General para un área geográfica con las dimensiones necesarias para permitir la reserva de las dotaciones previstas, al tiempo de dotarla de unos parámetros de edificación(intensidad, usos y tipologías) homogéneos garantizándose así a todos los propietarios la solidaridad de los beneficios y de las cargas que se derivan del planeamiento. Es decir se amplía el ámbito de gestión a efectos de la distribución equitativa de las cesiones y se obtiene la ordenación unitaria del espacio.

PROPUESTA

Se informa desfavorablemente la alegación.

ALEGACION 55/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

Manifiesta su disconformidad con el ensanche de calle la Parra por estar construyendo la vivienda con arreglo a licencia.

Propone alternativas con medidas de tráfico para no ensanchar el vial.

Por último plantea que es una incongruencia destruir unas obras de urbanización de reciente ejecución.

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

INFORME

Existen dos circunstancias que se han considerado fundamentales en el momento de ordenar la zona. Por un lado la inaccesibilidad del barrio residencial de los Pinos y la difícil movilidad debido al trazado de su viario y al reducido ancho del mismo.

Esta circunstancia dificulta incluso la maniobrabilidad de camiones de servicio público como son los de basuras y bomberos.

Por ello se considera necesaria por un lado la prolongación de la calle para establecer una red permeable que facilite la movilidad interior. Por otro lado la aplicación de la latitud, es decir la anchura de la calle que si bien está prevista en 12 metros, atendiendo a las alegaciones presentadas la reducción la ampliación hasta los 9 metros.

PROPUESTA

Se informa parcialmente favorable la alegación en lo relativo al ancho de la calle.

ALEGACION 56/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

La superficie señalada en el Plan es 229.214 m² superior a la real de 203.153 m². El número máximo de viviendas asignadas en el Plan es de 354 unidades, mientras que en el PAU son 400 y en el PP 310, sin incluir la zona de reserva y 388 incluyendo ésta.

La superficie máxima edificable en el Plan es 49.281 m², en el PAU 50.788 m² y en el PP 42.913 m² sin zona de reserva y 50.416 m² incluyendo ésta (con el índice de edificabilidad de 0,25 m²/m²).

El suelo neto edificable en el Plan es 109.759 m² y en el PP es 101.069 m² sin la zona de reserva y 118.450 incluyendo ésta. La superficie de espacios libres debía ajustarse al art. 10 RP llegándose a 21.478 m² superior al 10% de la superficie total 203.153 m² incluyendo la zona de reserva.

En caso de innecesidad de la reserva, el suelo neto edificable es 17.381 m² con un techo edificable de 7.583 m² y 78 viviendas. En el Plan se aumenta la superficie de espacios libres a 26.478 m².

De la misma manera, los equipamientos previstos era 7.200 m² de suelo para docentes y deportivos y 1600 m² de techo para equipamiento comercial y social, ampliándose en el PP a 11.439 m² de suelo para centros docentes y deportivos y 1.700 m² para equipamiento social y comercial.

En el PG se prevé 13.042 m² de suelo para centros docentes. La tipología edificativa residencial mixta unifamiliar en hilera y colectiva en bloque horizontal, no coincide con las del PP.

INFORME

Se debe recoger la determinaciones del Programa de Actuación Urbanística y del Plan Parcial aprobado.

PROPUESTA

Se informa favorablemente.

ALEGACION 57/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

Mantener las condiciones edificativas de una parcela de la Unidad de Ejecución SAE-2 del Plan Parcial del Embarcadero.

INFORME

La Unidad de Ejecución SAE-2 se encuentra en la actualidad en fase de ejecución, estando su delimitación aprobada definitivamente e incluso habiéndose realizado cesiones de suelo afectos, fundamentalmente, a viales.

El documento de la Aprobación Inicial, mantiene la delimitación de la Unidad de Ejecución 6 UE 13 Cabo Peñas II, aún cuando, se han modificado los trazados previstos por el Plan Parcial anterior. Dichas modificaciones no son sustanciales pero sí es cierto que afectan a las atribuciones de edificabilidad realizada ya individualmente por parcelas, por lo que no resulta conveniente, en aras a la mejor gestión, alterar la ordenación.

PROPUESTA

Se propone aceptar la alegación, en lo que se refiere a la ordenación, es decir, manteniendo los trazados básicos de los viales cedidos sin alteración, salvo el ancho del vial principal, que es absolutamente necesario aumentar la latitud para garantizar la ya mermada accesibilidad del Rinconillo.

De igual forma, la nuevas licencias que se solicitan deben acogerse a la nueva normativa de edificación, sin que por ello deba entenderse ninguna alteración de las condiciones básicas de la actual ordenación.

ALEGACION 58/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

Mantener las condiciones edificativas de la parcela II-11 de la Unidad de Ejecución SAE-2 del Plan Parcial del Embarcadero.

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

INFORME

La Unidad de Ejecución SAE-2 se encuentra en la actualidad en fase de ejecución, estando su delimitación aprobada definitivamente e incluso habiéndose realizado cesiones de suelo afectos, fundamentalmente, a viales.

El documento de la Aprobación Inicial, mantiene la delimitación de la Unidad de Ejecución 6 UE 13 Cabo Peñas II, aún cuando, se han modificado los trazados previstos por el Plan Parcial anterior. Dichas modificaciones no son sustanciales pero sí es cierto que afectan a las atribuciones de edificabilidad realizada ya individualmente por parcelas, por lo que no resulta conveniente, en aras a la mejor gestión, alterar la ordenación.

PROPUESTA

Se propone aceptar la alegación, en lo que se refiere a la ordenación, es decir, manteniendo los trazados básicos de los viales cedidos sin alteración, salvo el ancho del vial principal, que es absolutamente necesario aumentar la latitud para garantizar la ya mermada accesibilidad del Rinconcillo.

De igual forma, la nuevas licencias que se solicitan deben acogerse a la nueva normativa de edificación, sin que por ello deba entenderse ninguna alteración de las condiciones básicas de la actual ordenación.

ALEGACION 59/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

La parcela de la calle Bagur Nº12 está incluida en la 6 UE 11 "Tucán" debiendo excluirse por estar en una zona colmatada de edificaciones y la calle de acceso está ejecutada.

INFORME

La zona del Rinconcillo es un área deficientemente intransitado y deficitaria en los espacios libres y equipamientos. Para compensar esta situación es necesario incluir todos los terrenos vacantes que tengan una consideración superficial, en Unidades de ejecución que sean capaces de soportar el viario, el equipamiento y el espacio libre.

PROPUESTA

Se informa desfavorablemente la alegación.

ALEGACION 60/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

La parcela de la calle Bagur Nº14 está incluida en la 6 UE 11 "Tucán" debiendo excluirse por estar en una zona colmatada de edificaciones y la calle de acceso está ejecutada.

INFORME

La zona del Rinconcillo es un área deficientemente intransitado y deficitaria en los espacios libres y equipamientos. Para compensar esta situación es necesario incluir todos los terrenos vacantes que tengan una consideración superficial, en Unidades de ejecución que sean capaces de soportar el viario, el equipamiento y el espacio libre.

PROPUESTA

Se informa desfavorablemente la alegación.

ALEGACION 61/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

Mantener las condiciones edificativas de una parcela de la Unidad de Ejecución SAE-2 del Plan Parcial del Embarcadero.

INFORME

La Unidad de Ejecución SAE-2 se encuentra en la actualidad en fase de ejecución, estando su delimitación aprobada definitivamente e incluso habiéndose realizado cesiones de suelo afectos, fundamentalmente, a viales.

El documento de la Aprobación Inicial, mantiene la delimitación de la Unidad de Ejecución 6 UE 13 Cabo Peñas II, aún cuando, se han modificado los trazados previstos por el Plan Parcial anterior. Dichas modificaciones no son sustanciales pero sí es cierto que afectan a las atribuciones de edificabilidad realizada ya individualmente por parcelas, por lo que no resulta conveniente, en aras a la mejor gestión, alterar la ordenación.

PROPUESTA

Se propone aceptar la alegación, en lo que se refiere a la ordenación, es decir, manteniendo los trazados básicos de los viales cedidos sin alteración, salvo el ancho del vial principal, que es absolutamente necesario aumentar la latitud para garantizar la ya mermada accesibilidad del Rinconcillo.

De igual forma, la nuevas licencias que se solicitan deben acogerse a la nueva normativa de edificación, sin que por ello deba entenderse ninguna alteración de las condiciones básicas de la actual ordenación.

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

ALEGACION 62/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

Expone el interesado que es propietario de una finca, con una superficie de 22.070 m2, situada en el Acebuchal Bajo.

Expone que al estar su finca afectada por el Plan Urbanístico (se entiende que se refiere a la Revisión del PGMO) no se muestra de acuerdo con el mismo, solicitando que se reordene de forma que su propiedad no se vea afectada.

INFORME

No se señala la situación de la finca, ni se aporta plano de situación que la identifique. Tampoco se expresa cual es la afección ni que propone como nueva determinación urbanística para su finca.

PROPUESTA

En consecuencia entendemos que la alegación debe ser desestimada.

ALEGACION 63/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

La ampliación de la calle el Olivo implica un gran coste económico por expropiaciones.

Por otra parte supone perjudicial para el tráfico debido a la falta de vigilancia policial y por último supone talar pinos centenarios.

INFORME

Existen dos circunstancias que se han considerado fundamentales en el momento de ordenar la zona. Por un lado la inaccesibilidad del barrio residencial de los Pinos y la difícil movilidad debido al trazado de su viario y al reducido ancho del mismo.

Esta circunstancia dificulta incluso la maniobrabilidad de camiones de servicio público como son los de basuras y bomberos.

Por ello se considera necesaria por un lado la prolongación de la calle para establecer una red permeable que facilite la movilidad interior. Por otro lado la aplicación de la latitud, es decir la anchura de la calle que si bien está prevista en 12 metros, atendiendo a las alegaciones presentadas la reducción la ampliación hasta los 9 metros.

PROPUESTA

Se informa parcialmente favorable la alegación en lo relativo al ancho de la calle.

ALEGACION 64/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

Expone la interesada que es propietaria de una finca, con una superficie de 16.720 m2, situada en el Acebuchal Bajo.

Expone que al estar su finca afectada por el Plan Urbanístico (se entiende que se refiere a la Revisión del PGMO) no se muestra de acuerdo con el mismo, solicitando que se reordene de forma que su propiedad no se vea afectada.

INFORME

No se señala la situación de la finca, ni se aporta plano de situación que la identifique. Tampoco se expresa cual es la afección ni que propone como nueva determinación urbanística para su finca.

PROPUESTA

En consecuencia entendemos que la alegación debe ser desestimada.

ALEGACION 65/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

Expone la interesada que es propietaria de una finca, con una superficie de 4.656 m2, situada en el Acebuchal Bajo.

Expone que al estar su finca afectada por el Plan Urbanístico (se entiende que se refiere a la Revisión del PGMO) no se muestra de acuerdo con el mismo, solicitando que se reordene de forma que su propiedad no se vea afectada.

INFORME

No se señala la situación de la finca, ni se aporta plano de situación que la identifique. Tampoco se expresa cual es la afección ni que propone como nueva determinación urbanística para su finca.

PROPUESTA

En consecuencia entendemos que la alegación debe ser desestimada.

ALEGACION 66/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

El inmueble de la calle San José está sujeto a expropiación, estando en perfecto estado de conservación y uso, sirviendo de apoyo al negocio familiar.

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

INFORME

Se trata de un elemento que obstruye la continuidad de una calle de nueva apertura, que impide considerablemente la accesibilidad a la zona.

PROPUESTA

Se informa desfavorablemente.

ALEGACION 67/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

El Propietario de una parcela próxima y parcialmente incluida en 6 UE 6 Cabo Cope pero afectado por la calle en una superficie aproximado de 150 m², por el este.

Se proyectó una calle al sur por donde tiene las acometidas que no se ha mantenido.

INFORME

Debido a que la actuación de la fotometría es anterior no se tienen los datos en la base cartográfica de forma actualizada.

PROPUESTA

Se informa favorablemente y se modifica la ordenación.

ALEGACION 68/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

La parcela de 1.535 m², incluido en la 6 UE 24 calle Chumbera, está atravesada por una calle, solicitando eliminar la calle.

INFORME

La zona de Los Pinos es un área deficientemente intransitada y deficitaria en los espacios libres y equipamientos. Para compensar esta situación es necesario incluir todos los terrenos vacantes que tengan una consideración superficial, en Unidades de ejecución que sean capaces de soportar el viario, el equipamiento y el espacio libre.

PROPUESTA

Se informa desfavorablemente la alegación.

ALEGACION 69/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

La Comunidad Villa Palma se ve afectada por el desdoblamiento de la Avenida Patriarca Obispo Rodríguez y por el vial de unión Avda. Agustín Bálamo y la anterior por lo que se deben establecer los mecanismos legalmente a establecer.

INFORME

El desdoblamiento de la Avda. Patriarca Obispo Rodríguez se entiende que es un vial que forma parte del sistema general viario y que no tiene la sección necesaria para soportar el tráfico de la periferia del Centro histórico por el secano. Más aún cuando se reordena la variante hasta el cauce

Por otra parte se aprovecha la operación de ensanche con la demolición de inmuebles en la zona entre Villa Palma y Correos, para establecer una sección mejorada.

La calle que une esta avenida con Agustín Bálamo, es una modificación de una propuesta anterior de este Plan, minimizando la afección a Villa Palma, manteniendo los criterios de funcionamiento de la red viaria.

PROPUESTA

La alegación sólo solicita que la afecciones que se produzcan por la modificación del "status" actual, se indemnicen conforme a la legislación vigente. Por tanto, se informa la alegación favorablemente, como no podía ser menos.

ALEGACION 70/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

La alegación solicita.

- La desaparición de la Unidad de Ejecución 6 UE 19.
- El cambio de calificación del suelo de residencial a actividad económica

INFORME

Procede la eliminación de la Unidad de Ejecución y el cambio de calificación planteado toda vez que ésta se enmarca dentro de un ámbito espacial caracterizado por la implantación de actividades productivas resolviendo el frente a la Autovía. Sin embargo es necesario puntualizar lo siguiente:

- La operación a materializar en la parcela resultante deberá ser respetuosa con la masa arbórea localizada en el interior de la misma.
- Permanecen dentro de la ordenación del área aunque fuera de Unidad de Ejecución alguna la prolongación de la calle Haya y la superficie de Espacio Libre que da frente a la calle Dragos.

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

PROPUESTA

Se estima la presente alegación, señalando expresamente la protección del arbolado existente.

ALEGACION 71/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

Como propietario de la finca e inmueble sito en calle Argentina Nº22 , incluido en 3 UE 5 Fuente Nueva con un sistema de gestión de expropiación, manifiesta su disconformidad.

INFORME

La ordenación detallada en el Plan General se plantea para relacionar la movilidad y accesibilidad de todo la Bajadilla desde Fuente Nueva por la calle San Francisco, aprovechando una manzana con una superficie de edificación interior en ruinas.

No obstante, el número de afectados con una situación consolidada es importante hace que se dificulte enormemente la gestión.

PROPUESTA

Se considera la alegación proponiendo una ordenación alternativa y modificando el sistema de gestión.

ALEGACION 72/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

Como propietario de la finca e inmueble sito en calle Argentina Nº22 , incluido en 3 UE 5 Fuente Nueva con un sistema de gestión de expropiación, manifiesta su disconformidad.

INFORME

La ordenación detallada en el Plan General se plantea para relacionar la movilidad y accesibilidad de todo la Bajadilla desde Fuente Nueva por la calle San Francisco, aprovechando una manzana con una superficie de edificación interior en ruinas.

No obstante, el número de afectados con una situación consolidada es importante hace que se dificulte enormemente la gestión.

PROPUESTA

Se considera la alegación proponiendo una ordenación alternativa y modificando el sistema de gestión.

ALEGACION 73/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

Como propietario de la finca e inmueble sito en calle Argentina Nº 22 , incluido en 3 UE 5 Fuente Nueva con un sistema de gestión de expropiación, manifiesta su disconformidad.

INFORME

La ordenación detallada en el Plan General se plantea para relacionar la movilidad y accesibilidad de todo la Bajadilla desde Fuente Nueva por la calle San Francisco, aprovechando una manzana con una superficie de edificación interior en ruinas.

No obstante, el número de afectados con una situación consolidada es importante hace que se dificulte enormemente la gestión.

PROPUESTA

Se considera la alegación proponiendo una ordenación alternativa y modificando el sistema de gestión.

ALEGACION 74/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

La alegación plantea dos cuestiones.

- Solicita la exclusión de la Unidad de Ejecución 3 UE 5 de la parcela propiedad del alegante al existir en ella una vivienda que cuenta con la oportuna licencia de primera ocupación.
- Solicita la subdivisión de la unidad de ejecución 4 UE 12 en dos de forma que los terrenos de su propiedad constituyan una unidad de ejecución independiente, aportando un esquema de ordenación solicitando, al tiempo mayor aprovechamiento para el suelo edificable resultante.

INFORME

Respecto a la ordenación de la Unidad de Ejecución 3 UE 5 y, contrastada la situación real, se ha optado por eliminar dicha Unidad de Ejecución quedando los terrenos incluidos dentro del suelo urbano de ordenación directa.

En relación a lo solicitado respecto a la Unidad de Ejecución 4 UE 12 y dado que, efectivamente, la ordenación de el ámbito espacial a que se refiere la alegación pretende solucionar racionalmente la continuidad de la trama urbana colindante sin incidir en la resolución del frente a la Autovía, no existe razón para dividir el ámbito original de la Unidad de Ejecución, al considerar que los objetivos de ordenación planteados para la misma pueden ser perfectamente asumidos por la Unidad de Ejecución planteada.

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

El viario nueva formación resultante, cuando la situación urbana consolidada lo permita, deberá cumplir las condiciones dimensionales que se establecen en la Normas de Urbanización incluidas en el Documento de Normas Urbanísticas (art. 212) . En este caso la anchura mínima asignada al viario será de 10 metros al encontrarnos en una zona de ciudad caracterizada por la implantación dominante de viviendas unifamiliares.

Respecto al aprovechamiento asignado a la Unidad de Ejecución resultante , éste se ajustará a los valores empleados para el resto de las Unidades de Ejecución incluidas dentro de la Zona de Ordenanza 4, considerándose éstos adecuados a la materialización de un ámbito urbano caracterizado por la implantación tipomorfológica dominante en dicha Zona de Ordenanza , no existiendo, pues, razones objetivas que recomienden un tratamiento diferenciado de la nueva Unidad de Ejecución.

PROPUESTA

Se estima la alegación en lo referente a la Unidad de Ejecución 3 UE 5, informándose negativamente respecto a la Unidad de Ejecución 4 UE 12.

ALEGACION 75/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

Se ha incluido dentro del suelo urbanizable una superficie que en la actualidad es suelo urbano y se desarrolla una actividad comercial.

INFORME

Efectivamente existe una Licencia concedida para la construcción y explotación de su supermercado a la CN-340 en el Saladillo. Con dicha premisa la ordenación propuesta en la aprobación inicial de la Revisión del Plan General preveía respetar dicha edificación.

Sin embargo, por una errónea interpretación de la base cartográfica, en la que no aparecía ni el supermercado ni los límites de esta propiedad, el viario de acceso al Sector 6 "Moncayo" se dispuso de tal forma que afectaba la parcela del alegante haciendo inviable la permanencia de la actividad.

Procede más estimar la alegación presentada y, o la vista de la realidad de la ocupación de los terrenos, modificar el trazado del viario con objeto de respetar, en lo posible, las edificaciones e instalaciones del supermercado.

PROPUESTA

Se informa favorablemente.

ALEGACION 76/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

Manifiesta su disconformidad por la ordenación del proyecto Parque del Oeste al no mantener las determinaciones urbanísticas del resto del área en cuanto a parcela mínima y ocupación y distancias a medianeras, por otra parte plantean el acceso a las 6 UE 20, 6 UE 25, 6 UE 27, 6 UE 29 y 6 UE 30 desde los viales periféricos.

La superficie de zonas verdes del Parque del Oeste es insuficiente.

No se ha realizado estudio de Impacto ambiental en las actuaciones mencionadas, pues se va a talar los alcornoques de la 6 UE 27.

INFORME

El documento de aprobación inicial modifica la propuesta prevista en el Avance de conexión entre la carretera nacional y la nueva variante, como planteaba en su sugerencia la Asociación de Vecinos La Parra, trasladándose esta conexión a la antigua carretera de los Barrios.

La zona de los Pinos es deficitaria en accesibilidad y movilidad por lo que se trata de mejorar estas condiciones de una urbanización construida con unos estándares inferiores a los mínimos aconsejables. De esta manera se dificulta el acceso de los servicios públicos como basuras y bomberos, más aún en una zona de alto riesgo de propagación de incendios, debido a la masa vegetal existente.

Además la zona de los Pinos va a ser desarrollada mediante Unidades de Ejecución que ampliarán el parque residencial debiendo establecerse una red que permita su incorporación al área.

Por otra parte el documento prevé la protección del grupo de alcornoques de la 6 UE27, aunque se plantea la modificación de la ordenación en esa Unidad de Ejecución para incorporarlos a una amplia zona verde.

PROPUESTA

Se informa favorablemente a lo referente al grupo de Alcornoques de la 6 UE 27.

ALEGACION 77/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

La finca situada en la esquina calle San Vicente Paul y la calle Jaén, tiene una viabilidad aprobada en Comisión de Gobierno de 27 de Febrero de 1995, según Ordenación de plano que adjunta.

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

INFORME

El período de vigencia de la viabilidad de información urbanística está unida al Plan actual. La Revisión del Plan abre el proceso de reflexión sobre la Ordenación de la ciudad. Se entiende que la propuesta aportada vulnera las determinaciones que el documento establece sobre la finca.

PROPUESTA

Se informa desfavorablemente.

ALEGACION 78/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

La propietaria de la vivienda Naranjo de Balnes Nº 41 (Pelayo), que dice ha construido recientemente, alega que no aparece el inmueble en la base cartográfica.

INFORME

Es una construcción muy reciente, sobre la que no consta licencia municipal. A parte de las posibles ocupaciones de una propiedad pública, la construcción se haya separada del antiguo núcleo. El espacio libre previsto tiene precisamente la misma de cerrar definitivamente el crecimiento de Pelayo, por lo que de aceptar la alegación no estaríamos en condiciones de lograrlo.

PROPUESTA

Se informa desfavorablemente.

ALEGACION 79/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

La alegación plantea las siguientes modificaciones sobre la Unidad de Ejecución 6 UE I 6.

- Subdivisión de la Unidad de Ejecución en dos de forma que el alegante que de cómo propietario único en una de las unidades resultantes.
- Ajustes en el trazado del viario de borde al Sistema General de Espacios Libres de forma que pueda obtenerse mayor suelo neto edificable.
- Modificación en el trazado de los viales interiores de la Unidad de Ejecución de forma que incidan perpendicularmente al viario de borde antes citado.
- Considera excesiva la propuesta de cesiones que se establece al considerar también como cesión gratuita la superficie asignada al Sistema General de Espacios Libres.

INFORME

Respecto a la delimitación efectuada para la Unidad de Ejecución conviene puntualizar que:

La delimitación de Unidades de Ejecución en Suelo Urbano es una técnica de planeamiento que se emplea para la ordenación de ámbitos espaciales que, o bien presentan un cierto grado de obsolescencia y sea necesario transformar, o bien se trate de bolsas de suelo vacías de contenido. En estos casos es mucho más operativo delimitar estos ámbitos e imponer condiciones a su desarrollo mediante la formulación posterior de una serie de instrumentos de planeamiento de carácter instrumental (en este caso Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización) que desde una escala de trabajo más reducida aporten un nivel de soluciones más adecuado.

A la hora de delimitar Unidades de Ejecución son diversos los aspectos a tener en cuenta:

- En primer lugar deben constituir "unidades de ordenación", que permitan obtener un nivel de cesiones de suelo adecuado a la situación urbana en la que se encuentran.
- En segundo lugar es necesario delimitar áreas geoméricamente racionales de forma que no se hipoteque en exceso la redacción de los instrumentos de desarrollo.
- Los límites, en la medida de lo posible, deben coincidir con líneas de propiedad.
- Se debe tender a delimitar Unidades de Ejecución de forma que el número de propietarios incluidos en la misma sea el menor posible, a fin de agilizar su desarrollo y minimizar los problemas de gestión que pudieran aparecer.

La delimitación de Unidades de Ejecución no debe entenderse desde el predominio de uno u otro de los aspectos antes relacionados. En función de las características de la realidad urbana sobre la que se interviene pueden pesar más las consideraciones geométricas o la de crear unidades de ordenación lógicas que las de la estructura de la propiedad, por ejemplo.

En cualquier caso la decisión debe plantearse desde la valoración de cada uno de los criterios y ha de ser entendida como "lugar de encuentro" de todos ellos.

De ahí que la casuística surgida de un proceso de toma de decisiones así instrumentado sea, obligadamente, diversa, tanto a nivel dimensional, formal y de estructura de la propiedad.

En el caso concreto de la Unidad de Ejecución 6 UE I 6 consideramos que la delimitación efectuada es la que, de una forma racional, resuelve el objetivo de formalizar adecuadamente el frente al Sistema General de Espacios Libres al tiempo que se consigue la continuidad de la trama urbana existente.

En relación a las modificaciones planteadas en la ordenación a nivel de ajuste de viarios no existe inconveniente en que sean tenidas en cuenta en el Documento de cara a su Aprobación Provisional.

Por último, en relación a la referencia realizada respecto al excesivo volumen de cesiones consideramos que esa aseveración parte de una interpretación errónea al considerar de forma similar las cesiones de suelo incluidas en la Unidad de Ejecución que, tal y como establece la legislación urbanística de aplicación se consideran obligatorias y gratuitas, con la cesión de suelo para Sistema General de Espacios Libres incluido en el Suelo No Urbanizable. Obviamente, esta cesión no puede entenderse gratuita sino que es necesario que la Administración obtenga dicho suelo mediante los mecanismos que establece la legislación que, en este caso concreto y, dada su inclusión en el Suelo No Urbanizable será mediante la expropiación.

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

En base a esta argumentación no consideramos conveniente eliminar el Sistema Local de Espacios Libres contemplado en el interior de la Unidad de Ejecución.

PROPUESTA

Se estima la alegación en lo referente a las operaciones de ajuste de viario que se plantean.

Se desestima en lo referente a la propuesta de subdivisión de la Unidad de Ejecución y en lo referente a la eliminación de la superficie de Espacio Libre dentro de la misma, aún cuando se ordenan de otra forma.

Igualmente se redelimita la Unidad de Ejecución para dejar fuera algunas edificaciones existentes.

ALEGACION 80/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

Se presenta proyecto básico para el solar de la calle Maestro Millán Picazo y calle Calderón de la Barca, según Ordenación de plano adjunto. Se debe modificar para ajustarse al mismo.

INFORME

El plano Ordenación que adjunta, no se adapta fielmente a las correcciones que se hicieron sobre el documento presentado en la oficina de Revisión del Plan.

No obstante, se deben realizar las correcciones sobre el documento de aprobación inicial para ajustarse a la Ordenación conservada.

PROPUESTA

Se informa favorablemente, aunque no se considera el plano que se adjunta.

ALEGACION 81/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

La alegación plantea las siguientes cuestiones:

- En primer lugar solicita la subdivisión de la Unidad de Ejecución 3 UE 10 Saladillo en tres ámbitos diferenciados, manteniendo la delimitación efectuada por el PGOU anterior.
- Se solicita, al tiempo modificar la ordenación de la Unidad de Ejecución a fin de obtener mayor suelo neto edificable. Ello se justifica en la, según su criterio, desmesurada cesión de Espacios Libres, considerando a la Administración como la beneficiaria exclusiva de la ordenación planteada.

INFORME

En relación a la delimitación propuesta para la unidad de ejecución 3 UE 10 Saladillo, conviene realizar las siguientes puntualizaciones :

La delimitación de Unidades de Ejecución en Suelo Urbano es una técnica de planeamiento que se emplea para la ordenación de ámbitos espaciales que, o bien presentan un cierto grado de obsolescencia y sea necesario transformar, o bien se trate de bolsas de suelo vacías de contenido. En estos casos es mucho más operativo delimitar estos ámbitos e imponer condiciones a su desarrollo mediante la formulación posterior de una serie de instrumentos de planeamiento de carácter instrumental (en este caso Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización) que desde una escala de trabajo más reducida aporten un nivel de soluciones más adecuado.

A la hora de delimitar Unidades de Ejecución son diversos los aspectos a tener en cuenta:

- En primer lugar deben constituir "unidades de ordenación", que permitan obtener un nivel de cesiones de suelo adecuado a la situación urbana en la que se encuentran.
- En segundo lugar es necesario delimitar áreas geoméricamente racionales de forma que no se hipoteque en exceso la redacción de los instrumentos de desarrollo.
- Los límites, en la medida de lo posible, deben coincidir con líneas de propiedad.
- Se debe tender a delimitar Unidades de Ejecución de forma que el número de propietarios incluidos en la misma sea el menor posible, a fin de aglizar su desarrollo y minimizar los problemas de gestión que pudieran aparecer.

La delimitación de Unidades de Ejecución no debe entenderse desde el predominio de uno u otro de los aspectos antes relacionados. En función de las características de la realidad urbana sobre la que se interviene pueden pesar más las consideraciones geométricas o la de crear unidades de ordenación lógicas que las de la estructura de la propiedad, por ejemplo.

En cualquier caso la decisión debe plantearse desde la valoración de cada uno de los criterios y ha de ser entendida como "lugar de encuentro" de todos ellos.

De ahí que la casuística surgida de un proceso de toma de decisiones así instrumentado sea, obligadamente, diversa, tanto a nivel dimensional, formal y de estructura de la propiedad.

En base a estos argumentos consideramos que la delimitación propuesta para la Unidad de Ejecución 3 UE 10 es la que responde de manera más adecuada y racional a la consecución de objetivos de ordenación planteados para la misma, que pasan, ineludiblemente por generar una importante superficie de Espacios Libres que coadyuve a resolver el frente a la carretera de Cádiz al tiempo que posibilite ofrecer una adecuada respuesta urbana al equipamiento de carácter Administrativo Público que se plantea en el edificio de la actual cárcel.

En relación a la modificación de la ordenación a fin de generar mayor cantidad de suelo neto edificable se ha de argumentar lo siguiente:

En primer lugar, la alegación plantea que la superficie de cesión de Espacios Libres excede en un 91,73% la aplicación del parámetro de 5 m²/habitante que la legislación urbanística establece para el Sistema General de Espacios Libres.

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

Esta justificación parte de una interpretación errónea de la legislación urbanística de aplicación.

El parámetro antes relacionado se entiende de aplicación para realizar la cuantificación de la propuesta que el Plan establece para los Sistemas Generales de Espacios Libres; es decir, para aquellas piezas que se considera van a cumplir una misión estructuradora en el modelo urbano-territorial que propone el Plan. Esta cuantificación debe realizarse teniendo en cuenta dos aspectos básicos.

- El número de habitantes a considerar debe incluir el techo poblacional de las propuestas de crecimiento en el suelo Urbanizable y de las actuaciones de reforma y transformación que se planteen en el Suelo Urbano. Es decir, se ha de considerar el techo poblacional futuro y no el existente.
- En ningún caso debe incluirse en esta asignación superficial las cesiones pertenecientes al Sistema Local de Espacios Libres que, en cualquier caso, se considera como un Sistema complementario al Sistema General de carácter estructurante. La dialéctica Sistema Local/Sistema General suele constituirse en uno de los paquetes conceptuales de mayor calado en la instrumentación del modelo urbano-territorial planteado por el Planeamiento.

El ratio que se obtiene, cuantificado de la forma expuesta, en el modelo urbano que propone la Revisión del PGOU de Algeciras es de 48 m²/habitante, cantidad significativamente superior al mínimo legal y que acerca la ciudad a ratios más propios de ciudades europeas.

Visto todo lo expuesto se deduce que la aplicación del parámetro de 5 m²/habitante para justificar la cuantificación de un Sistema Local de Espacios libres es errónea. El techo poblacional que contiene la ordenación de la Unidad de Ejecución, por el contrario, sí ha sido tenido en cuenta en la asignación superficial realizada por la Revisión para el Sistema General de Espacios Libres propuesto.

En segundo lugar, consideramos que la Ordenación de la 3 UE 10, tanto en lo referente a la superficie de suelo neto edificable como a la asignación de edificabilidad máxima y alturas de la edificación es absolutamente coherente con el entorno urbano y la caracterización tipológica a implantar, localizándose, además, en la posición más adecuada para dar respuesta a los objetivos que, para la ordenación del área se plantea la Revisión del PGOU.

La referencia efectuada en la alegación sobre la lejanía del suelo edificable resultante de la ordenación de la propiedad original consideramos que está fuera de lugar, toda vez que, en desarrollo de la Unidad será preceptiva la redacción de un Proyecto de Compensación donde se materializará documentalente el reparto equitativo de cargas y beneficios entre los propietarios de suelo.

Por último consideramos, cuanto menos, desafortunado el comentario que la alegación realiza acerca de la Administración como depositaria de las plusvalías y beneficios de la operación urbanística. La obtención de un importante paquete de suelo dotacional debe entenderse, en todo caso, orientada al beneficio de la colectividad como depositaria última de las plusvalías resultantes de la ordenación urbanística, siendo éste, además uno de los preceptos básicos en los que se sustenta, no ya solamente la legislación urbanística vigente, sino la propia historia legal del Urbanismo en España desde la aparición de la primera Ley del Suelo en 1.956.

PROPUESTA

Se desestima la presente alegación.

ALEGACION 82/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

Habiendo realizado la construcción de un inmueble, según licencia de 9/12/98 en la calle Madroño Nº17, el Plan plantea la prolongación de la calle Madroño sobre la misma.

INFORME

El trazado de la calle se ha realizado con los datos que obran en la oficina, no obstante, debe ajustarse el mismo para no afectar a la construcción que ha obtenido Licencia municipal.

PROPUESTA

Se informa favorablemente la alegación.

ALEGACION 83/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

Mantener las condiciones edificativas de la parcela II- I-A de la Unidad de Ejecución SAE-2 del Plan Parcial del Embarcadero.

INFORME

La Unidad de Ejecución SAE-2 se encuentra en la actualidad en fase de ejecución, estando su delimitación aprobada definitivamente e incluso habiéndose realizado cesiones de suelo afectos, fundamentalmente, a viales.

El documento de la Aprobación Inicial, mantiene la delimitación de la Unidad de Ejecución 6 UE 13 Cabo Peñas II, aún cuando, se han modificado los trazados previstos por el Plan Parcial anterior. Dichas modificaciones no son sustanciales pero sí es cierto que afectan a las atribuciones de edificabilidad realizada ya individualmente por parcelas, por lo que no resulta conveniente, en aras a la mejor gestión, alterar la ordenación.

PROPUESTA

Se propone aceptar la alegación, en lo que se refiere a la ordenación, es decir, manteniendo los trazados básicos de los viales cedidos sin alteración, salvo el ancho del vial principal, que es absolutamente necesario aumentar la latitud para garantizar la ya mermada accesibilidad del Rinconcillo.

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

De igual forma, la nuevas licencias que se solicitan deben acogerse a la nueva normativa de edificación, sin que por ello deba entenderse ninguna alteración de las condiciones básicas de la actual ordenación.

ALEGACIÓN 84/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

Manifiesta su disconformidad por incluir su parcela dentro de la Unidad de Ejecución 3 UE 5 Fuente Nueva. Se disminuyen las expectativas que el vigente Plan les otorgaba.

INFORME

La Revisión de un Plan General está legitimada para alterar los aprovechamientos en el suelo Urbano y mucho más cuando éstos han tenido más de 15 años para materializarse y no lo han hecho. Es decir, la Revisión del Plan no está para consolidar expectativas particulares, sino para disponer de la mejor ordenación en beneficio del interés general.

Independientemente de la superficie de la finca aceptada por el trazado del viario, los derechos edificables de la propiedad otorgados por el Plan (el 90% del A. Tipo) quedaban garantizados al estar incluida la finca en una Unidad de Ejecución, precisamente para ello se delimitan las Unidades de Ejecución.

Visto lo anterior, si es necesario replantearse la Unidad de Ejecución por otra razón, cual es la gestión. El número de propietarios que al final han resultado ser, lo diminuto de las parcelas, y ninguna voluntad de actuación, hacen necesario pensar la ordenación en unas claves menos reformistas sobre lo existente.

PROPUESTA

Se modifica la ordenación prevista. Suprimiendo la apertura de los nuevos viales. Por tanto, se informa favorablemente la alegación en ese sentido. Los aprovechamientos que le corresponden serán los de la subzona de ordenanza en la que se ubican.

ALEGACION 85/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

Manifiesta su disconformidad por incluir su parcela dentro de la Unidad de Ejecución 3 UE 5 Fuente Nueva. Se disminuyen las expectativas que el vigente Plan les otorgaba.

INFORME

La Revisión de un Plan General está legitimada para alterar los aprovechamientos en el suelo Urbano y mucho más cuando éstos han tenido más de 15 años para materializarse y no lo han hecho. Es decir, la Revisión del Plan no está para consolidar expectativas particulares, sino para disponer de la mejor ordenación en beneficio del interés general.

Independientemente de la superficie de la finca aceptada por el trazado del viario, los derechos edificables de la propiedad otorgados por el Plan (el 90% del A. Tipo) quedaban garantizados al estar incluida la finca en una Unidad de Ejecución, precisamente para ello se delimitan las Unidades de Ejecución.

Visto lo anterior, si es necesario replantearse la Unidad de Ejecución por otra razón, cual es la gestión. El número de propietarios que al final han resultado ser, lo diminuto de las parcelas, y ninguna voluntad de actuación, hacen necesario pensar la ordenación en unas claves menos reformistas sobre lo existente.

PROPUESTA

Se modifica la ordenación prevista. Suprimiendo la apertura de los nuevos viales. Por tanto, se informa favorablemente la alegación en ese sentido. Los aprovechamientos que le corresponden serán los de la subzona de ordenanza en la que se ubican.

ALEGACION 86/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

Propone la construcción de un aparcamiento público subterráneo en la zona de la escalinata de Murillo para solucionar el grave problema de aparcamientos de la zona.

INFORME

El Plan General señala la escalinata y la arboleda existente como elemento de interés a conservar. Se trata prácticamente de los pocos restos de la cornisa original que tiene un significado social histórico-artístico y desde luego medioambiental. Sobre estos parámetros y en base a la titularidad pública de los terrenos hacia una posible construcción, el Plan General señala que la escalinata y la arboleda que la acompaña como elementos que ayudan a entender el origen geotopográfico de la ciudad, al ser prácticamente el único resto de la cornisa original de la ciudad que es perceptible como tal. Sobre esto parámetros, es decir, manteniendo de la arboleda y sección que evidencia y ponga en valor las cornisa originaria del asentamiento de la ciudad, nada impide la instalación de un aparcamiento público.

PROPUESTA

Con los condicionantes expuestos, se estima posible la alegación.

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

ALEGACION 87/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

Que el edificio sito en la calle Muñoz Cobos N°3 , produce daños sobre la Iglesia de la Palma, que el Ayuntamiento lo adquirió para plaza pública, que el edificio está declarado en ruina por lo que solicita derribarlo.

INFORME

En el marco del presente Plan se realizan una serie de propuestas encomendadas a la conservación de este edificio catalogado.

No obstante, se entiende que todas aquellos elementos que no constituyen parte de la estructura tipológica fundamental del mismo pueden demolerse, recogándose estas intervenciones en el preceptivo proyecto de obras.

A pesar de ello, la demolición de la citada finca ha sido acordada por la "Comisión Municipal de Patrimonio" para dedicar la parcela a espacio libre público.

PROPUESTA

Descatalogar la finca, habida cuenta de su acordada demolición.

ALEGACION 88/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

Se señala con una altura máxima de II plantas la finca de la calle Teniente Riera N°9, estando entre edificios de V y VII plantas y, por detrás con la finca de la misma propiedad Avda. de la Marina N°7 con VII plantas.

Propone elevar a IV plantas de altura como mínimo.

INFORME

Es razonable la propuesta, ya que se trata de un error la propuesta de II plantas.

PROPUESTA

Se informa favorablemente pasando a IV plantas la finca de la calle Teniente Riera N°9.

ALEGACION 89/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

Manifiesta que el Plan General debe ser entendido como un instrumento de Ordenación integral del municipio, debiendo velar por el interés urbanístico de manera que el documento deber proteger la Punta de San García y otras zonas como la playa del Chinarral, limitando el crecimiento portuario en lo señalado por el Plan Actual.

INFORME

El equipo redactor comparte, en líneas generales, el planteamiento ideológico de la alegación, entendiendo que el documento de Revisión del Plan General está en esta línea de trabajo.

No obstante, se debe hacer dos puntualizaciones:

1. El Plan actual no ha sido un instrumento que haya frenado la expansión portuaria, como la realidad actual demuestra.
2. Debido a esta circunstancia, el equipo redactor estima que se debe actuar en el marco legal existente calificando como uso global Sistema General Portuario, aquella superficie incluida en la delimitación de la zona de servicio portuario. Ahora bien, como queda expresado en los planos de Ordenación detallada, se plantea una calificación pormenorizada que desarrolle el uso global y armoniza el marco legislativo y las aspiraciones urbanas.

PROPUESTA

Se coincide en el planteamiento ideológico aun cuando se estima que la solución del Plan satisface de forma material el fin perseguido. Se informa favorablemente.

ALEGACION 90/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

Como propietario de la finca e inmueble sito en calle Argentina N°22 , incluido en 3 UE 5 Fuentenueva con un sistema de gestión de expropiación, manifiesta su disconformidad.

INFORME

La ordenación detallada en el Plan General se plantea para relacionar la movilidad y accesibilidad de todo la Bajadilla desde Fuentenueva por la calle San Francisco, aprovechando una manzana con una superficie de edificación interior en ruinas.

No obstante, el número de afectados con una situación consolidada es importante hace que se dificulte enormemente la gestión.

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

PROPUESTA

Se considera la alegación proponiendo una ordenación alternativa y modificando el sistema de gestión.

ALEGACION 91/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

El Plan prevé la expropiación de la vivienda donde reside en la calle San José N°7.

INFORME

Con los datos que obran en el documento de aprobación provisional del P.G.O.U. , la finca de la calle San José N°7 no está afectada por ninguna expropiación, admitiéndose la construcción de IV plantas de altura.

PROPUESTA

La alegación se plantea sobre información errónea.

ALEGACION 92/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

Como propietario de la finca e inmueble sito en calle Argentina N°22 , incluido en 3 UE 5 Fuente Nueva con un sistema de gestión de expropiación, manifiesta su disconformidad.

INFORME

La ordenación detallada en el Plan General se plantea para relacionar la movilidad y accesibilidad de todo la Bajadilla desde Fuente Nueva por la calle San Francisco, aprovechando una manzana con una superficie de edificación interior en ruinas.

No obstante, el número de afectados con una situación consolidada es importante hace que se dificulte enormemente la gestión.

PROPUESTA

Se considera la alegación proponiendo una ordenación alternativa y modificando el sistema de gestión.

ALEGACION 93/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

Mantener las condiciones edificativas de la parcela II-8 de la Unidad de Ejecución SAE-2 del Plan Parcial del Embarcadero.

INFORME

La Unidad de Ejecución SAE-2 se encuentra en la actualidad en fase de ejecución, estando su delimitación aprobada definitivamente e incluso habiéndose realizado cesiones de suelo afectos, fundamentalmente, a viales.

El documento de la Aprobación Inicial, mantiene la delimitación de la Unidad de Ejecución 6 UE 13 Cabo Peñas II, aún cuando, se han modificado los trazados previstos por el Plan Parcial anterior. Dichas modificaciones no son sustanciales pero sí es cierto que afectan a las atribuciones de edificabilidad realizada ya individualmente por parcelas, por lo que no resulta conveniente, en aras a la mejor gestión, alterar la ordenación.

PROPUESTA

Se propone aceptar la alegación, en lo que se refiere a la ordenación, es decir, manteniendo los trazados básicos de los viales cedidos sin alteración, salvo el ancho del vial principal, que es absolutamente necesario aumentar la latitud para garantizar la ya mermada accesibilidad del Rinconcillo.

De igual forma, la nuevas licencias que se solicitan deben acogerse a la nueva normativa de edificación, sin que por ello deba entenderse ninguna alteración de las condiciones básicas de la actual ordenación.

ALEGACION 94/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

Mantener las condiciones edificativas de la parcela II-9 de la Unidad de Ejecución SAE-2 del Plan Parcial del Embarcadero.

INFORME

La Unidad de Ejecución SAE-2 se encuentra en la actualidad en fase de ejecución, estando su delimitación aprobada definitivamente e incluso habiéndose realizado cesiones de suelo afectos, fundamentalmente, a viales.

El documento de la Aprobación Inicial, mantiene la delimitación de la Unidad de Ejecución 6 UE 13 Cabo Peñas II, aún cuando, se han modificado los trazados previstos por el Plan Parcial anterior. Dichas modificaciones no son sustanciales pero sí es cierto que afectan a las atribuciones de edificabilidad realizada ya individualmente por parcelas, por lo que no resulta conveniente, en aras a la mejor gestión, alterar la ordenación.

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

PROPUESTA

Se propone aceptar la alegación, en lo que se refiere a la ordenación, es decir, manteniendo los trazados básicos de los viales cedidos sin alteración, salvo el ancho del vial principal, que es absolutamente necesario aumentar la latitud para garantizar la ya mermada accesibilidad del Rinconillo.

De igual forma, la nuevas licencias que se solicitan deben acogerse a la nueva normativa de edificación, sin que por ello deba entenderse ninguna alteración de las condiciones básicas de la actual ordenación.

ALEGACION 95/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

Como propietario de la finca y vivienda en calle Argentina Nº24 , construida en base a Licencia de Abril de 1989 , incluida en la Unidad de Ejecución 3 UE 5 Fuente Nueva, con un sistema de gestión por expropiación, manifiesta su disconformidad.

INFORME

La ordenación detallada en el Plan General se plantea para relacionar la movilidad y accesibilidad de todo la Bajadilla desde Fuente Nueva por la calle San Francisco, aprovechando una manzana con una superficie de edificación interior en ruinas.

No obstante, el número de afectados con una situación consolidada es importante hace que se dificulte enormemente la gestión.

PROPUESTA

Se considera la alegación proponiendo una ordenación alternativa y modificando el sistema de gestión.

ALEGACION 96/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

Solicita exponer el documento en la Fundación José Luís Cano.
Ampliar el período de información pública un mes desde la apertura de la misma.

INFORME

La exposición en le Fundación José Luís Cano, se ha realizado por un período de 15 días.

Se amplía el período de información pública a 15 días hábiles prorrogables al plazo legal mínimo inicial.

PROPUESTA

Se estima la alegación parcialmente.

ALEGACION 97/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

Solicita exponer el documento en la Fundación José Luís Cano.
Ampliar el período de información pública un mes desde la apertura de la misma.

INFORME

La exposición en le Fundación José Luís Cano, se ha realizado por un período de 15 días.

Se amplía el período de información pública a 15 días hábiles prorrogables al plazo legal mínimo inicial.

PROPUESTA

Se estima la alegación parcialmente.

ALEGACION 98/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

Solicita exponer el documento en la Fundación José Luís Cano.
Ampliar el período de información pública un mes desde la apertura de la misma.

INFORME

La exposición en le Fundación José Luís Cano, se ha realizado por un período de 15 días.

Se amplía el período de información pública a 15 días hábiles prorrogables al plazo legal mínimo inicial.

PROPUESTA

Se estima la alegación parcialmente.

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

ALEGACIÓN 99/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

Manifiesta que la ordenación planteada en la 6 UE 4 Cabo Peñas I en el documento de Revisión del Plan General no corresponde con la prevista en el Convenio.

INFORME

Efectivamente se ha modificado la ordenación respecto del Convenio para disponer el viario menor en el límite de la UE, pero con las modificaciones en los límites del resto de las Unidades limítrofes hay que volver a reconsiderar esta disposición.

PROPUESTA

Se informa favorablemente la alegación y recogiendo la ordenación de la Unidad de Ejecución sin alterar ninguna de las otras determinaciones.

ALEGACION 100/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

Solicita exponer el documento en la Fundación José Luís Cano.
Ampliar el período de información pública un mes desde la apertura de la misma.

INFORME

La exposición en la Fundación José Luís Cano, se ha realizado por un período de 15 días.

Se amplía el período de información pública a 15 días hábiles prorrogables al plazo legal mínimo inicial.

PROPUESTA

Se estima la alegación parcialmente.

ALEGACION 101/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

El alegante es propietario de un solar descrito en el vigente Plan General como UM de uso residencial, en la calle Rota s/n. La Revisión del Plan General modifica las condiciones urbanísticas del solar, incluyendo el solar en la 3 UE 15 Moncayo II.

Centra su alegación en que la inclusión de su propiedad en la Unidad de Ejecución hará inviable el desarrollo urbanístico. Que las cesiones de viales y zonas verdes propuesto por la UE no debería aplicarse ya que la propiedad tiene la condición de solar, y está libre de todo tipo de cesiones.

Asimismo, la inclusión merma la superficie del solar debido a que disminuye la capacidad edificatoria ya que de coeficiente de edificabilidad según el actual Plan de 1,5, se pasa a un coeficiente de edificabilidad de 0,75 con la Revisión del Plan.

INFORME

La delimitación de la Unidad de Ejecución tiene como finalidad la obtención de suelo para uso público (ya sea este viario o equipamiento) y el reparto de las cargas y beneficios que ello implica, de una forma justa y equilibrada.

En este caso, con la ordenación propuesta, no es posible un actuación independiente de este propietario ya que su parcela neta se reduciría a menos de la mitad. Siendo entonces la edificabilidad de 1 m²/m² sobre el solar neto, es decir un 80 % inferior a la que contempla la Unidad de Ejecución.

En cuanto a la permanencia de los derechos edificatorios anteriores hay que indicar que la falta de cumplimiento de los plazos de edificación previstos por la Ley del Suelo, hace que estos derechos no se encuentren patrimonializados, por lo que la Revisión de un Plan General tiene la capacidad de revisarlos en función del interés de la Ordenación General.

En cualquier caso, sí se considera conveniente eliminar una de las calles de nueva apertura ya que los anchos de las manzanas netas resultan estrechas en exceso.

PROPUESTA

Por lo tanto, procede desestimar la alegación, excepto la eliminación de una de las calles de nueva apertura.

ALEGACION 102/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

Nuvilca 95 S. L., es propietaria de una parcela situada en la calle Juan Morrison N°17. La línea de trazo discontinuo que delimita la alturas, divide su parcela en dos partes, una de las cuales se ordena con una altura máxima de IV plantas y la otra con III plantas.

Aunque la altura máxima permitida sea III plantas, la parcelas colindantes tienen IV plantas o más, solicitando que la altura permitida sea IV plantas con el fin de unificar las alturas de las manzanas.

INFORME

El criterio para la determinación de las alturas no se basa en igualar cornisas en una mayoría sino conseguir una correcta relación, ancho de calle y altura de edificación.

Sin embargo en el caso que nos ocupa, sí puede ser conveniente mantener la altura de cuatro plantas en toda la parcela de su propiedad, debido al escaso ancho de la misma.

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

PROPUESTA

Procede pues, estimar la alegación presentada.

ALEGACION 103/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

Desea realizar una actuación de un campo de golf, que sería compatible con los usos admisibles en la zona de servidumbre de protección de acuerdo con la Ley de Costas y pondría en valor esta zona de Algeciras.

La presente propuesta plantea la posibilidad de instalar un Campo de Golf de nueve hoyos con sus instalaciones auxiliares (Edificio Social, Zona Deportiva y Aparcamientos) en la Finca "Cortijo del Inglés" situada en el Norte del término de Algeciras en contacto con el Río Palmones.

El Campo de Golf se ubicaría en la parte de la finca afectada por la Servidumbre de Protección del Dominio Público Marítimo Terrestre, así como las instalaciones descubiertas de la zona deportiva y parte de los aparcamientos previstos. La edificabilidad se concentra en la esquina Nordeste de la finca donde se sitúa el Edificio Social y en los edificios para servicios y restaurantes, de la zona deportiva proyectada, a localizar en una estrecha franja que como la anterior queda fuera de la zona de Servidumbre de Protección .

INFORME

Desde el punto de vista de la ordenación urbanística de la zona, la actuación pretendida partiría en dos el Parque de la Vega del Palmones, inhabilitando uno de sus principales objetivos como Parque Fluvial, el establecimiento de un corredor verde entre el Paraje Natural de las Marismas del Palmones y el Parque Natural de los Alcornoques.

De otra parte, que en la zona de servidumbre de protección la Ley de Costas posibilite la implantación de las instalaciones deportivas descubiertas esto no significa la admisibilidad genérica de cualquier instalación deportiva descubierta. Es preciso analizar cada caso en concreto la instalación de que se trata, valorar el consumo de suelo que precisa, su incidencia en la servidumbre de tránsito y de acceso. En el presente caso las reducidas dimensiones de la finca para construir un campo de golf dificultarían el aseguramiento de estas dos servidumbres.

Por último, a continuación se procede también a realizar el análisis medioambiental de la propuesta.

El análisis de la incidencia ambiental de esta propuesta se ha realizado con idéntica metodología que la utilizada en las actuaciones previstas en el Plan e identificando y valorando los impactos inducidos en los mismos términos que para el resto de las actuaciones. En segundo lugar, se evalúa el ajuste de esta propuesta con la estructura orgánica establecida por el Plan General.

Producto del primer análisis se han identificado los siguientes impactos:

G1.- Campo de Golf sobre la Unidad Ambiental Homogénea (UAH) Marismas No Protegidas del Palmones.

G2.- Campo de Golf sobre la UAH El Rinconillo.

E1.- Suelo Urbano o Urbanizable Equipamiento Deportivo Sobre UAH Marismas No Protegidas del Palmones

R1.- Suelo Urbano o Urbanizable Residencial Sobre la UAH El Rinconillo.

De la valoración de los posibles impactos generados por la actuación se desprende que, aunque existen dos impactos Compatibles, cuales son el Campo de Golf sobre la UAH el Rinconillo y el Residencial sobre esta misma unidad, y uno Moderado, el Equipamiento Deportivo sobre la UAH Marismas No Protegidas del Palmones, que sería posible corregir con importantes medidas correctoras, aparece un impacto Severo que ocupa el 90% de la extensión de la Actuación y resulta imposible minimizarlo sin cambiar drásticamente su objeto.

Dicho impacto Severo, provocado por el Campo de Golf sobre la UAH Marismas No Protegidas del Palmones, hace inviable a los meros efectos ambientales, la Actuación propuesta pues, como se ha dicho, no se dispone de medidas correctoras que, manteniendo la finalidad de la Actuación, es decir, la ejecución de un Campo de Golf sobre las Marismas No Protegidas, reduzcan su impacto hasta un umbral aceptable.

Como se aprecia en la matriz es el desfase en la Adecuación con la Calidad Ambiental de la UAH afectada el criterio que condiciona la valoración de este impacto. La UAH Marismas No Protegidas del Palmones se ha determinado como una de las UAH como mayor Calidad Ambiental, Clase I, del término de Algeciras, esto es, con menor Capacidad de Acogida ante las posibles intervenciones o transformaciones de su realidad físico natural y con mayores méritos para permanecer tal y como se presenta en la actualidad, cuando no ser regenerada.

Es lógico pensar que si dicha unidad constituye un elemento crucial del patrimonio ambiental del término y clave en el sostenimiento de los equilibrios ambientales básicos difícilmente podrá soportar usos que impliquen su transformación.

Un Campo de Golf, por mucho que se diseñe priorizando su integración ambiental, siempre conlleva cambios importantes del medio físico natural precedente. Estos cambios muchas veces no significan un deterioro ambiental insostenible por que se llevan a cabo sobre territorios que no reúnen excesivos valores ambientales, por el contrario, disponen de los recursos naturales de los que demanda la actividad y, por esto, los soportan bien.

Otras veces dichas modificaciones, aunque sean las indispensables para el desarrollo de la actividad, han de efectuarse en territorios que apenas toleran la mínima alteración, como es el caso de las Marismas No Protegidas del Palmones, o no disponen de los recursos que demanda la actividad y, en consecuencia, son insostenibles.

Es por ello que desde el Plan en tramitación se ha definido una ordenación que pretende la conservación y protección de los valores ambientales de esta porción frágil y a la vez valiosa del territorio algecireño. Así en las Directrices del Suelo No Urbanizable sobre las Marismas No Protegidas del Palmones se dice lo siguiente:

A pesar de existir continuidad físico-natural, ambiental y ecológica con las Marismas Protegidas del Palmones, las marismas que quedan fuera de los brazos de la desembocadura del Palmones no

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

se integraron en el Espacio Natural Protegido. La falta de protección efectiva de un espacio de estas características localizado en la periferia urbana, y, en consecuencia, ya de por sí tratado como soporte de actividades marginales, como el antiguo vertedero incontrolado de Algeciras, ha permitido un cierto deterioro del mismo y la instalación de usos y actividades inadecuados e impactantes, sirva de ejemplo el vertido de aguas residuales sin depurar al Arroyo Chacón. Además, se constata la reducción material de la misma por la instalación de huertos en sus márgenes que después han evolucionado hacia usos mixtos agrícolas-residenciales o, simplemente, residenciales.

Aún así, estas marismas conservan lo esencial de sus valores ambientales, ecológicos y paisajísticos y son la prolongación natural de las marismas protegidas, con las cuales están trabadas funcionalmente a la par que sirven de colchón protector.

De acuerdo con ello, la ordenación se realizará sobre la base del objetivo de regeneración de la calidad ambiental primitiva reduciendo las actuaciones e intervenciones que mantienen el deterioro de este ecosistema. Así mismo, se cuidará el contacto con el espacio urbano circundante estableciendo áreas perimetrales de espacios abiertos.

Se categoriza como un "AREA DE CONSERVACION ACTIVA" con los condicionantes del tipo "AREA VULNERABLE FRENTE A RIESGOS LITORALES" y "AREA INUNDABLE" y se propone su Clasificación como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por su interés ambiental, paisajístico y científico-cultural y por la intensidad de los riesgos litorales y de inundación.

Se podría continuar indicando que la zona en el documento de aprobación inicial del Plan General se clasificó como Suelo No Urbanizable Protegido, Suelo No Urbanizable de Especial Protección compatible o integral y como Sistema General de Espacios Libres en Suelo No Urbanizable. En este sentido la propuesta es congruente con el Avance del POTS comarcal que establecía un Parque metropolitano en esta zona. Por último, cabría señalar que en el PGMO se habilita en otra zona, con superficie suficiente, el desarrollo de una instalación deportiva de la misma naturaleza que la propuesta por la alegante por lo que la demanda de este tipo de instalaciones quedaría suficientemente cubierta para Algeciras.

PROPUESTA

Por todo ello, y considerando esencial el mantenimiento del Sistema General, procede informar desfavorablemente la alegación, manteniendo las determinaciones del documento de Aprobación Inicial.

ALEGACION 104/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

Que el edificio de la calle Muñoz Cobos Nº3 tiene unos cuerpos adosados que deben demolerse.

Que se suprima este edificio del catálogo.

Propone la demolición del mismo y realiza otras consideraciones mas allá del marco de la revisión del P.G.O.U.

INFORME

En el marco del presente Plan se realizan una serie de propuestas encomendadas a la conservación de este edificio catalogado.

No obstante, se entiende que todas aquellos elementos que no constituyen parte de la estructura tipológica fundamental del mismo pueden demolerse, recogiendo estas intervenciones en el preceptivo proyecto de obras.

A pesar de ello, la demolición de la citada finca ha sido acordada por la "Comisión Municipal de Patrimonio" para dedicar la parcela a espacio libre público.

PROPUESTA

Descatalogar la finca, habida cuenta de su acordada demolición.

ALEGACION 105/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

Alegan contra la determinación de Sistema General Portuario del borde litoral de la Punta San García solicitando su calificación de espacio libre público a proteger por su valor paisajístico.

INFORME

En este punto hay que clarificar que la determinación de Sistema General Portuario es una exigencia legal deriva de la Ley de Puertos, vinculante mientras sigan incluidos los terrenos en la zona de servicios portuaria. No obstante la Revisión, aun reconociendo esa calificación global de Sistema General Portuario, establece su destino concreto de espacio libre público coincidiendo materialmente con la pretensión de la alegación.

La delimitación de la zona de servicios de los puertos de interés general se realiza por el Ministerio, previa aprobación del Plan de utilización de los espacios portuarios y en ella se incluyen las superficies de tierra y de agua necesarias para la ejecución de sus actividades, las destinadas a tareas complementarias de aquéllas y los espacios de reserva que garanticen la posibilidad de desarrollo de la actividad portuaria. La Ley de Puertos establece en su art. 18.1 la obligación para los Planes Generales de calificar la zona de servicios de los puertos de interés general como sistema general portuario, a desarrollar a través de un Plan Especial o instrumento equivalente (art.18.2). Pues bien, el Plan General no puede desconocer esta delimitación y debe calificar los terrenos incluidos en la dicha zona como Sistema General Portuario sin perjuicio de que esté facultado para establecer otras determinaciones sustantivas. Si se estima que la delimitación de la zona de servicios es excesiva, no es el cauce apropiado la tramitación del Plan General para oponerse a la misma, sino que debe realizarse en el procedimiento de su aprobación (Plan de Utilización de los espacios portuarios).

La Revisión realiza respecto al Puerto la función que dentro del marco legal vigente cabría esperar, y ello desde una posición reivindicativa de la capacidad del planeamiento general para ordenar también esta parte del territorio municipal frente a posiciones más restrictivas. El art.18 de la L.P.E.M.M. viene a reconocer la importancia e influencia del espacio portuario sobre la ordenación

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

del territorio municipal: de una parte, el planeamiento general no puede desconocer la existencia del puerto sino que éste debe estar recogido en el Plan, de otra, su presencia es tan determinante en el Plan por tratarse de una infraestructura básica del territorio que merece la calificación de sistema general, integrándose en la estructura general y orgánica del territorio del planeamiento general, a que se refiere el art.77.2.d del TRLS 92, estructura que define el modelo territorial adoptado por el Plan General. Pero el hecho de reconocer desde El planeamiento general que para establecer la ordenación pormenorizada del espacio portuario sea necesario la presencia del Plan Especial en ningún caso puede llevar a la conclusión de que al Plan General le está vedada la posibilidad de establecer determinaciones sustantivas sobre la zona de servicios más allá de su calificación de sistema general. Posición a la que la revisión no sólo no renuncia sino que reivindica como parte integrante del Modelo Territorial que propone.

Es importante destacar como el Plan Especial al que alude la Ley de Puertos tiene naturaleza urbanística y es más, se trata de un instrumento previsto en la propia legislación urbanística (art.84.2.a TRLS 92) y cuya tramitación y aprobación corresponde a la Administración Urbanística. Se trata en definitiva de un Plan Especial de desarrollo de las previsiones del Plan General acerca de un determinado sistema general, el portuario. Es decir, estamos en presencia del esquema clásico en la planificación urbanística, de complementariedad Plan General - Plan Especial. Pues bien, la posición del Plan Especial de la Zona Portuaria con respecto al Plan General es idéntica a la del resto de los Planes Especiales de naturaleza urbanística. Así, con carácter general los Planes Especiales no pueden clasificar suelo ni alterar la estructura general y orgánica del territorio definida en el Plan General, en concreto no pueden alterar los sistemas generales ni las calificaciones de usos globales. Pero es que además, el Plan Especial de la zona de servicios en ningún caso es un plan autónomo sino que al establecerse legalmente como determinación necesaria del planeamiento general debe conceptualizarse como planeamiento de desarrollo previsto por el Plan General. Y es bien sabido que todo Plan Especial previsto en el Plan General tiene una menor capacidad innovativa que aquellos planes especiales no previstos expresamente por éste. De otra parte, el ámbito del Plan Especial de la Zona de Servicios tiene una delimitación precisa no pudiendo extender sus determinaciones al resto de la ciudad.

El Plan General, dada las limitaciones propias de los planes especiales derivados, está legitimado para establecer todas aquellas determinaciones que garanticen la adecuada integración del sistema general portuario en la ciudad; en este punto adquieren una especial significación aquellos aspectos en los que el contacto del puerto con la ciudad se produce de manera más intensa, en concreto en lo relativo a la determinación de los accesos desde el sistema general de comunicaciones y a la forma de resolverse el contacto físico del puerto con el resto de la ciudad. Al margen de estas cuestiones, no puede olvidarse que el puerto es un espacio donde se desarrollan actividades económicas y en las que se produce un tránsito de personas que precisan de unos mínimos estándares de espacios libres, pudiendo en este punto establecer el planeamiento general el nivel mínimo de dotaciones de esta clase que se requieran en proporción a los usuarios del sistema portuario. De igual forma, el Plan General podrá establecer el plazo para la formulación del Plan Especial e incluso una regulación mínima sobre condiciones de edificación que con carácter subsidiario cubra el vacío de éste durante el plazo en que tarde su formulación, todo ello con la voluntad de permitir el normal desenvolvimiento de la actividad portuaria.

Pues bien, desde estas consideraciones, la Revisión reconoce la calificación global de Sistema General Portuario, pero determina como norma vinculante para ser desarrollada por el futuro Plan especial que los terrenos del borde litoral de la Punta San García deberán destinarse con la calificación concreta de espacio libre de uso público a la manera de dotación local exigible para el desarrollo de

los usos estrictamente portuarios mayoritarios de la zona de servicios, en definitiva se trataría de un estándar de calidad ambiental que se exige en cualquier zona en la que se desarrollan usos transformadores de los recursos naturales.

PROPUESTA

Se desestima la alegación presentada, ya que su aceptación implicaría infringir la legislación vigente que obliga a clasificar como Sistema General Portuario, la Zona de Servicios del Puerto aprobada por Consejo de Ministros.

ALEGACION 106/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

1. Sobre el Valle Marchenilla. No comparten los criterios de clasificar los terrenos de los Valles de Marchenilla en parte como suelo urbanizable programado(la finca El Algarrobo) y en parte como Suelo Urbanizable Protegido(la finca de los alegantes).

Que al no existir diferencias se rompe el principio de proporcionalidad, el de coherencia y el de no discriminación de los propietarios por razón espacial. Todo ello teniendo en cuenta que las dos fincas sólo se separan por la Carretera Nacional y cuentan con características similares, por lo que es una determinación arbitraria.

2. Sobre inmuebles incluidos en el Catálogo: la casa de la C/ General Castaños,12 solicita se amplíe la gama de intervenciones hasta la rehabilitación con reforma incluida la posibilidad de aumentar plantas retranqueadas o establecimiento de buhardillas, todo ello para igualar alturas con el edificio colindante. En lo que se refiere al inmueble sito en la c/ Regino Martínez 28, solicitan la ampliación de las intervenciones posibles hasta la rehabilitación con reforma, permitiendo igualmente aumentar plantas retranqueadas o establecimiento de buhardillas.

3. Pretende que se tenga en cuenta en el Estudio Económico Financiero en lo que respecta al Ayuntamiento, el coste de urbanización de los aprovechamientos urbanísticos que le corresponden en el Sector Alamillos Oeste, por considerar que el compromiso asumido por los interesados en el Convenio Urbanístico es el ordinario establecido en la legislación urbanística, que la jurisprudencia obliga a todos los Ayuntamientos a costear su parte proporcional de los gastos de urbanización de un Sector de acuerdo con su cuota de copropiedad. Por lo que entienden que el Ayuntamiento, como propietario que es desde la firma del Convenio, deberá costear su cuota proporcional en los gastos de urbanización, para lo cual deberá hacer las reservas pertinentes en el programa y en El Estudio Económico Financiero.

INFORME

Apartado 1. Sobre la clasificación atribuida a la finca del Valle de la Marchenilla.

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

Primero, hacer una pequeña corrección a la alegación y es que la Unidad de Paisaje a la que se hace referencia no es el Valle del Marchenilla sino las Colinas. El Valle del Marchenilla es una Unidad Ambiental Homogénea incluida dentro de la anteriormente citada Unidad de Paisaje.

En relación a la puntuación obtenida de 71 puntos por la Unidad de Paisaje Colinas, el hecho de que sólo sobrepase a la Unidad de Paisaje Espacio Urbano en la valoración no significa más que el resto de las Unidades de Paisaje, determinadas en el término Municipal, poseen unos valores muy destacados, aspecto que es posible corroborar simplemente por que muchas de ellas se enmarcan en parte o en su totalidad dentro de Espacios Naturales Protegidos, ya declarados o en fase de estudio. En definitiva, que la valoración alcanzada por la Unidad de Paisaje Colinas de 71 puntos, que en comparación con otras Unidad de Paisaje de Algeciras pudiera parecer baja, realmente es una valoración importante condicionada sobretodo por una Fragilidad excepcional, una notable singularidad, una exposición muy destacada, una vegetación y una fauna con notables valores y un paisaje sobresaliente.

No por casualidad los aspectos más apreciados de la Unidad de Paisaje Colinas cobran un especial interés en la UAH Valle del Marchenilla. Así en esta UAH se ha valorado su notable fragilidad, su sobresaliente exposición, los valores notables de su fauna y paisaje. Al margen de otras consideraciones como su interés como espacio productivo primario de carácter agroganadero, en el Valle del Marchenilla sobresalen los aspectos arriba indicados. La visión de conjunto que esos valores generan es la de un espacio agroganadero donde la cubierta vegetal puede tener un menor interés pero la fauna por su vinculación con los espacios naturales circundantes todavía posee un gran interés.

Es este último aspecto el que diferencia la parte de la UAH Valle del Marchenilla situada al norte del N-340 de la localizada al sur de la misma. Una lectura del relieve permite observar como de la carretera hacia el Sur Sureste el valle va descendiendo hacia el río Marchenilla y todas sus partes quedan expuestas y visibles a la propia carretera que es el principal foco o proyector de vistas en este territorio. No existe posibilidad de ocultación, por tanto posee una alta Fragilidad Visual, y esta sumamente expuesto a un foco de gran importancia, la carretera, luego posee una muy elevada Fragilidad Visual Adquirida. En consecuencia su Capacidad de Acogida para intervenciones urbanísticas es prácticamente nula.

De la carretera hacia el Norte el relieve se eleva, queda por arriba de la misma, con la circunstancia de que los primeros planos ocultan los planos intermedios e incluso gran parte del fondo escénico. Desde abajo hacia arriba un pequeño desnivel o en arbusto de baja altura tiene una gran capacidad de ocultación. Cualquiera que haya recorrido la Nacional 340, sin ser un experto en materia de paisaje, puede comprobar este efecto. Además las formas del relieve próximas a la carretera ayudan a potenciar el efecto barrera de los primeros planos por la existencia de pequeñas rupturas de pendientes en las inmediaciones de la carretera y paralelas a la misma. Así que con la misma calidad ambiental y paisajística resulta que la parte del Valle del Marchenilla localizada al Norte de la carretera posee una menor Fragilidad Visual y está menos expuesta al foco principal, por lo que la Fragilidad Visual Adquirida no es un factor limitante. Así que la Capacidad de Acogida para usos urbanísticos es objetiva y claramente superior a la parte sur del valle. No obstante, esto no significa que las actuaciones propuestas no generen impactos ambientales como se expresan en el EsIA del PGMO con sus respectivas medidas correctoras que introducen cambios importantes en las mismas.

En relación a que en la Ficha de la UAH Valle del Marchenilla se indica que falta por aprovechar su potencialidad como espacio de enlace en el uso de ocio del territorio entre las sierras de Algeciras y los cerros del estrecho se mantiene como acertado dicho diagnóstico. Pero no se quiera deducir

del mismo que lo que se pretende es poner en valor urbanístico el valle en su conjunto. No, lo que el diagnóstico enuncia es la necesidad de prever una conexión entre esas dos Unidades de Paisaje, eminentemente naturales, a través del Valle del Marchenilla. Una conexión que posibilite el uso de ocio del territorio entendiendo por tal un uso no transformador sino un tipo de esparcimiento que disfrute de los valores naturales y paisajístico que este territorio posee. Tal vez la mejor forma de entender ese diagnóstico sea contemplar la propuesta que hace el PGMO en tal sentido. Esta es la conexión mediante una nueva Vía Pecuaría, denominada Vereda del Pícaro, la Cañada Real de Pelayo con la Colada de la Torre. Las Vías Pecuarías permiten usos compatibles sobre la mismas que se orientan al esparcimiento en la naturaleza, con actividades tipo senderismo, cicloturismo, etc. En este sentido hay que entender la expresión uso de ocio del territorio.

En relación con el límite de la UAH Valle del Marchenilla no existe ningún fundamento físico-ambiental o territorial que haga pensar que el Valle del Marchenilla acaba en la carretera N-340. Esta UAH se ha categorizado como de Clase Media, aspecto que no es siquiera discutible, y los Riesgos Naturales detectados son muy escasos por lo que su Capacidad de Acogida es suficiente como para soportar usos propios del Suelo Urbanizable. Ahora bien el estudio ambiental ha reconocido mayores valores paisajísticos y una mayor fragilidad visual en la porción que queda al Sur de la N-340, y esto también resulta difícil de rebatir, puesto que es precisamente la fuerte exposición a vistas con relación a la N-340 lo que distingue a la porción Sur de la Norte. Desde el punto de vista paisajístico, la porción Norte queda oculta de la Carretera por las pequeñas colinas que se encuentran casi en contacto con aquella, lo que la dota de una mayor Capacidad de Absorción Visual y menor Fragilidad Visual y, por tanto, la hacen más apta, a priori, para soportar usos propios del Suelo Urbanizable, sobre todo como los permitidos por el Plan, y no otros. Esta mayor capacidad de acogida es la que justifica la clasificación de Urbanizable de El Algarrobo a diferencia de la finca propiedad del alegante.

En cualquier caso, la dinámica urbanística de Algeciras no precisa de mayores espacios para incorporarlos al proceso urbanístico. En este punto, la actuación de El Algarrobo incorpora elemento que contribuye a posibilitar una diversificación de la base económica del municipio al abrir éste a la demanda turística con un enclave atractivo. Una vez cubierta esta opción no se precisa prever otros espacios.

Apartado 2. Sobre las intervenciones en las fincas incluidas en el Catálogo.

Las Normas de Protección del Patrimonio Histórico establecen seis grupos de clasificación del patrimonio arquitectónico. Los inmuebles a los que se hace referencia en este informe pertenecen al grupo de "Otros edificios de Interés Arquitectónico. Grado 3". Se clasifican dentro de este grupo aquellos edificios que conforman la imagen tradicional y propia de la ciudad y que deben permanecer con su configuración formal y tipológica actual.

Las posibles intervenciones se ajustarán a las condiciones establecidas en el Catálogo. Por consiguiente se puede apreciar que las peticiones realizadas por los alegantes no se ajustan a las determinaciones de las fichas que el presente catálogo incorpora sobre estos dos edificios.

Hemos de reconocer que una intervención que conlleve la rehabilitación con reforma podría ocasionar daños irremediables en lo referente a la alteración tipológica del inmueble; perdiéndose posibles señas de identidad de nuestra ciudad que hagan referencia a nuestro pasado histórico.

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

Apartado 3. Sobre las previsiones en el Estudio Económico Financiero en relación con el coste de urbanización en el Sector Alamillos Oeste.

La contestación de esta cuestión planteada por los alegantes exige no un análisis de las determinaciones urbanísticas incorporadas en el documento de aprobación inicial de la Revisión sino de los términos del Convenio Urbanístico. Es evidente que las dudas interpretativas sobre los términos del Convenio Urbanístico de Alamillos Oeste no pueden resolverse en el trámite de contestación de alegaciones en el procedimiento de aprobación del planeamiento general por no ser este el cauce apropiado.

No obstante, en la medida que los interesados plantean esta cuestión en el trámite antes indicado y solicitan que se tengan presente sus consideraciones para alterar las previsiones del Estudio Económico Financiero y del Programa de Actuación, no puede evitarse establecer un pronunciamiento al respecto.

Este pronunciamiento no puede ser otro que el de rechazar la pretensión de alterar los documentos del E.E.F. y del programa.

En primer lugar, es cierto que tanto la jurisprudencia como la legislación urbanística aplicable en la actualidad en la Comunidad Autónoma Andaluza, establecen que el deber legal de los propietarios respecto al costeamiento de la urbanización no se extiende hasta el de financiar la parte proporcional atribuible a los aprovechamientos urbanísticos de la Administración. Pero en el presente caso no estamos en presencia de la exigibilidad de ese deber legal, sino de la exigibilidad del compromiso voluntariamente asumido por los interesados en un convenio urbanístico.

En efecto en el Convenio de 2 de julio de 1997, los hoy alegantes asumieron voluntariamente la obligación de asumir a su costa la ejecución completa de la urbanización del Sector Alamillos Oeste, y esta obligación por parte de aquéllos representaba la exoneración de la Gerencia Municipal de Urbanismo de los costes de urbanizar, tanto es así que en el convenio se manifiesta con claridad que "en consecuencia, la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Algeciras, recibirá libre de cargas, de cualquier naturaleza, los terrenos que le corresponden en ejecución del presente convenio". Al tiempo que se pacta que "en el Proyecto redistributivo del Sector Alamillo Oeste, se asignarán los costes de urbanización a los propietarios privados, quedando afectas las parcelas resultantes que se les adjudiquen al cumplimiento de la obligación de urbanizar".

Por tanto de los términos del Convenio no existe duda interpretativa alguna sobre a quien le corresponde el deber urbanizar de forma completa el Sector Alamillos Oeste, deber que deriva de la obligación nacida de dicho convenio urbanístico y no de la legislación urbanística. A este respecto, resulta oportuno destacar, que en el citado convenio, se asumieron además otras obligaciones por parte de los propietarios privados como era la cesión del 50 % del aprovechamiento, cesión que ahora no desconocen y que es superior a lo exigible por la legislación urbanística en el caso de un suelo urbanizable programado(ordenado). Los interesados eran conscientes de estas obligaciones superiores, que son una vez asumidas en el Convenio legalmente exigibles.

El Tribunal Supremo reconoce la naturaleza contractual y el carácter administrativo de los convenios urbanísticos. De forma tal, que para la jurisprudencia los convenios urbanísticos son auténticos contratos celebrados entre la Administración y los particulares. Así la STS 7 de Noviembre de 1990 declara que el convenio es "lisa y llanamente un contrato".

Conforme a esta naturaleza contractual, la jurisprudencia ha dado entrada en este campo de los convenios urbanísticos, los principios generales del ordenamiento jurídico privado, en concreto de la teoría sobre obligaciones en los negocios jurídicos bilaterales.

Así la STS de 13 de julio de 1984, en relación con un convenio de distribución de los gastos de urbanización, destaca en este contexto "la existencia de principios generales esenciales en la ordenación de las relaciones nacidas de la convención de voluntades, tales como el sintetizado en el brocardo "pacta sunt servanda" con sus corolarios del imperio de la buena fe y del "non licet" contra los actos propios"

En consecuencia el Convenio Urbanístico Alamillos Oeste es un contrato celebrado entre la Administración y los particulares, productor de efectos jurídicos, tal como lo reconocen incluso los alegantes, al reconocerle efectos traslativos de la propiedad. Pero esta eficacia alcanza al conjunto de sus estipulaciones.

De la naturaleza contractual de los convenios se deriva la formación de un "vínculo contractual del que además, por derivar derechos a favor de terceros no es posible desligarse por su sola y exclusiva voluntad(art.1256 Cc.)(STS 29 de abril de 1989).

En segundo lugar, resulta oportuno recordar los antecedentes y motivaciones del citado Convenio Urbanístico. En efecto, el Convenio Urbanístico de 1997 vino a poner fin al procedimiento incoado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Algeciras, por acuerdos de 21 de Junio y 2 de Diciembre de 1996 de delimitación de la parte de la finca, que constituía la Unidad Urbanística Integrada Nº3 del S.U.N.P. del P.G.O.U. vigente, como área para su incorporación al Patrimonio Municipal del Suelo mediante el instituto expropiatorio.

Los propietarios y titulares de derechos de la mencionada finca manifestaron su interés en llegar a un acuerdo con el Excmo. Ayuntamiento de Algeciras que permitiese a éste cumplir las finalidades y objetivos perseguidos con la medida adoptada, al tiempo que posibilitase la permanencia de aquéllos del futuro proceso urbanístico en la zona de Alamillos Oeste.

Los objetivos y finalidades que perseguía el Ayuntamiento con la incoación del expediente de delimitación de área eran: la adquisición de suelo para el establecimiento de un Sistema General y la adquisición de suelo edificable para la promoción de viviendas acogidas a los regímenes de protección oficial.

Si el Ayuntamiento adoptaba aquélla medida de utilizar la expropiación para ampliar el Patrimonio Municipal de Suelo es evidente que no era para que se le atribuyese sólo la cesión de aprovechamientos legalmente establecida en el sistema de compensación para el caso de un suelo urbanizable programado, sino que pretendía hacerse de forma completa con unos terrenos clasificados como urbanizables no programados para desarrollar su política de viviendas.

Por tanto sólo una oferta de los interesados por encima de los deberes normales de los propietarios de terrenos del suelo urbanizable programado en el sistema de compensación o cooperación era motivo suficiente para que el Ayuntamiento se desistiera del expediente expropiatorio, en la medida que dicha oferta permitía satisfacer materialmente los objetivos públicos perseguidos.

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

Entre estas obligaciones suplementarias asumidas por la propiedad se encontraba la de ceder el 50% del aprovechamiento y el urbanizar de forma completa el Sector Alamillos Oeste. No pueden ahora los alegantes desconocer una parte de sus compromisos, pues el conjunto de las obligaciones voluntariamente asumidas por los propietarios privados fue la causa por la que el Ayuntamiento asumió la terminación convencional de los procedimientos incoados al tiempo de contraer el compromiso de incorporar los terrenos en la revisión con unas concretas determinaciones urbanísticas entre otras con la clasificación de urbanizable programado.

De alguna forma, el Convenio Urbanístico tenía un resultado análogo a un mutuo acuerdo en el expediente de expropiación. Es importante recordar, que en el momento de la firma del Convenio los terrenos tenían la clasificación de suelo urbanizable no programado que incorpora unos valores económicos inferiores a los que alcanzan cuando los terrenos se clasifican como urbanizable programado y son desarrollados y urbanizados por sus titulares.

PROPUESTA

Todas estas razones obligan a rechazar la pretensión de los alegantes de prever en el Estudio Económico Financiero y el Programa de Actuación la participación municipal en los costes de urbanización, pues en caso contrario se estaría defraudando las razones que justificaron la terminación del expediente de delimitación de área en Suelo Urbanizable no Programado para su incorporación al Patrimonio Municipal del Suelo.

ALEGACION 107/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

La Revisión del Plan General declara como zona verde de uso público la finca propiedad del Obispado sita en la calle Jacinto Benavente.

La finca es una parcela donde se ha edificado el Templo Parroquial, una pista polideportiva y dependencias parroquiales, siendo sufragado los gastos de conservación y reparación a costa del Excmo. Ayuntamiento.

Por ello, solicita que se mantenga el uso social y religioso que se le da a esta parte de la finca.

INFORME

Se califica como equipamiento privado de uso religioso toda la parcela perteneciente al Obispado.

PROPUESTA

Se estima la alegación presentada.

ALEGACION 108/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

La alegante es propietaria de un edificio que con el Revisión del Plan General es catalogado como edificio de interés arquitectónico en grado 3 (ficha 3.25).

Alega la incorrección con que la ficha describe el edificio sobre todo en la determinación cronológica, estilo arquitectónico, valoración del elemento y hechos históricos, produciendo un agravio comparativo ya que existen otras edificaciones con valores históricos similares y no se encuentran catalogadas.

En el Plano de Situación se grafían edificaciones que nada tienen que ver con la valoración del elemento, tratándose de añadidos de épocas y obras recientes, sin valor histórico ni arquitectónico.

INFORME

La inclusión en el catálogo de elementos de especial protección de una determinada vivienda no se produce por la edad de la edificación o por lo menos no exclusivamente por tal motivo, y esto se puede comprobar al observarse que existen algunas edificaciones de reciente construcción incluidas en el catálogo. Para la inclusión en el Catálogo de un elemento se han considerado toda una serie de circunstancias que le afectan, como pueden ser, su estado de conservación, su tipología, sus detalles o soluciones constructivas, su integración en un determinado entorno, su estilo arquitectónico (siempre entendido éste en su versión "popular"), el hecho de que fuera morada o lugar de nacimiento de un determinado personaje de la historia de la ciudad, e incluso la realidad de que nos encontramos en Algeciras.

Dicho esto, no debe considerarse una carga que pesa sobre una finca su inclusión en el Catálogo, sino más bien lo contrario. Y a tal efecto, el la misma memoria del citado documento V del PGMO se hace mención a la necesidad de adoptar las medidas precisas que mediante el fomento y la incentivación, permitan mantener el patrimonio catalogado sin suponer un carga para sus propietarios u ocupantes.

PROPUESTA

Procede desestimar la alegación presentada.

ALEGACION 109/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

EABA S.L., es propietaria de una parcela incluida en la Unidad de Ejecución 6 UE 22. En dicha Unidad de Ejecución existen importantes diferencias que perjudican a los propietarios como dejar fuera una porción de 2.000 m², lo que dificulta la ordenación y gestión; e incluir un tramo de calle de unos 80 m de longitud que pertenecen a otros propietarios.

Solicita que se corrijan los límites de la Unidad de Ejecución, ajustándose a los linderos de la propiedad.

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

INFORME

Hay que hacer constar que la delimitación de la U.E se realizó en base al parcelario catastral disponible. Al parecer se realizaron con posterioridad algunos cambios en las parcelas que evidentemente no aparecen en dicha planimetría.

Por otra parte, hay que hacer constar que la no ejecución de la urbanización de la calle con independencia de que esta sea propiedad o no del alegante, supondría una reducción de las cargas que se compensaría con una reducción del aprovechamiento.

PROPUESTA

Puede estimarse la alegación conforme a los términos propuestos por el alegante, salvo en lo referente a la inclusión de la prolongación de la calle Dragos, cuya urbanización sí debe ser asumida como carga de la 6 UE 22.

ALEGACION I I 0/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

EABA S.L. , es propietaria de una parcela incluida en la Unidad de Ejecución 6 UE 22. No está de acuerdo con el uso de la zona verde asignada en la correspondiente Unidad de Ejecución.

Solicita que se permita el uso privado amparándose al art. 10.2 del anexo al planeamiento de la ley del suelo, la cual prevé el cómputo de espacios libres privados como reserva para el sistema de espacios libres en tipologías de vivienda unifamiliar, como lo es la zona mencionada.

INFORME

Los espacios libres públicos constituyen dotaciones necesarias aún cuando se trate de un suelo residencial extensivo. En estos casos la legislación prevé su disminución pero no su eliminación que es lo que propone el alegante. Se considera que no debe reducirse su tamaño, de forma que exista un espacio público de relación en proporción al área servida.

PROPUESTA

Se considera que debe desestimarse la alegación presentada.

ALEGACION I I 1/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

Solicita el cambio de clasificación de la zona ocupada por la finca "El Tolmo" de Suelo No Urbanizable de Especial Protección a Suelo Urbanizable. Acompaña propuesta de ordenación para la implantación del uso residencial en parcelas de 5000 a 10.000 m. Las razones que exponen para avalar la propuesta es que reunidos recientemente en Sevilla con el Secretario General Técnico de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía- para contrastar las posibilidades de intervención en la citada

finca "El Tolmo", se determinado por su parte que no existe interés en la misma que impida una posibilidad de desarrollo como la que se está planteando. También nos ha manifestado que no existe ningún interés en declarar este entorno como protegido.

INFORME

En primer lugar no deja de sorprender el motivo alegado para fundamentar la solicitud de clasificación de Urbanizable programado de esta finca. Si es cierto que se produce la citada reunión de los promotores con el Secretario General Técnico de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía y éste manifiesta lo expresado en la alegación, habrá que preguntarse qué finalidad tiene entonces la realización del estudio de impacto ambiental que la legislación medioambiental exige incorporar en el proceso de elaboración del planeamiento urbanístico general.

Desde la redacción del Plan se duda que en la reunión se haya realizado las afirmaciones que se contienen en el escrito de alegaciones o el sentido y conclusiones que pretende el alegante conferirles. En este sentido sería conveniente conocer la opinión oficial del representante de la Consejería sobre el contenido de la referida reunión.

Sea cual sea la verdad de cómo se desarrolló la citada reunión, habrá que clarificar que en ningún caso puede servir de base la opinión de un Secretario General Técnico emitida en una reunión para justificar la clasificación como Urbanizable de un terreno. En primer lugar, el Secretario General Técnico no es el órgano competente de la Consejería para decidir si un terreno merece protegerse o no(aun cuando debiera conocer los estudios de la propia Consejería que reconocen valor ambiental a los terrenos en cuestión). En segundo lugar, la intervención de la Consejería de Medio Ambiente se produce de una forma reglada en el procedimiento de aprobación del planeamiento mediante la emisión de la Declaración de Impacto Ambiental y no mediante pronunciamientos realizados en reuniones con los interesados. En tercer lugar que la intervención de dicha Consejería en el trámite de aprobación del planeamiento se reduce, tras analizar el estudio de impacto ambiental elaborado, a establecer los condicionantes para el desarrollo de actuaciones urbanísticas o incluso llegar a impedirlos, pero en ningún caso puede llegar a sustituir al órgano urbanístico para decidir cuáles son los terrenos que deban ser objeto de urbanización.

Y en cuarto lugar, hay que clarificar que al margen de los instrumentos sectoriales de planificación medioambiental que son de competencia plena de la Consejería de Medio Ambiente, el Ayuntamiento a través de su Plan General, y de forma motivada, puede reconocer la presencia de valores medioambientales en unos terrenos merecedores de protección y por ello, clasificarlos de No Urbanizables. Incluso es más, el Ayuntamiento puede proponer en su planeamiento general la clasificación como No Urbanizable de unos terrenos aun cuando no se de la presencia de especiales valores medioambientales por considerarlos simplemente inadecuados para el desarrollo urbanístico

La determinación del suelo No Urbanizable puede entenderse reglada cuando existan valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales reconocidos en planes de ordenación territorial o sectorial. Pero existe además un amplio margen de discrecionalidad del planeamiento urbanístico general, que juega en dos planos distintos. El primero desde una perspectiva de valoración propia de los recursos naturales existentes. Así el planificador urbanístico tiene capacidad propia para realizar una valoración de protección los recursos naturales en presencia con independencia de la ausencia de reconocimiento de estos valores por otras Administraciones o instrumentos de planificación. En este sentido el artículo 9.2ª de la Ley 6/1998 reconoce el carácter de suelo No Urbanizable a los terrenos que el planeamiento general considere necesario preservar

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

tanto por los valores señalados en su apdo. I como por su valor agrícola, forestal, ganadero o por sus riquezas naturales. Es decir se reconoce la plena capacidad del planeamiento general para apreciar unos valores determinados en unos terrenos aun cuando no vengan reconocido por el planeamiento supramunicipal o sectorial.

El segundo de los ámbitos de decisión propia del planificador para atribuir la clasificación de No Urbanizable se sitúa en el plano propiamente urbanístico, en el de la decisión de preservar a unos terrenos de desarrollos que considere inadecuados. En definitiva, la Ley 6/1998 reconoce un ámbito de discrecionalidad al planificador para incluir en suelo No Urbanizable aquellos terrenos que considere inadecuados para un desarrollo urbano, (art. 9.2ª, Ley 6/98). Pertenecen sólo al planificador realizar esta consideración, es decir aun en el supuesto de no apreciarse esos valores medioambientales anteriormente citados, el planeamiento general no está obligado a clasificar los terrenos como Urbanizables, por el contrario puede clasificar a esos terrenos carentes de especiales valores como No Urbanizable si no los considera adecuados para el desarrollo urbano. El planeamiento ordena de forma integral el entero territorio municipal, decidiendo cuál es la implantación más adecuada de los nuevos crecimientos urbanísticos que precisa la colectividad.

En cualquier caso es preciso señalar que los terrenos cuestionados tienen valores medioambientales suficientes para merecer su protección, valores que se explicitan en el Estudio de Impacto Ambiental del Plan General en tramitación, y valores ya también apreciados por la propia Consejería en los trabajos de distintos instrumentos de planificación medioambiental en formación. Es por ello que se cuestione la veracidad o al menos el sentido de la reunión que los promotores dicen haber mantenido en Sevilla, pues resultaría sorprendente que el Secretario General Técnico de la Consejería se aventure a adelantar una opinión sin conocer el contenido del estudio de impacto ambiental del Plan y en contra de los trabajos de redacción de planes de la propia Consejería.

Entrando en el análisis concreto de lo solicitado habrá que decir que la finca se encuentra en un Área Ecológica Significativa, como es la Cornisa del Estrecho además de incluirse en Unidades Ambientales Homogéneas de Muy Alta, Alta, y Media Calidad Ambiental.

El tipo de desarrollo turístico de baja densidad que se plantea supondría la eliminación de los valores ambientales, ecológicos y paisajísticos que han llevado a su inclusión como zona RAMSAR, por su importancia para las aves, especialmente para su trascendente flujo migratorio intercontinental, y a que en la actualidad la Consejería de Medio Ambiente esté redactando el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Frente Litoral Algeciras-Tarifa, aprobado por Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía de 9 de febrero de 1999.

A mayor nivel de detalle, la Unidad Ambiental Homogénea "Acebuchales del Estrecho", que posee una elevada Calidad Ambiental y una baja capacidad de acogida, se vería afectada por la actuación lo que originaría un impacto ambiental que en modo alguno es despreciable pues se estima entre severo y crítico. Por otra parte los Riesgos Naturales existentes en la zona resultan ser lo suficientemente acusados como para definir una escasa Capacidad de Acogida. Resulta pues, obvia su Clasificación como SNUEP.

Por otro lado, la demanda turística y de segunda residencia a que se orienta la alegación ya está cubierta por las propuestas contenidas en el PGM0, por lo que la clasificación de parte de los Cerros del Estrecho como suelo Urbanizable únicamente daría lugar a la generación de tensiones y expectativas sobre un espacio que en el Modelo territorial contemplado en este Plan y en el Avance del POTS del Campo de Gibraltar se considera de gran relevancia para la salvaguarda de los

equilibrios ambientales básicos del territorio. En este sentido, una de las sugerencias que se realizó al Avance del POTS por parte del Ayuntamiento de Algeciras fue la inclusión de los Cerros del Estrecho dentro del Parque Natural de "Los Alcornocales", sugerencia que ha sido recogida por la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía al iniciar la formulación del PORN del Frente Litoral Algeciras-Tarifa.

Finalmente, hay que recordar que la Ley 6/1998 Sobre Régimen del Suelo y Valoraciones determina que hay que clasificar como Suelo No Urbanizable los terrenos protegidos por la legislación sectorial. La aprobación final del PORN en curso de redacción citado haría que el PGM0, si no clasificase ahora los terrenos como No Urbanizable, se vería en la obligación futura de adaptarse y clasificar como SNU unos terrenos protegidos por la legislación sectorial.

En cualquier caso el propio PGM0 ha visto la necesidad de preservar estos terrenos por sus notables valores ambientales, ecológicos y paisajísticos y de ahí la propuesta de clasificarlos como No Urbanizable de Especial Protección.

PROPUESTA

Se desestima la alegación.

ALEGACION I 12/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

El alegante es arrendatario de un local de negocio en la finca situada en la zona conocida como la antigua Fábrica de Hielo.

El Plan de Actuación BF 7, propone reedificar la finca siendo deseo del alegante volver a instalarse en ella una vez reedificada. El derecho de retorno al local puede constar por nota al margen de la inscripción de la finca que se va a reedificar (art. 15 Reglamento L.H.)

Por otra parte, la edificación proyectada sobre el solar resultante de la demolición no se ajusta a las Ordenanzas Municipales, por lo cual no podrá construirse. La autorización interesada tendría que condicionarse al respeto por el solicitante de los derechos que le asisten como arrendatario de un local de negocios, según preceptos de la L.A.U.

Por todo ello, solicita se deniegue la autorización solicitada para demoler la finca en cuestión.

INFORME

La ordenación prevista en la antigua BF-7, actualmente 3 UE 3, no puede en ningún caso supeditarse a las posibles relaciones contractuales entre un propietario y su inquilino, que se resolverán mediante los mecanismos previstos en la legislación correspondiente.

PROPUESTA

Por tanto no cabe considerar la alegación presentada.

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

Hay que hacer constar que a resultas de otra alegación se modificará la ordenación inicialmente prevista en esta UE.

ALEGACION I 113/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

Los alegantes es arrendatario de un local de negocio en la finca situada en la zona conocida como la antigua Fábrica de Hielo.

El Plan de Actuación BF 7, propone reedificar la finca siendo deseo de los alegantes volver a instalarse en ella una vez reedificada. El derecho de retorno al local puede constar por nota al margen de la inscripción de la finca que se va a reedificar (art. 15 Reglamento L.H.)

Por otra parte, la edificación proyectada sobre el solar resultante de la demolición no se ajusta a las Ordenanzas Municipales, por lo cual no podrá construirse. La autorización interesada tendría que condicionarse al respeto por el solicitante de los derechos que le asisten como arrendatario de un local de negocios, según preceptos de la L.A.U.

Por todo ello, solicita se deniegue la autorización solicitada para demoler la finca en cuestión.

INFORME

La ordenación prevista en la antigua BF-7, actualmente 3 UE 3, no puede en ningún caso supeditarse a las posibles relaciones contractuales entre un propietario y su inquilino, que se resolverán mediante los mecanismos previstos en la legislación correspondiente.

PROPUESTA

Por tanto no cabe considerar la alegación presentada.

Hay que hacer constar que a resultas de otra alegación se modificará la ordenación inicialmente prevista en esta UE.

ALEGACION I 114/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

El alegante es propietario de una finca edificada, situada en manzana exenta circundada por el Paseo de la Conferencia, Avda. Villanueva y la calle Juan de la Cierva. Con la Revisión del Plan General y Estudio de Impacto Ambiental modifica las circunstancias actuales considerándola como suelo urbano: Equipamiento Libre Público.

La incorporación de dicho suelo para Espacio Libre no puede obtenerse de otra manera que no fuera mediante Expropiación o cualquier otro sistema admitido en Derecho.

La ordenación que corresponde al solar debería estar incluida como suelo urbano edificable según la Ordenanza I "Centro Histórico", y por lo tanto, presentar los mismos datos edificatorios específicos de la Ordenanza.

Solicita que se resuelva convenientemente la ordenación que les afecta, incluyendo una edificación con los metros cuadrados que les pertenezcan, no se verían disminuidos sus derechos ni se daría lugar a perjuicios económicos.

INFORME

La correcta ordenación del Acceso Central, eje estructurante del nuevo planamiento de la ciudad de Algeciras no solo recomienda sino que exige la recuperación del antiguo frente de la Villa Vieja eliminando las construcciones inadecuadas.

En cuanto al sistema de actuación para la obtención del este suelo, efectivamente se trata del sistema de expropiación y su valoración se realiza de teniendo en cuenta el aprovechamiento medio de la Unidad de Ejecución con menor aprovechamiento de la zona de ordenanza considerada, en este caso la Zona I. Todo ello sin perjuicio de la valoración de los costes que supongan la extinción de derechos y negocios, conforme a lo previsto en la legislación sobre expropiaciones.

PROPUESTA

Procede desestimar la alegación presentada

ALEGACION I 115/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

La Revisión del Plan General no respeta la distinción de terrenos y subzonas que se establece en Convenio Urbanístico, incluidos en el Sector 9 "Cortijo Real".

En el Sector se incluyen dos vías pertenecientes al sistema general de comunicaciones, siendo imputable a la Administración la ejecución de estos sistemas generales, por lo que solicita la conformidad de la Administración ya que el trazado condicionaría la ordenación propuesta por el Plan Parcial.

Dentro de este Sector se han incluido otros suelos con Plan Parcial redactado y en tramitación, afectados por un sistema de espacios libres. De esta manera se solicita la delimitación de dos sectores independientes.

INFORME

La voluntad del equipo redactor del PGM, ha sido en todo momento respetar escrupulosamente los acuerdos suscritos con la propiedad. Sin embargo, es evidente que la redacción del PGM necesita de los ajustes precisos para hacer posible una ordenación integral del territorio. Este equipo redactor ha propuesto una ordenación del territorio sobre la base de unos parámetros más amplios que el simple convenio, no pudiendo ser éste el que condicione la ordenación general. En definitiva el objetivo del equipo redactor ha sido en el caso que afecta a la entidad Cortijo Real,

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

S.A., lograr la incardinación de los deseos de la propiedad (reflejados en el convenio suscrito) dentro la ordenación general. Dicho esto, se considera que las propuestas elaboradas dentro del PGM O cumplen satisfactoriamente con el objetivo de respetar no solo el espíritu del convenio sino incluso sus especificaciones más precisas, aunque, y como no puede ser de otra forma, tiene que existir un margen de maniobra a la hora de definir la ordenación.

ZONA C

El sector Cortijo Real, que no tiene por qué coincidir con la propiedad de la sociedad alegante, de hecho de coincide, cuenta con una superficie de 477.222 m² resultado de una nueva y más exhaustiva medición. La edificabilidad máxima resulta ser de 167.020 m² y los derechos de los propietarios 115.960 UA. Si esta propiedad cuenta con 355.318 m² su aprovechamiento será 86.339 UA que divididos por el coeficiente de homogeneización del sector dan un aprovechamiento lucrativo real de 126.969 m², es decir mayor al que se estipula en convenio como máximo posible y por tanto excedentario a favor de la Administración.

En cuanto al aprovechamiento residencial, se establece un número máximo de viviendas, en este caso de 275, eliminando la distinción entre los coeficientes de edificabilidad de las actividades económicas y las residenciales, que se posponían al Plan Parcial.

En lo referente a la consideración del uso residencial del sector cortijo Real, como suelo lucrativo de la propiedad, en ningún momento el PGM O determina lo contrario.

En cuanto a los sistemas generales vinculados a ambos sectores, efectivamente existen dos vías pertenecientes al sistema general de comunicaciones, sin embargo por sus distintas funciones, solo una de ellas, la variante exterior se imputa (en cuanto a su ejecución) a la Administración Central, mientras que la otra, la conexión con el nudo de los Pastores corre a cargo de los sectores "Cortijo Real" y "Los Pastores".

Esto es así porque es voluntad del PGM O permitir un desarrollo de ambos sectores no vinculado y por tanto sometido a la realidad de la programación de la variante exterior que puede dilatarse en el tiempo.

En definitiva, y una vez corregido el error material del plano de calificación 6.1, el PGM O recogerá con holgura las estipulaciones del convenio referidas a esta zona.

ZONA D

Efectivamente en esta área, coincidente básicamente con el Sector 8 Los Pastores existe un error en la asignación de los aprovechamientos provocados por la no cuantificación del uso de actividades económicas convenidas. Por ello, los nuevos parámetros serán los siguientes :

Uso global:	Actividades económicas y residencial
Superficie aproximada del sector	45,01 Has
Coeficiente de edificabilidad	0,35 m ² /m ²
Máxima edificabilidad	157.535 m ²
Coeficiente de homogeneización	1
Índice de aprovechamiento del sector	0,35 UA/m ²
Aprovechamiento total del sector	157.535 UA

Estos parámetros garantizan de forma sobrada las estipulaciones convenidas.

En cuanto a que no se hubiese previsto un espacio libre al sur de la zona D hay que señalar que la vía de acceso al polígono industrial deja de ser la CN-340 y desplazándose el nuevo acceso hacia el norte. La continuidad del sistema general de espacios libres y su conexión con los del suelo no Urbanizable requiere la integración de esta bolsa de suelo dentro de la red de espacios libres aunque, en principio, no se ve inconveniente a que estos suelos puedan computar como espacios libres de carácter local.

Tampoco existe inconveniente en considerar como indicativo el trazado de los viales en esta zona, salvo la conexión Nudo los Pastores-Variante exterior, teniendo en cuenta que la aprobación del oportuno Plan Parcial corresponde al Excmo. Ayuntamiento.

La asunción por parte de este sector de la ejecución de la conexión viaria antes mencionada, impide la segregación en dos sectores independientes, aunque ello no obstaculice para que el Plan Parcial pueda proponer dos Unidades de Ejecución.

ZONA E y F

El sector 5 Los Tomates que no tiene por qué coincidir con la propiedad de la sociedad alegante, cuenta con una superficie de 322.942 m² resultado de una nueva y más exhaustiva medición. La edificabilidad máxima resultará ser de 96.883 m². Si esta propiedad cuenta con 290.900 m², es decir, el 90% de la superficie del Sector, tiene garantizado sobre los 65.469 m² del Convenio, correspondiéndole la deferencia que resulta a la Administración actuante.

En cuanto a la inclusión de un suelo en origen urbano, no se ve inconveniente ya que, además de suponer menos del 10% del sector, existe un exceso de edificabilidad respecto del convenio en este sector que permitirá la reubicación de las escasas propiedades afectadas por el trazado de la variante exterior.

En cuanto a la no inclusión dentro del sector 7 El Cobre de la reserva de suelo para la variante exterior, hay que señalar que este sector, de solo 4,77 Has, no tiene entidad suficiente para soportar un sistema general adscrito. Por último, referente a la programación de estas actuaciones en el segundo cuatrienio, indicar que la razón de su inclusión en el 2º cuatrienio es doble : En primer lugar que la infraestructura que la habilita está prevista para dicho 2º cuatrienio. En segundo lugar, porque el suelo industrial en los primeros años de vida del PGM O está cubierto con la actuación pública (SEPES) de la Menacha.

No obstante, y tal como se establece en el art. 315 apartado 3, podrá anticiparse la ejecución siempre que se realice sin alterar el resto de la estrategia de la programación y se garantice la conexión a los sistemas generales. Todo ello sin perjuicio de que en el Convenio citado no se establece ninguna condición de programación para el Ayuntamiento.

ZONA B

Con relación a esta zona, no se entiende que se quiere decir en la alegación cuando se manifiesta que la delimitación no coincide con la señalada en el convenio urbanístico, cuando el acuerdo recoge en su punto Cuarto a) únicamente lo siguiente: "En la zona B, incorporar el resto de los terrenos de 7.876 m², próximo a la barriada de Los Guijos, como suelo urbano no consolidado,

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

con una ordenación que permita la implantación de un conjunto de viviendas unifamiliares entre medianeras que conforme una nueva fachada de la barriada al espacio libre y la Carretera." Desconocemos pues en que difiere la ordenación del PGMO del convenio suscrito.

PROPUESTA

Estimar la alegación en lo referente al Sector 8 "Los Pastores" en los términos expuestos y desestimar el resto de las mismas.

ALEGACION 116/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

Es una reproducción parcial de distintos contenidos manifestados en la alegación del Grupo Municipal de Izquierda Unida y de la alegación de AGADEN.

INFORME

Se dan por reproducidas las argumentaciones realizadas con motivo del análisis de las alegaciones antes referidas.

PROPUESTA

Se dan por reproducidas las argumentaciones realizadas con motivo del análisis de las alegaciones antes referidas.

ALEGACION 117/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

En la Unidad de Ejecución 5 UE I Cabo Lastres, se ubica su parcela que en parte se encuentra destinada a equipamientos públicos y el resto como zona de afección del Cachón, pretendiendo que pudiera edificarse.

INFORME

La zona se encuentra bastante consolidada, precisándose los espacios de usos públicos previstos por la Revisión tanto para la mejora de los equipamientos, de calidad ambiental y protección de los recursos naturales. La delimitación de la unidad de ejecución garantiza la redistribución de beneficios y cargas.

PROPUESTA

Procede desestimar la alegación presentada.

ALEGACION 118/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

Se refiere a finca incluida en la unidad de ejecución 5 UE I Cabo Lastres con la calificación de uso deportivo y equipamiento, que perdería valor con respecto al Plan vigente.

INFORME

No puede hablarse de derechos consolidados cuando en el Plan vigente se encuentra clasificada como suelo Urbanizable, y pese a haber transcurrido el período programado ni se aprobado el planeamiento parcial ni se ha ejecutado el mismo. En cualquier caso las afecciones de la Ley de Costas y la necesidad de reequipar la zona consolidada con dotaciones públicas justifican las soluciones dadas por el Plan a los suelos a que se refiere la alegación. De otra parte, la atribución del Aprovechamiento Tipo de la Unidad de Ejecución garantizan la igualdad de beneficios y cargas derivadas de la ordenación.

PROPUESTA

Procede desestimar la alegación presentada.

ALEGACION 119/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

El alegante e propietario de una parcela situada en Acebuchal Bajo, que en Información Urbanística de 1998 da una edificabilidad de 0,20 Residencial, 0,50 terciario que sobre una superficie total de 36.000 m² de suelo significa 7.200 m² de construcción en Residencial y 1.800 m² en Terciario.

Con la Revisión del Plan General una parte se declara de suelo de uso público otra urbana, necesitando la primera para uso escolar y deportivo, y la última con una afección del Cachón. Por ello, solicita la suspensión de la Unidad de Ejecución.

INFORME

La finca en cuestión, en el anterior planeamiento se encontraba clasificada como suelo Urbanizable programado (Sector SAE-3) con un aprovechamiento medio de 0,25 m²/m² (no 0,2 y 0,5 como por error sin duda manifiesta el alegante) y afectada en su mayor parte por la zona de protección de la ZMT. Esto suponía, además de la coordinación de numerosos propietarios para iniciar el desarrollo del suelo, la cesión libre de cargas de más de la mitad de la propiedad, así como la urbanización del Sector.

En cualquier caso la falta de desarrollo del antiguo Sector Sae-3 no se puede imputar a la administración, por lo que anteriores derechos no se encuentran consolidados. En este caso la revisión del PGMO tiene la potestad de determinar nuevos derechos y deberes a esta propiedad.

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

Sin embargo, El PGMO prevé ahora la clasificación de parte de esta finca como Suelo urbano. Su inclusión en una UE de menor tamaño permitirá simplificar su gestión al ser menos los propietarios afectados. Por otra parte se aumenta el coeficiente de edificabilidad aplicable al suelo. En concreto a esta propiedad le corresponde una edificabilidad resultante de multiplicar la superficie incluida dentro de la 5 UE 1 por 0,4 m²/m² y por 0,9. Este aprovechamiento es independiente de la calificación que aparezca sobre su propiedad, es decir que es indiferente que exista un equipamiento público sobre su parcela, ya que será el oportuno proyecto de compensación el que distribuya los suelos netos edificables en función de los suelos brutos aportados. En cuanto al suelo no calificado como urbano, su condición de sistema general de espacios libres obliga a la administración a su expropiación, por lo que también aporta un cierto valor lucrativo a la propiedad.

PROPUESTA

Procede desestimar la alegación presentada.

ALEGACION 120/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

El alegante es propietario de las fincas situadas en la calle Fuente Nueva N°27 y 29, incluidas en la Unidad de Ejecución 3 UE 5 Fuente Nueva.

Para la realización de la UE hay que aportar suelo para trama urbana en operaciones de apertura de viarios; siendo ésta de difícil realización por el poco suelo previsto a desarrollar y por el número de propietarios para llegar a un acuerdo conjunto. Todo ello supone una situación que puede producir perjuicios económicos, situación que debe modificarse y considerar estos terrenos con los mismos derechos urbanísticos que el resto de fincas.

INFORME

La delimitación de la UE precisamente tiene como finalidad hacer posible el reparto de cargas y beneficios, de forma que parcelas afectadas por una dotación o por la apertura de un viario sean compensadas mediante un proceso de gestión urbanística.

Sin embargo, y a raíz de una nueva consideración de la ordenación de la 3 UE 5, se ha previsto una nueva solución coincidente en gran parte con lo expresado por el alegante. Así, desaparece la 3 UE 5 produciéndose actuaciones individualizadas en las parcelas netas resultantes del nuevo trazado.

PROPUESTA

Se estima parcialmente la alegación presentada.

ALEGACION 121/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

No está de acuerdo con la delimitación de la 3 UE 9 Pescadores II, por incorporar pequeños propietarios que han realizado obras recientes.

No está de acuerdo en incorporar a los propietarios de los inmuebles entre calle Carteya, Figueroa y Cuatro Vientos, pues sus objetivos distan del resto de propietarios de la UE.

Por otra parte, la delimitación de la UE divide a la finca en dos zonas, una incluida y otra excluida de la misma, que no se ajusta a la estructura de la propiedad.

En resumen :

1. La unidad de ejecución debe coincidir con los límites de la propiedad.
2. La alineación debe llegar hasta el Patio Soto, y finalizar en el encuentro con la calle Eladio Infantes.
3. La edificabilidad debe alcanzar 1,5 m²/m² para soportar la carga urbanizadora y no crear agravios comparativos con el entorno.
4. Las alturas deben acomodarse a las medianeras.

INFORME

La delimitación de la Unidad de Ejecución se modifica para evitar problemas en la gestión. La edificabilidad asignada está en concordancia con los aprovechamientos asignados no sólo al entorno inmediato sino que mantiene una coherencia con el conjunto de la ciudad.

PROPUESTA

Se informa favorablemente lo relativo a la delimitación, desestimándose el resto.

ALEGACION 122/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

Es una parcela de 735 situada en la Calle Alexander Herderson, incluida en la 1 UE 2 Plaza del Coral con sistema de compensación. La calificación concreta de la parcela es de espacio libre y manifiesta que la Junta de Compensación le correspondería 3 viviendas, dado que han de conservarse las existentes. No explicita el Plan el beneficio que para la ciudad del establecimiento de la plaza pública. Los únicos que van a resultar beneficiados son los propietarios de las fincas colindantes (sobre todo al Instituto de religiosas Adoradoras que no forma parte de la Unidad de Ejecución). Todo lo cual hace imposible la justa distribución de beneficios y cargas. La parcela no se localiza en el ámbito estricto de la Plaza del Coral. Las zonas de espacios libres de la 1 UE 2 benefician a titulares fuera de la unidad por lo que deberían obtenerse por expropiación.

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

INFORME

1. El entorno de la Plaza del Coral es una zona urbana muy degradada que precisa de una actuación urbanística de mejora como la que se propone, que pretende salvaguardar la morfología y la estructura urbana peculiar que representa al tiempo que dotarla de espacios libres precisados por mínimas exigencias de calidad de vida.
2. La atribución de edificabilidad que realiza el Plan para esta unidad de ejecución es de los más altos, el 1m/m. Esta edificabilidad permite un número de viviendas de 45, que pueden ser de nueva construcción porque el Plan no obliga a la conservación de las existentes. Esta edificabilidad es suficiente para permitir la justa distribución de beneficios y cargas entre todos los propietarios de parcelas incluidos en la Unidad de Ejecución.
3. La alegación presenta contenidos contradictorios en algunos de sus apartados, pues si en uno se afirma que el nuevo espacio libre beneficiaría a las fincas colindantes a la del alegante, en otro se afirma que beneficiará a otros no incluidos y por último que beneficiará a toda la ciudad. Pues bien si beneficiase a toda la ciudad estaría justificado el establecimiento de la calificación de espacios libres que en la primera parte de la alegación se niega. De otra parte, hay que señalar que el beneficio principal e inmediato (el fundamental) de este espacio público lo será para los residentes de las viviendas que van a localizarse en el ámbito de la unidad, aun cuando también podrá ser disfrutado por otros residentes tanto de las inmediaciones de la unidad como por cualquier otro ciudadano de la ciudad como ocurre con cualquier espacio público. En este sentido no puede interpretarse que los sistemas locales únicamente están al servicio de la unidad de ejecución, excluyendo a otros usuarios porque ello conduciría a la conclusión inadmisibles por inconstitucional de que por ejemplo las dotaciones escolares obtenidas por cesión únicamente podrían ser utilizadas por los escolares residentes en la unidad. Por ello la jurisprudencia ha precisado que el destino de los equipamientos de la unidad no tiene por qué ser exclusivo, bastando que sea fundamental. Esta conclusión permite que, incluso las residentes del Instituto de religiosas Adoratrices podrán disfrutar del nuevo espacio libre que el Plan propone en la finca actual del alegante.
4. En cualquier caso, atendiendo a que se trata de una unidad de ejecución con una estructura compleja de la propiedad, y en parte edificada es aconsejable que se establezca como sistema de ejecución el de cooperación, a fin de que sea gestionada por la Administración.

PROPUESTA

Se informa negativamente, proponiendo cambiar el sistema de ejecución a cooperación.

ALEGACION 123/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

La parcela de 680 m2 en la calle Jacinto Benavente y calle Maestro Millán Picazo, goza de las siguientes determinaciones urbanísticas:

- Edificabilidad 1,5 m2/m2
- Altura III plantas
- Tipología vivienda unifamiliar adosada
- 1 Plaza de garaje/vivienda
- 1 Plaza de garaje/100 m2 local

La Revisión del Plan establece:

- 450 m2 de zonas verdes
- Parcela mínima 400 m2

No existen causas objetivas que justifiquen el cambio de criterio urbanístico. El establecimiento de la zona verde impide el cumplimiento de los parámetros de parcela mínima. Estima que la parcela deber tener la misma edificabilidad que la zona de El Mirador y Los Ladrillos.

INFORME

Se reconsidera la ordenación de la zona, atendiendo a la argumentación de la alegación.

PROPUESTA

Se informa favorablemente, ajustándose a las condiciones de la subzona de Ordenanza.

ALEGACION 124/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

Duda de la voluntad por respetar el nuevo Plan. El Plan que se propone es el Plan de los propietarios de suelo, pues lo que se proyecta es lo que los propietarios quieren construir sin contar para nada con la opinión de los ciudadanos.

El Plan propuesto es el Plan del Equipo de Gobierno y no el de los ciudadanos porque con su propuesta trata de solucionar el problema de la edificación ilegal mediante la técnica del borrón y cuenta nueva, reducción del dominio público de las vías pecuarias.

El Plan no es un Plan de Ordenación sino de consolidación de las ilegalidades, que premia a los especuladores que han destrozado el casco histórico.

El Plan no es un Plan porque no tiene criterios coherentes, poniendo como ejemplos la atribución de alturas distintas en determinadas manzanas.

Formula una propuesta de lo que debería ser el Plan de Algeciras. En líneas generales propone:

1. El mantenimiento del suelo urbano y urbanizable fijado en el Plan vigente.
2. Obligar a la ejecución del planeamiento en las superficies prevista del suelo urbano y urbanizable.

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

3. Dedicar los espacios públicos disponibles a parques, jardines y zonas de esparcimiento, así como a equipamientos.
4. Resolver el problema de la usurpación y construcción ilegal mediante la promoción de viviendas sociales, ofertar suelo municipal urbanizado, legalizar lo usurpado en barriadas populares consolidadas y recuperación en los casos de segunda residencia.
5. Promover la comarcalización de los grandes equipamientos.
6. La protección del litoral.
7. Impedir la destrucción del patrimonio histórico y apoyar la recuperación del Río de la Miel.

INFORME

Aún cuando ésta no sea una alegación contra las propuestas del Plan sino una crítica política que prejuzga su incumplimiento futuro por el equipo de gobierno, habrá que señalar que al menos debe concedérsele a éste el beneficio de la duda por ser precisamente el equipo de gobierno quien esté impulsando la formulación de la Revisión. Si las propuestas de la revisión no satisfacen al equipo de gobierno tiene una opción más fácil que el incumplimiento (pues éste puede ser objeto de control por cualquier ciudadano mediante el ejercicio de la acción pública), ésta otra opción sería la de no aprobar esta revisión.

El nuevo Plan General es un Plan para los ciudadanos, incluso para los propietarios pues también estos son ciudadanos. Es un Plan que ha tenido ya tres procesos de participación ciudadana. Y es un Plan en el que se estima que la participación y colaboración con los propietarios es importante pues estos son los obligados a su cumplimiento. De otra parte, el Plan General realiza una labor de distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento.

En lo que respecta a las actuaciones de la Menacha y El Algarrobo que se cuestionan cabe señalar:

Sobre la Menacha II, difícilmente puede señalarse que sea una actuación carente de cesiones. Así entre los Criterios Generales de Intervención se establece en el Plan para este sector que de un total aproximado de 75 has de superficie con la que cuenta la finca, unas 45 has se destinan mayoritariamente a espacios libres, para formar parte del parque lineal ribereño del Palmones, incorporando dicha superficie una zona de acebuches con la que cuenta la finca y que son necesario mantener. Las restantes 30 has son las que se clasifican como Urbanizable para baja densidad, pero con diversidad tipológica, de forma de poder constituir una oferta variada de viviendas apoyada sobre el límite del Suelo Urbano.

De otra parte la actuación El Algarrobo origina diversos beneficios ambientales como es el pase al dominio público de la parte de la finca integrada dentro del PN de "Los Alcornocales" así como el costeamiento de la depuración y reciclaje para riego de las aguas residuales del Núcleo de El Pelayo, además de los efluentes producidos por ella misma. No obstante, en el documento de aprobación provisional debe estudiarse la conveniencia de que la actuación de El Algarrobo pase a clasificarse como urbanizable no programado

En cualquier caso la Actuación El Algarrobo está garantizada mediante los condicionantes del estudio de Impacto su integración ambiental. Pues además de lo indicado se establece en la

Normativa Urbanística que el instrumento de desarrollo debe concentrar los espacios libres en las porciones del sector ocupadas por la UAH 29 Sierras (por error aparece en el documento del Plan como UAH 19, que se corresponde con la unidad Vegas del Palmones-Botafuegos, que obviamente no se ve afectada por la actuación El Algarrobo), UAH 21 Riberas y Cursos Fluviales y la UAH 32 Alcornocales de Solana. El Plan Parcial ha de incluir un inventario de los árboles existentes y, en su caso, un Proyecto de Restitución de la superficie arbolada. El Campo de Golf se situará preferentemente en la porción incluida en el sector perteneciente a la UAH-23 (Valle del Marchenilla).

En toda la Actuación se propiciará la integración armónica de los usos propuestos con el medio físico sobre el que se localiza. Se cuidará muy especialmente la vegetación preexistente realizando un "Inventario Cartográfico" de los pies de alcornocales u otros árboles autóctonos existentes y de las manchas de matorral de cierta importancia (para los Sectores de Impacto sobre las UAHs Valle del Marchenilla y Piedemontes). Este inventario ha de servir para adecuar la ordenación de los usos propuestos en el correspondiente Plan Parcial de manera que se respeten en su lugar el máximo número posible de alcornocales y manchas de matorral. Se fija un 30% como porcentaje de árboles inamovibles y de un 15% para las manchas de matorral. Se presentará un "Plan de Movilización y Replante de Árboles" que debe garantizar la viabilidad biológica tanto de los pies que se desplazan como de los que se quedan en su lugar justificándose las medidas que se toman para minimizar las marras y para reponerlas. No se permitirá la introducción de especies de porte arbóreo alóctonas. Se habilitarán medidas para permitir el desenvolvimiento de la fauna dentro de la actuación. Se fijará un espacio colchón libre de edificaciones y con vegetación similar a la que se encuentre en el límite interior del Parque Natural entre este y la Actuación, que no podrá ser inferior a los 25 m a contar desde el límite del Parque Natural. Los primeros 15 m, franja de seguridad contra incendios, deberán estar en todo tiempo libre de residuos, matorral y vegetación seca, pudiéndose mantener las densidades arbóreas y arbustivas que debidamente se justifiquen en el Plan Contra incendios.

El Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización deben contar con un "Plan Contra incendios" con las indicaciones oportunas para la fase de construcción y para la fase de explotación de las instalaciones y edificios. Así mismo, el Plan Parcial contendrá en uno de sus apartados un "Inventario Cartográfico" de la Vegetación existente que permita la ordenación integrada de los usos y el respeto a la realidad físico natural preexistente y un "Plan de Movilización y Replante de Árboles" con el objetivo arriba apuntado.

El EsIA del Instrumento de desarrollo analizará, además de lo especificado en la legislación aplicable, los siguientes aspectos:

- La integración armónica de los usos propuestos con el medio físico sobre el que se localiza estudiándose, en concreto, las afecciones sobre la topografía de la zona.
- "Inventario Cartográfico" de los pies de alcornocales u otros árboles autóctonos existentes y de las manchas de matorral de cierta importancia (para los Sectores de Impacto sobre las UAHs Valle del Marchenilla y Piedemontes).
- Supervisión del "Plan de Movilización y Replante de Árboles" y establecimiento de Medidas de Correctoras y de Control.
- Diseño del Espacio Colchón fronterizo con el Parque Natural de "los Alcornocales".
- Control del "Plan Contra incendios" con las indicaciones oportunas para la fase de construcción y para la fase de explotación de las instalaciones y edificios.

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

En lo que respecta a las usurpaciones y el dominio público de las vías pecuarias, hay que realizar una serie de precisiones, si bien hay que advertir que el propio Grupo político matiza su posición en un apartado posterior de la alegación.

El nuevo Plan no puede olvidarse de la realidad, en este punto la consolidación de auténticos núcleos de población al margen de los procesos urbanísticos homologados es una realidad que la revisión no puede pasar por alto a riesgo de negar la evidencia. Pero la asunción de esta realidad no se realiza de forma pasiva sino que el nuevo Plan pretende reconducir estas situaciones hacia su transformación en realidades asumibles desde el punto de vista de su integración urbana y desde la exigencia de los principios generales del urbanismo entre el que cabe destacar el de la solidaridad de los beneficios y cargas.

De todas formas, la propuesta emanada del Plan se ha diseñado desde la idea de recuperar el Patrimonio Vía Pecuario Municipal y el sentido de red que este poseía. Con esta perspectiva global hay que enfrentarse al nuevo Sistema General de Vías Pecuarias porque es desde la contemplación del Sistema donde se pueden comprender la función de cada una de sus partes o tramos concretos.

El nuevo Plan General incorpora un nuevo esquema de ordenación del territorio, descartando actuaciones urbanísticas innecesarias previstas en el Plan vigente y apostando por aquellas que son asumibles desde el punto de vista ambiental y de cohesión territorial.

De otra parte, la Revisión establece como principio orientador la conservación y revitalización del centro histórico, incorporando un Catálogo de edificios protegidos, y disminuyendo con carácter general el índice de edificabilidad.

Los errores puntuales detectados en la atribución de alturas en casos aislados serán corregidos en la siguiente fase de aprobación provisional. Los procesos de participación ciudadana están entre otras cuestiones para poner en evidencia los errores materiales que se producen en la conformación de un planeamiento general que de suyo implica tomar una multitud de decisiones en las parcelas del suelo urbano, y en la que se asume que puedan existir dichos errores puntuales y sin que pueda prejuzgarse una voluntad de beneficiar a algunos. Nadie es perfecto ni tan siquiera quienes tienen encomendada la labor de redacción del Plan de la ciudad.

En este apartado parece negar la necesidad de la revisión pues sugiere el mantenimiento de la clasificación de suelo actual. De ser así, no puede aceptarse esta alternativa, pues de suyo implica la aceptación del Modelo Territorial del Plan vigente que extendía la ciudad por el frente litoral desde la desembocadura del Palmones y el límite del Paraje Natural de las Marismas homónimas hasta los acantilados de Punta Carnero. El Modelo propuesto por la Revisión reduce el frente urbano litoral al ya consolidado por la edificación y, por tanto, no clasifica como Suelo Urbanizable nuevos terrenos costeros. Este recorte, de aproximadamente 3 Km en las previsiones sobre el frente urbano de la ciudad, es representativo del nuevo espíritu y objetivos de esta Revisión. El mantenimiento de los criterios de clasificación del vigente Plan no se consideran acertados ni adaptados a la nueva realidad de la sociedad que exige incorporar a la ordenación territorial los criterios ambientales. En este sentido basta señalar que son numerosos los foros y los organismos internacionales como el PNUMA, la OCDE o la UE, por citar sólo los más destacados, que coinciden en la necesidad de salvaguarda el litoral de los procesos de urbanización.

Pero es que además los espacios litorales que la Revisión propone desclasificar posee unos valores ambientales muy destacados hoy día reconocidos mayoritariamente. Tal es el caso de:

- El Cinturón Dunar de El Rinconillo-Palmones (único arenal costero donde se suceden dunas y corrales que se mantiene en la Bahía de Algeciras cuyo papel ambiental es de crucial importancia, por la existencia de hábitats muy singulares y por su trascendencia en la regulación del perfil de la playa, filtrado del agua, etc.), que el Plan en Vigor clasificaba como Suelo Urbanizable Programado y la Revisión lo clasifica como Suelo No Urbanizable de Especial Protección.
- Las Marismas No Protegidas del Palmones (con valores muy similares a las marismas incluidas dentro del Paraje Natural, ecosistemas singulares, especies estenohalinas, avifauna muy diversa y abundante, etc.) que estaban clasificadas como Suelo Urbanizable No Programado y con la Revisión se clasifican como Suelo No Urbanizable de Especial Protección.
- La Desembocadura del Pícaro-Marchenilla y las zonas de la Ensenada de Getares libres de la edificación que se clasificaban como Suelo Urbanizable Programado y con la Revisión se clasifican como Suelo No Urbanizable de Especial Protección.
- La Fachada Litoral de los Cerros del Estrecho a la Ensenada de Getares que se clasificaban como Suelo Urbanizable No Programado y con la Revisión se clasifican como Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

Otros espacios de indudable valor ambiental como los márgenes del Río Palmones, la zona ESE de la finca de La Arrejanosa en contacto con el Río de la Miel, también eran soslayadas por el Plan en vigor.

En este caso cabe afirmar que el nuevo Plan establece unos plazos de programación a fin de evitar la retención especulativa. No obstante, y en lo que respecta a los suelos urbanizables previstos por el Plan vigente, hay que manifestar que en los casos de las zonas que ahora se desclasifican hay que felicitar que no se hayan desarrollado durante la vigencia del mismo, pues es lo que ha permitido que ahora se puedan realizar propuestas de protección.

Como criterio general es admisible, si bien ello no debe ser obstáculo para reconsiderar algunos destinos concretos de terrenos municipales. Negar esta posibilidad sería ir en contra del progreso, la posibilidad de revisar el planeamiento. Pues bien desde un punto de vista jurídico en la revisión de un Plan General, el planificador no se encuentra vinculado por las calificaciones derivadas del Plan vigente. Y así de forma justificada puede el nuevo Plan alterar el nivel de dotaciones públicas surgidas de la ejecución del planeamiento anterior cuando se acredite su innecesidad o inadecuación a las características socioeconómicas del municipio.

Esta posibilidad nace si entendemos el Plan como un conjunto solidario, en el que sus determinaciones no pueden entenderse de forma aislada, sino interrelacionadas y en términos de complementariedad. De forma que algunos espacios públicos existentes pueden cambiar de destino y sustituirse por usos distintos, buscando de forma simultánea nuevos espacios en los que localizar esos usos públicos. En esta labor de reconsideración puede mejorarse la funcionalidad global de la ciudad y salir reforzada la satisfacción de los de los distintos objetivos que debe perseguir el plan.

La Revisión representa, por tanto, una magnífica oportunidad para reconsiderar todos los terrenos del término, incluidos los de titularidad municipal. En cualquier caso, hay que anticipar que como regla general el Plan ratifica los usos actuales salvo casos justificados.

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

En líneas generales la Revisión del Plan General asume las propuestas que la entidad alegante realiza en este apartado. En este sentido el nuevo Plan permite al Ayuntamiento contar con un amplio Patrimonio Municipal de Suelo para desarrollar políticas activas de viviendas sociales. De otra parte, la revisión posibilita la legalización de los núcleos consolidados de primera residencia surgidos de forma irregular. Lo que no puede hacer el Plan es excluir las parcelas aisladas de segunda residencia existentes en estos núcleos. Distinto será que estas segundas residencias se vean excluidas de las medidas sociales de apoyo a la legalización (facilitar la obtención de un proyecto a coste reducido y unas tasas de tramitación subvencionadas).

La propuesta de la comarcalización se asume como propia por la Revisión y que realiza suficientes aportaciones en ese sentido.

Como se ha acreditado cuando se analizaba el apartado de la alegación relativa a los criterios de clasificación, este objetivo ha sido asumido como criterio del nuevo modelo territorial de la Revisión. Además se complementa ahora la propuestas señalando los siguientes aspectos:

El Plan Especial del Puerto Bahía de Algeciras contenía entre sus propuestas la ampliación del muelle de Isla Verde del Puerto de Algeciras por una zona que afectará sin duda al islote de Isla Verde. El Ayuntamiento ha realizado una serie de alegaciones a dicho Plan Especial, cuestionando de forma general su formulación y objetivos evidenciando la conveniencia de incorporar un enfoque más integral de sus determinaciones entre las que se encuentra la necesidad de encontrar alternativas interiores para la ampliación de las superficies dedicadas a actividades no directamente dependientes de los muelles.

De todas formas, desde el PGMO se considera que el Puerto de Algeciras no debe reducir aún más el escaso frente marítimo litoral de Algeciras, así se confirma en las determinaciones que al respecto se contienen en el PGMO.

La playa Rinconcillo-Concha, los sistemas dunares, las marismas no protegidas y el observatorio de aves están clasificados como SNUEP. Algunas de las huertas preexistentes quedan en la zona clasificada como SNUEP. Otras, inmersas en la trama suburbana de El Rinconcillo y que en la actualidad soportan usos mixtos y están en clara transición hacia los usos urbanos, se incorporan a la Ciudad.

En lo que respecta al Frente Litoral Cornisa Playa de Los Ladrillos el nuevo PGMO contiene propuestas que van a incidir en la mejora de las condiciones ambientales de Los Ladrillos, como son la unificación de la red de vertidos y la construcción de la depuradora.

El PGMO incluye la playa del Chinarral dentro del Sistema General Portuario. La regeneración de las playas es competencia del Ministerio de Medio Ambiente a través de Demarcación de Costas. Esta playa se verá favorecida en términos ambientales por la eliminación de los puntos de vertido al litoral y la construcción de la depuradora.

Punta de San García se incluye por la revisión dentro del Sistema General Portuario con la calificación pormenorizada de espacios libres.

El documento del PGMO Aprobado Inicialmente conlleva una serie de actuaciones que mejoraran las condiciones ambientales de la playa y del conjunto de la Ensenada de Getares. En primer lugar la unificación de la red de vertidos y la construcción de la depuradora prevista eliminará

los puntos de vertidos de la zona. Con ello habrá una mejoría en la calidad de las aguas. Además, el PGMO protege toda la zona de la playa, mantos eólicos incluidos, como SNUEP y establece un límite claro para la edificación que supondrá que más de la mitad del fondo de la Ensenada de Getares quedará, en su proyección tierra adentro, desprovista de edificios.

En cuanto al patrimonio y recuperación del Río de la Miel, este es otro de los criterios y principios rectores de la revisión, por lo que está asumido en las propuestas. De igual forma se apuesta por la recuperación del Río de la Miel, incorporando en el proyecto del Acceso Central, las soluciones de saneamiento precisas.

En cualquier caso el PGMO y su EsIA, documento aunque diferenciado integrante del Plan, contemplan la recuperación del antiguo cauce del Miel para la ciudad de Algeciras. Sólo hace falta consultar los planos (ORD-12, por ejemplo) del PGMO para comprobar como reaparece, se descubre, parte del cauce del río, concretamente su tramo final próximo a la desembocadura. No quepa la menor duda que este tramo es el de mayor interés por su posición junto al casco antiguo y por su valor histórico como elemento clave en la identidad y en el imaginario colectivo de los Algecireños.

Pero no se queda la recuperación que propone el Plan. La actuación Plan Especial Acceso Central conlleva la apertura de un paseo peatonal de 30 metros de anchura sobre el tendido ferroviario una vez soterrado. Este paseo peatonal es una vía verde que discurre por donde antaño lo hacía el río. Al respecto en las medidas correctoras del EsIA se dice:

19.11.- Infraestructuras Actuación 9 (Plan Especial Acceso Central: 3.PE.7) Sobre la UAH Nº10, Núcleo de Algeciras.

Se contempla como medida compensatoria, a los efectos del consumo de territorio, que la orientación del diseño del Sistema General de Espacios Libres a ubicar sobre el tendido ferroviario intente reconstruir el antiguo paisaje fluvial y ribereño del tramo final del río de La Miel. Para ello prestará especial atención a la formación de una aliseda o chopera en los márgenes de dicho espacio rodeando superficies de agua en el interior del mismo. El Plan Especial del Acceso Central garantizará un adecuado nivel de protección del patrimonio arqueológico o histórico.

El Plan Especial, el Proyecto de soterramiento y cualquier otro instrumento que se elabore con el objeto de gestionar la presente Actuación incluirá entre sus apartados uno dedicado al Diseño del Sistema General de Espacios Libres con las características apuntadas. Así mismo, estos instrumentos incorporarán en sus Estudios Económico-Financieros o en sus presupuestos las partidas correspondientes para garantizar el cumplimiento de las medidas aquí establecidas. El Proyecto de Soterramiento del Tendido Ferroviario se someterá a EIA.

En las medidas correctoras del EsIA se encuentra no ya la necesidad de hacer un estudio sobre la posible recuperación del río sino las condiciones mínimas para evocar al río de La Miel con la constitución de un "paisaje fluvial y ribereño" en pleno centro de la ciudad de Algeciras.

EN CUANTO A ALEGACIONES MÁS CONCRETAS

ALEGACIÓN Nº 1.- Corrección de la Memoria de Ordenación relativa a la Zona Nº3- Sur del Arroyo del Pícaro. Se desestima por las razones ya expresadas.

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

ALEGACIÓN Nº 2.- Corrección de la Memoria de Ordenación relativa a El Algarrobo para su clasificación de suelo no Urbanizable de especial protección. Se desestima por las razones expresadas en los apartados anteriores de esta contestación. De otra parte lo que pretende el nuevo Plan General es impedir el proceso de urbanización ilegal en el Pelayo, reconduciendo las actuaciones.

ALEGACIÓN Nº 3.- Sobre la incorporación en la Memoria de Ordenación de una declaración de principios más expresa sobre la prohibición de los rellenos portuarios, hay que manifestar que ese es un criterio establecido por la presente Revisión, si bien hay que ser consciente que cuando este nuevo planeamiento general llegue a alcanzar eficacia, los rellenos se habrán terminados de ejecutar legitimados por la previa declaración de obras de interés general por parte del Ministerio de Fomento. Se estima la alegación, en cuanto ser más explícitos sobre los objetivos del Plan para evitar nuevos rellenos.

ALEGACIÓN Nº 4.- Sobre la incorporación en la Memoria de Ordenación relativa al Acceso Central de una mención expresa de la recuperación Río de la Miel haciendo referencia a la vinculación del origen de la ciudad al mismo, hay que expresar que aun cuando se está de acuerdo en cuanto a su carácter de referente histórico, resulta innecesario incorporarlo a la memoria de ordenación. De otra parte, la Revisión se pronuncia de forma favorable a la recuperación del Río de la Miel en todo su cauce, al tiempo que prevé un sistema de saneamiento central. Se estima la alegación.

ALEGACIÓN Nº 5.- Sobre la inclusión del término "natural" en las necesidades de conservación del patrimonio en el apartado d) en el art.4, se acepta la alegación, si bien hay que dejar aclarado que en el propio art.4 de las Normas relativo a las finalidades y principios rectores de la revisión, la protección del medio natural está garantizada en los apartados b) y c).

ALEGACIÓN Nº 6.- Eliminar la potestad de tomar la decisión de revisar el Plan por mayoría absoluta del Pleno. Se acepta la alegación, si bien se es consciente que esta es una facultad que posee la Corporación. La aceptación debe entenderse en el sentido de que esa facultad deberá ejercerse de forma motivada en alguna de los motivos expresados en la propia normativa como causa para la revisión.

ALEGACIÓN Nº 7.- Necesidad de presentar expediente de apeo y deslinde del dominio público hidráulico en los expedientes de obras en este dominio. Esta alegación no puede ser aceptada por que la exigencia del deslinde y posterior apeo corresponde a la Administración sectorial; lo único exigible por el Ayuntamiento es la presentación de la autorización del organismo de cuenca, tal como se establece en las Normas Urbanísticas.

ALEGACIÓN Nº 8.- Consideración de los Parques y Jardines incluidos en el Catálogo del Patrimonio Histórico como especialmente protegidos. Se acepta la alegación, en el sentido de que quede expresado con mayor claridad, pues la inclusión en el Catálogo lleva consigo un régimen de especial protección.

ALEGACIÓN Nº 9.- En las formaciones dunares prohibir expresamente la realización de Instalaciones o construcciones de cualquier tipo. Se acepta la alegación.

ALEGACIÓN Nº 10.- Obligación de destinar a espacio libre la zona de policía del cauce. La zona de Policía es de 100 metros y no puede exigirse al Ayuntamiento que de forma indiscriminada que todo el suelo afectado por la zona de policía de cauce pase a ser destinada a espacio libre. Los

usos serán los previstos en la propia legislación sectorial precisando las autorizaciones correspondientes del organismo de cuenca.

ALEGACIÓN Nº 11.- Inclusión de texto sobre la función de las vías pecuarias en la definición de las mismas. Se acepta la alegación.

ALEGACIÓN Nº 12.- Discrepancia sobre dónde vienen recogidas las vías pecuarias municipales.

No puede aceptarse la redacción propuesta para el art.255 punto 2, en primer lugar porque el Plan General incluye una red existente de vías pecuarias según la información suministrada por la propia Consejería de Medio Ambiente e incluye una propuesta de ordenación, que será fiscalizada por la Consejería de Medio Ambiente.

De otra parte de aceptarse la propuesta de redacción implicaría la consecuencia de eliminar todo tipo de información en el Plan sobre la red existente y el establecimiento de una ordenación sin tener presente su incidencia al tiempo que se renunciaría a una reordenación de la red. En cualquier caso hay que ser consciente que una apelación genérica al Fondo Documental existente en la Consejería de Medio Ambiente supondría una remisión genérica a una documentación de muy diverso origen y valor jurídico.

ALEGACIÓN Nº 13.- Inclusión de letra f (protección integral Parques y Jardines) en artículo sobre protección de Conjuntos Urbanos y Parques y Jardines. Se acepta la alegación.

Por último, hay que realizar una breve reflexión sobre la manifestación de la necesidad de ampliación del EsIA o de realizar otro y verdadero que contemple los ignorados efectos ambientales del PGMO de Algeciras.

El EsIA se ha realizado ajustándose a la legislación vigente en materia de Evaluación de Impacto Ambiental (EIA) y en él se ha llevado a cabo un minucioso análisis de los impactos causados por las propuestas del PGMO. Como parece ignorarse en la alegación, la estructura del EsIA del PGMO de Algeciras se corresponde con la establecida en el art. 12 del Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de Andalucía, que delimita el contenido específico de un EsIA de planeamiento urbanístico.

Este reglamento indica que debe tomarse como base del EsIA el análisis y la valoración del ajuste de las propuestas del plan con la capacidad de uso o de acogida del medio, expresada en términos de Calidad Ambiental, para los nuevos usos, una vez desglosado este en Unidades Ambientalmente Homogéneas (UAH), así como la estimación de los riesgos (de inundación, litorales, de inestabilidad del sustrato, etc.) propios de las áreas afectadas por las propuestas del plan, condicionando pues la metodología de identificación y valoración de los impactos.

En este sentido el EsIA es completo y verdadero pues tiene en cuenta todas las afecciones que las propuestas de planeamiento producen sobre el territorio objeto de planificación, es decir la totalidad del término municipal de Algeciras, dando cumplimiento a todas las exigencias legales para este tipo de EsIA.

Los impactos o disfunciones ambientales actuales, ocupaciones presentes del territorio, afecciones por infraestructuras existentes, etc. no pueden considerarse propuestas del Plan pues son preexistentes a este y el Plan no plantea propuestas al respecto analizables, pero sí son considerados

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

en el análisis ambiental del territorio afectado por el planeamiento, condicionando la Calidad Ambiental de las UAH, y en consecuencia su Capacidad de Acogida de los nuevos usos, y en la identificación de los impactos previos al plan y, finalmente, contrarrestados en las Directrices del Suelo No Urbanizable y en la Normativa Urbanística.

No es objeto del EsIA del PGM0 realizar una valoración de los impactos previos al planeamiento sino de los que este produce, como se ha dicho, básicamente en función de las características de las actuaciones propuestas, de la capacidad de acogida del territorio, de los riesgos y limitaciones de este y, además, de su adecuación al modelo territorial implícito en las propuestas del plan.

Por último, resulta curioso que los autores de la alegación incidan en la misma en impactos que han sido identificados, analizados y valorados en el EsIA, sobre los que no ya en el propio EsIA sino en el Documento de Aprobación en su Normativa Urbanística se refleja la acción correctora del método de integración ambiental que se ha seguido para la elaboración del Plan. Además, la acción correctora no se queda ahí. Algunas de esas Actuaciones, dado la categoría alcanzada de los impactos, son objeto de medidas correctoras que las modifican sustancialmente, y estas medidas correctoras - claves en cualquier EsIA- han sido sistemáticamente ignoradas por los autores de la alegación.

La obligación de superar el trámite de EIA por los instrumentos de desarrollo no es un requisito impuesto por la legislación sino que se trata de la voluntad manifiesta de los autores del EsIA y del equipo redactor de mantener el rigor y la plena garantía de la viabilidad ambiental de las Actuaciones más allá del presente trámite y es, además, una segunda oportunidad para la participación pública y para la confrontación "racional" y no "desclasificadora" de opiniones.

PROPUESTA

Se desestima los hechos concernientes a las dudas por respetar el nuevo Plan, la no consideración de ser un Plan para los ciudadanos y el mantenimiento de la anterior clasificación del suelo.

Se estima las propuestas de ejecución del Plan en suelos urbanos y urbanizables, evitar las construcciones ilegales y promover la comarcalización de grandes equipamientos, recuperación del río de la Miel, y la protección del Litoral ya que se entiende que son criterios asumidos en el nuevo Modelo Territorial adoptado por la Revisión del Plan General.

En cuanto a las alegaciones más concretas, se estima la alegación en hechos concretos concernientes a la incorporación de principios más expresos sobre rellenos portuarios; recuperación del río de la Miel; manera de expresión de principios rectores del Plan General; inclusión de Parques y Jardines en el Catálogo del Patrimonio Histórico, especialmente protegidos; así como, la expresa prohibición de construcciones en las formaciones dunares. Se desestima la incorporación de expediente de apeo y deslinde del dominio público hidráulico; la obligación de destinar espacios libres a la zona de policía del cauce; al igual que lo referente a la vías pecuarias municipales.

ALEGACION 125/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

Manifiesta su disconformidad con el E.I.A., careciendo de un análisis profundo y detallado de determinados impactos, considerando necesario ampliar este Estudio de Impacto, o realizar otro que refleje los efectos ignorados del PGM0 de Algeciras.

Solicita que con la Declaración del Impacto, se declare negativo las áreas Urbanizables de La Menacha II, El Algarrobo, La Arrejanosa, los terrenos de servidumbre de protección de la Ley de Costas en el Rinconcillo y los enclaves del Río Picaro.

INFORME

Debido al alcance de las alegaciones y su contestación, se procede a continuación al análisis de cada uno de los apartados a que se refiere la alegación:

I. En cuanto al PGM0.

I.a. -Una Ciudad más humana e integrada con su medio ambiente.

- Plan de peatonalización, carriles-bici, transporte colectivo frente a potenciación del automóvil.

Desde el PGM0 se apuesta por solucionar las necesidades de desplazamientos y la conectividad entre las distintas partes de la ciudad mediante la potenciación del transporte colectivo y la constitución de un verdadero sistema de transporte alternativo al automóvil. Entre los Objetivos de Carácter General se encuentra el de satisfacer las necesidades de movilidad y accesibilidad al trabajo a los servicios y a los equipamientos de todos los grupos que conforman la sociedad algecireña, para lo cual se establecerá una eficaz red de infraestructuras internas, que permita poner en marcha una política de transporte público, disuasoria de la utilización del vehículo privado y posibilitadora de actuaciones de peatonalización, y más adelante, reordenar la ciudad existente a partir de sus partes integrándolas a través del transporte público, mayor accesibilidad urbana y recorridos peatonales.

El PGM0 no puede, por otro lado, entrar en el detalle que supone la realización de un Plan de Peatonalización o de Ciclovías, por escapar de su contenido propio, pero si puede, y así lo hace, integrar en su Programa de Actuación la obligatoriedad de formular un Plan Especial de Movilidad Urbana, a los efectos de establecer una red viaria soporte de un sistema integrado de transporte colectivo de pasajeros, de regulación y reestructuración del transporte de mercancías y de incrementar y propiciar los medios alternativos de transporte, tales como la bicicleta. Las directrices generales que deberán guiar este Plan Especial pueden consultarse en la pág. 232 de la Memoria de Ordenación.

Además debe consultarse lo que se prescribe en las Normas Urbanísticas al respecto, en concreto en su Título VI, de las Condiciones de Uso e Higiene, Capítulo VII, Uso de Infraestructuras (Uso Global F), Artículo 174, que en su punto 2 establece que en toda la red de primer nivel y en la red viaria de segundo y tercer orden se procurará, en la medida de lo posible, la instalación de vías especialmente preparadas y señalizadas para su uso por bicicletas, bien sea de forma exclusiva o

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

compartida. Y en su punto 4 determina que a los efectos de establecer una red viaria soporte de un sistema integrado de transporte colectivo de pasajeros, de la regulación y reestructuración del transporte de mercancías y de incrementar y propiciar los medios alternativos de transporte, tales como la bicicleta, se elaborará un Plan Especial de Movilidad Urbana, que atenderá a las directrices enunciadas en la Memoria de Ordenación del Plan. Y en su Disposición Adicional, pag. 267, establece que en el plazo máximo de tres años desde la entrada en vigor del presente Plan se formularán y aprobarán por el Ayuntamiento de Algeciras las Ordenanzas Municipales previstas para el desarrollo del mismo, así como el Plan Especial de Movilidad Urbana.

Así pues en lo relativo a la movilidad/accesibilidad el PGMO se orientan hacia el aumento de la accesibilidad general sin apoyarse en la sobredotación de infraestructuras por y para el automóvil sino en los medios de transporte colectivos y en los no motorizados, diversificando el uso de las vías públicas y contribuyendo con ello a una movilidad más sostenible y a una ciudad más humana.

l. b. - En cuanto a las zonas verdes.

- La consideración de zona verde :

Se afirma en esta sugerencia que en los mapas se hace una interpretación gráfica de estas zonas coloreándose de color verde muchos enclaves que no llegan a tener realmente esta catalogación. En este sentido debe tenerse en cuenta que lo que se representa en algunos mapas y planos con el color verde no son sólo las zonas cubiertas de vegetación, sino los Sistemas de Espacios Libres, Generales y Locales. Dichos sistemas no tienen por que coincidir siempre con áreas vegetadas, en el sentido de presentar vegetación natural, naturalizada u ornamental, sino que constituyen zonas libres de construcciones y que o soportan o podrán soportar usos de esparcimiento o son elementos oxigenadores, de distensión, y enriquecedores del paisaje urbano. No obstante, la mayoría de los Sistemas de Espacios Libres son, además, zonas verdes, entendiendo por estas sólo las que están vegetadas.

- Consideración del futuro Espacio Natural Protegido Marítimo-Terrestre de las Costas del Estrecho.

En el Análisis Ambiental del Territorio, y más concretamente en la determinación y descripción de las Unidades Ambientales Homogéneas (UAH), se ha realizado un profundo análisis del espacio incluido en el futuro Espacio Natural Protegido (ver fichas, en el EsIA, de las UAH "Fondos y Aguas del Estrecho" (pág. 25), "Frente del Estrecho" (pág. 27), "Acebuchales de los Cerros del Estrecho" (pág. 51) y "Pastizales y Matorrales Bajos de los Cerros del Estrecho" (pág. 52). En las Fichas de dichas UAH, concretamente en el Cuadro titulado Capacidad de Uso en todas las UAH se determina que su Aptitud/Vocación es la de Conservación/Protección.

Posteriormente, en la valoración de la Calidad Ambiental de las UAH implicadas en esta zona se han tenido en cuenta sus aspectos ambientales fundamentales. En especial se han considerado las UAH "Frente del Estrecho" y "Fondos y Aguas del Estrecho" como unidades de Calidad Ambiental Muy Alta y Singular, lo cual es un reconocimiento explícito de los valores que atesoran y que deben ser salvaguardados mediante su consideración como Espacio Natural Protegido. Las otras unidades implicadas, "Acebuchales de los Cerros del Estrecho" y "Pastizales y Matorrales Bajos de los Cerros del Estrecho", ha alcanzado valores Altos de Calidad Ambiental, respectivamente.

La alta calidad de las UAHs citadas, la fragilidad de la zona, la existencia de riesgos naturales derivados de su topografía y posición, fundamentalmente, que afectan a todo el conjunto de los Cerros y Litoral del Estrecho y la imbricación de unas unidades con otras son argumentos suficientes para avalar su integración en el futuro Espacio Natural Protegido. Así todo el conjunto se ha clasificado en el PGMO como Suelo No Urbanizable de Especial Protección. Por último, recordar que fue el Ayuntamiento de Algeciras quien solicitó la declaración como Parque Natural para esta zona.

Respecto a que las Grandes Zonas Verdes no se diseñan por el PGMO sino que provienen de la Legislación Sectorial hay que señalar que efectivamente el PGMO recoge como zonas verdes todas las derivadas de la aplicación de la legislación sectorial, pero no se queda ahí y aporta nuevos espacios protegidos, y sobre todo posibilita que muchos de ellos pasen al dominio público tanto para servir de disfrute de la colectividad como media para garantizar su preservación. Las mayores áreas libres que van a quedar integradas en la trama urbana son propuestas por el PGMO sin que estén sujetas a servidumbre de otra legislación, caso por ejemplo de Alamillos, de la Cantera de Los Guijos, del Cinturón Perimetral de San García, del Cinturón Perimetral del Cortijo de San Bernabé, etc. Pero es que además el PGMO propone una Corona de Parques Suburbanos que rodearán la ciudad por todas partes y que no se deriva de ninguna legislación sectorial sino que es fruto de la voluntad de protección en la que se inspira el propio Plan. No es cierto, tampoco, que no se haya dotado de un espacio colchón perimetral al PN. de Los Alcornocales por que de hecho el PN. está prácticamente rodeado por suelo No Urbanizable Especialmente Protegido.

Con relación a que las Infraestructuras disgregan las zonas verdes se recomienda leer las medidas correctoras impuestas por el EsIA a las infraestructuras viarias más importantes previstas por el PGMO, relativas a la permeabilización y a la integración ambiental de las mismas. Al margen de dichas medidas, es lógico, dada la importancia superficial de los Sistemas de Espacios Libres propuestos por el PGMO, que en algunos de ellos coincidan determinadas infraestructuras, como es el caso del tendido de 400 Kv España-Marruecos, ya existente, punto en el cual se aprecia cierta contradicción en la alegación, pues si aquí se critica el que este se sitúe en una zona verde en otros apartados se ataca su "proximidad" a las áreas residenciales.

Con relación a que en la zona del Cachón de El Rinconillo se declaran como Urbanizables terrenos inscritos en la Zona de Servidumbre de Protección del actual Dominio Público Marítimo-Terrestre. En realidad esta zona, e incluso el Dominio Público Marítimo-Terrestre, ya estaba clasificada por el PGMO en vigor como suelo urbano o Suelo Urbanizable con o sin programación. De hecho el PGMO en vigor extiende la Clasificación del Suelo Urbanizable hasta el mismo curso del río Palmones y hasta el límite del Paraje Natural "Marismas del Palmones". El Nuevo Plan recorta claramente dichas pretensiones urbanizadoras y marca un límite preciso del Suelo Urbano mucho más alejado del curso fluvial y del mencionado Espacio Natural Protegido. Los terrenos "desclasificados" se integran, además, dentro del SNUEP y sobre ellos se propone un Parque Suburbano.

Por último, las zonas que se clasifican como suelo urbano y que tocan la Zona de Servidumbre de Protección han sido identificadas como impactos. Volvemos a recomendar la lectura de las medidas correctoras del EsIA como parte integrante del PGMO Aprobado Inicialmente. En dicho documento se especifica la necesidad de relocalizar el equipamiento que afecta a la UAH "Marismas No Protegidas del Palmones" y sobre el impacto provocado por el suelo urbano residencial se dice se cuidará el contacto con la Marisma No Protegida de manera que se deje una franja de transición entre los edificios y la marisma de, al menos, 15 m de ancho. En dicha franja se intentará

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

reproducir los elementos de los ecosistemas dunares y marismes, permitiéndose no obstante el uso de las técnicas de diseño de jardines tradicionales. Además, se intentará integrar paisajísticamente los edificios con su entorno... y continua... Los instrumentos de desarrollo y ejecución del plan (Estudio de Detalle y Proyectos Urbanísticos) establecerán las determinaciones y partidas presupuestarias necesarias para que se cumplan las medidas aquí previstas e incluirán entre sus apartados un Estudio Geotécnico y en virtud del mismo se adoptarán las medidas de cimentación, estructurales y volumétricas oportunas.

Tal vez, el haber descartado a priori la validez del EslA ha impedido a los autores de la alegación apreciar la corrección de la propuesta que el EslA establece y, por tanto, en este punto han presentado una alegación sin conocer que precisamente los aspectos que ellos critican se han visto modificados por un EslA "incompleto y no verdadero".

- Protección Integral de la desembocadura del Río Palmones.-

La desembocadura del Río Palmones ha sido englobada en la delimitación de UAH en las unidades "Paraje Natural Marismas del Palmones" (que coincide con la zona declara Espacio Natural Protegido), "Marismas No Protegidas del Palmones" y "Dunas del Palmones". Estas UAH presentan niveles de Calidad Ambiental Singular, la primera, y muy alta, las dos últimas. La protección de la zona ante la "amenaza de urbanización", como se afirma en la alegación, viene obligada por varias figuras legales de protección; en concreto, el Espacio Natural Protegido por la Ley Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía y por la Ley de Costas, al encontrarse en DPMT y las Marismas No Protegidas del Palmones y las Dunas del Palmones por la Ley de Costas, por hallarse al menos en parte, también incluidas en zona de DPMT. Aunque la existencia de estas figuras de protección, ya de por sí, no permiten la edificación, el nuevo PGMO recoge las prescripciones de la legislación sectorial y clasifica a las áreas afectadas por la misma como Suelo No Urbanizable de Especial Protección Integral. Pero no se limita sólo a estas zonas afectadas sino que extiende dicha clasificación fuera de las mismas hasta el nuevo límite norte del suelo urbano. Por todo ello ha de entenderse asegurada la Protección Integral de estas zonas desde el punto de vista del planeamiento urbanístico.

- Planteamiento de zonas verdes con vegetación noble dentro del casco urbano.-

En este punto es muy poco afortunado el juicio de los alegantes pues no se corresponde en modo alguno con la realidad. El nuevo PGMO prevé un importante aumento de la dotación de la ciudad en materia de zonas verdes, las más significativas ya se han citado algo más arriba.

- Beneficio ambiental de las urbanizaciones en La Arrejanosa, La Menacha II y El Algarrobo.-

Debe recordarse que para estos sectores del Suelo Urbanizable Programado, en lo que respecta a las cargas asignadas, y de acuerdo con la legislación vigente, el Plan establece que los propietarios de estos terrenos están obligados a ceder gratuitamente al Ayuntamiento la superficie total urbanizada de los viales, parques y jardines públicos, de las zonas deportivas, de recreo y expansión también públicas, determinadas por el planeamiento, la superficie total urbanizada de los centros docentes y los servicios de interés público y social que el planeamiento determine como de carácter público, los terrenos precisos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos necesarios, el suelo necesario para la ejecución de los Sistemas Generales incluidos en la delimitación del sector o adscrito al mismo, etc.

En el caso concreto de La Arrejanosa, en su día la propiedad de la finca, a finales de los 70, cedió los terrenos donde se ubicó el antiguo vertedero de El Cobre y el actual vertedero de inertes. Aquella cesión se hizo con el compromiso por parte del Ayuntamiento de permitir la urbanización del resto de la finca situada sobre el Cerro de La Arrejanosa. A mediados de los 90 se presentó una modificación por parte de la propiedad que suponía la puesta en marcha de este acuerdo y la urbanización de gran parte de la finca La Arrejanosa. Finalmente, el Plan General para este Sector, se incluye como Suelo Urbanizable Programado para dar cumplimiento a un convenio suscrito con la propiedad en el período de redacción del Plan General que ahora se revisa, y que a partir del Avance se modificó para destinar la mayor parte de la finca a espacios libres de uso y dominio público, admitiendo sólo en una parte minoritaria de ella la clasificación de Urbanizable. Su posición en el borde oeste de la ciudad, colindante con el Parque Natural de Los Alcornocales, y sus propias condiciones ambientales, exigirán unas condiciones de ordenación muy precisas y ajustadas de cara a lograr la máxima integración de las edificaciones en el paisaje. Sus características lo hacen apropiado para la baja densidad y para los usos turísticos.

Con dicha propuesta quedan libres e integradas en un Parque Suburbano la mayor parte de las masas de alcornoque y matorral noble mediterráneo que se enclavan en el interior de la finca, puesto que cerca de la mitad de la actuación se superpone a terrenos desprovistos de cubierta vegetal arbórea, pertenecientes a la UAH Colinas de Botafuegos, y casi la otra mitad de la misma se superpone a terrenos incluidos en la UAH Piedemontes caracterizados también por la falta o la escasez de la cubierta vegetal arbórea. Quedaba sólo afectada una pequeña mancha de alcornocales perteneciente a la UAH "Alcornocales de Solana", veamos que prevé el PGMO en este aspecto.

En las Normas Urbanísticas correspondientes a este tipo de suelo, en su Artículo 324, Condiciones particulares, A) Primer cuatrienio, Sector 3. La Arrejanosa (pág.247) se incluyen en las observaciones las siguientes condiciones para este Sector:

Los sistemas locales de cesión obligatoria y gratuita se concentrarán en la zona de poniente (UAH-32, Alcornocales de Solana), al objeto de conseguir la continuidad y el apoyo a los sistemas generales de espacios libres que se proyectan en su colindancia. Todos los alcornoques que persisten en la finca se consideran protegidos. El Plan Parcial ha de incluir entre sus documentos un inventario de los alcornocales existentes dentro del Sector, y en su caso un Proyecto de Restitución de la superficie arbolada.

Como se aprecia en el articulado de la Normativa Urbanística no ya la porción afectada de la pequeña mancha de alcornocales, que representa una mínima expresión del alcornoque de la finca, sino los arboles aislados se consideran protegidos y como tales no pueden ser más que respetados por la actuación. No obstante, como se explicará un poco más abajo en la actuación se han identificado una serie de impactos que como no podía ser de otra forma dado el intenso trabajo de evaluación y modificación de la propuesta se han valorado como moderados.

Por último en las medidas correctoras del Estudio de Impacto Ambiental (EslA) se propone una mayor reducción de la superficie afectada por el uso residencial.

I09.UPR14.-Suelo Urbanizable Programado Residencial Actuación 40 (La Arrejanosa: Sector 3, S. Urbanizable Programado) Sobre la UAH N°19, Vegas del Palmones-Botafuegos,

I10.UPR.15.-Suelo Urbanizable Programado Residencial Actuación 40 (La Arrejanosa: Sector 3, S. Urbanizable Programado Sobre la UAH N°19, Vegas del Palmones-Botafuegos, y

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

11.1.UPR|6.- Suelo Urbanizable Programado Residencial Actuación 40 (La Arrejanosa: Sector 3, S. Urbanizable Programado) Sobre la UAH N°31, Piedemontes.-

En toda ella se buscará la integración armónica de los usos propuestos con el medio físico sobre el que se localiza. Se cuidarán muy especialmente la vegetación preexistente realizando un Inventario Cartográfico, para el Sector de Impacto sobre la UAH Piedemontes, de los pies de alcornoques u otros árboles autóctonos existentes y de las manchas de matorral de cierta importancia. Este inventario ha de servir para adecuar la Ordenación de los usos propuestos en el correspondiente Plan Parcial, de manera que se respeten en su lugar el máximo número posible de alcornoques y garantizar la viabilidad biológica tanto de los pies que se desplazan como de los que se quedan en su lugar justificándose las medidas que se toman para minimizar las marras y para reponerlas. No se permitirá la introducción de especies de porte arbóreo alóctonas. Se habilitarán medidas para permitir el desenvolvimiento de la fauna dentro de este nuevo espacio urbanizado. Por último, se buscará la integración paisajística de los edificios en su entorno inmediato actuándose tanto sobre la forma de estos como sobre los espacios libres. Se preverá que todas las aguas residuales se encaucen a la red de saneamiento municipal y a la depuradora prevista y que estas estén realizadas antes de la ocupación de las viviendas. El diseño de los espacios libres ha de evocar el origen de la finca y su vinculación con el Parque Natural de los Alcornocales. En la afección a la UAH Vegas del Palmones-Botafuegos y del Cobre se analizarán los Riesgos de Inundación existentes.

El Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización deben contar con un "Plan Contraincendios" con las indicaciones oportunas para la fase de construcción y para la fase de explotación de las instalaciones y edificios. Así mismo, el Plan Parcial contendrá en uno de sus apartados un "Inventario Cartográfico" de la Vegetación existente que permita la ordenación integrada de los usos y el respeto a la realidad físico natural preexistente y un "Plan de Movilización y Replante de Árboles" con el objetivo arriba apuntado. Los instrumentos de desarrollo deben establecer en sus Estudios Económicos Financieros o en sus Presupuestos las partidas que cubran los costes de las medidas que aquí se establecen. La Actuación 40: La Arrejanosa: Sector 3 Suelo Urbanizable Programado se someterá a EIA.

El EslA del Instrumento de desarrollo analizará, además de lo especificado en la legislación aplicable, los siguientes aspectos:

- La integración armónica de los usos propuestos con el medio físico sobre el que se localiza estudiándose, en concreto, las afecciones sobre la topografía de la zona.
- "Inventario Cartográfico" de los pies de alcornoques u otros árboles autóctonos existentes y de las manchas de matorral de cierta importancia (para los Sectores de Impacto sobre las UAHs Valle del Marchenilla y Piedemontes).
- Supervisión del "Plan de Movilización y Replante de Árboles" y establecimiento de Medidas Correctoras y de Control.
- Control del diseño de los espacios libres.
- Control del "Plan Contraincendios" con las indicaciones oportunas para la fase de construcción y para la fase de explotación de las instalaciones y edificios.

Esta Actuación puede ser un ejemplo válido para reflejar el método de trabajo que ha seguido el equipo del Plan para integrar ambientalmente las propuestas del mismo. Este método ha consistido en plantear alternativas partiendo de un profundo conocimiento de la capacidad de acogida del territorio algecireño y en una continua evaluación de las repercusiones de las distintas alternativas que no se han convertido en propuestas del plan hasta que no se superaba de largo el umbral de la viabilidad ambiental. Por último, como mecanismo de control el EslA evalúa el grado de adecuación de las propuestas con la Capacidad de Acogida de las distintas UAH y con un Modelo de Ordenación del Territorio Sostenible, y dictamina las medidas correctoras y de control necesarias para garantizar la plena viabilidad ambiental de las mismas. Algunas de dichas medidas modifican sustancialmente la Actuación sobre al que operan y cuando así ha sido se ha requerido, además, un nuevo control ambiental externo a través del sometimiento a EIA del instrumento de desarrollo en cuestión. Esta forma de trabajar tal vez no sea la única que existe para realizar una planificación física racional y responsable desde el punto de vista ambiental, pero aunque se puedan discutir sus resultados concretos el rigor científico y la veracidad del método es simplemente incuestionable.

Para La Menacha II, entre los Criterios Generales de Intervención se establece en el Plan para este sector que de un total aproximado de 75 has de superficie con la que cuenta la finca, unas 45 has se destinan mayoritariamente a espacios libres, para formar parte del parque lineal ribereño del Palmones, incorporando dicha superficie una zona de acebuches con la que cuenta la finca y que son necesario mantener. Las restantes 30 has son las que se clasifican como Urbanizable para baja densidad, pero con diversidad tipológica, de forma de poder constituir una oferta variada de viviendas apoyada sobre el límite del Suelo Urbano.

Finalmente, la actuación El Algarrobo origina diversos beneficios ambientales como son la transmisión al dominio público de 90 Has de la finca integrada dentro del PN de "Los Alcornocales" y al asumir la depuración y reciclaje para riego de las aguas residuales del Núcleo de El Pelayo, además de los afluentes producidos por ella misma. Así en las Normas Urbanísticas correspondientes a este tipo de suelo, en su Artículo 324, Condiciones particulares, A) Primer cuatrienio, Sector 11. El Algarrobo (pág. 248) se establece que Se considerará, como una obligación urbanística perteneciente a los terrenos incluidos en el ámbito del futuro Plan Parcial la aportación económica de DOSCIENTOS MILLONES DE PESETAS con destino a la unificación de vertidos y saneamiento de aguas residuales en el núcleo Pelayo. Igualmente se considera una obligación urbanística la construcción de una depuradora de aguas residuales con capacidad suficiente para tratar las aguas de la promoción y las de Pelayo, que una vez depurada, servirán de abastecimiento para el riego del campo de golf.

No obstante, en el documento de aprobación provisional debe estudiarse la conveniencia de que la actuación de El Algarrobo pase a clasificarse como Urbanizable no programado dada la discordancia constatada de la superficie del sector; pues en todo caso habrá que garantizar el pase al dominio público de la parte de la finca integrada en el Parque Natural como condición previa a su programación sin que se aumente la densidad prevista en la parte de la misma clasificada como Urbanizable. Estas condiciones se establecen no tanto como obligaciones urbanísticas sino como condicionantes medioambientales de forma que de no cumplimentarse debe impedirse la programación del desarrollo urbanístico de la parte del suelo Urbanizable.

- Líneas de tendidos eléctricos de 66 Kv y 400 Kv.-

En este sentido debe recordarse lo establecido en las Normas Urbanísticas al respecto, especialmente el Título VI, de las Condiciones de Uso e Higiene, Capítulo VII, Uso de

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

Infraestructuras (Uso Global F), Artículo 174, Condiciones particulares, Grupo V. Ciclo del Agua, VI. Energía y VII. Telecomunicaciones, punto 3, a) que establece que en cualquier clase de suelo, toda instalación de nueva planta, salvo de carácter provisional, tanto de transporte de alta tensión como de transformación, deberá implantarse en los lugares que se señalen por el planeamiento, dando origen a sus correspondientes servidumbres. Si se produjeran alguno de los supuestos previstos en la legislación urbanística, consecuencia de imprevisiones en el planeamiento, deberá demostrarse que la actuación necesaria no tiene cabida en las reservas que el Plan ha contemplado, así como que con ella no se dañan las condiciones que el Plan se propusiera mantener o mejorar, y en su apartado b) dice que en el Suelo Urbanizable, en atención a su posibilidad de programación como futuro suelo urbano, no se podrá hacer instalación ninguna de alta tensión aérea fuera de las señaladas por estas Normas. Si los suelos de esta clase estuvieran atravesados o contuvieran elementos de las instalaciones de energía eléctrica señalados por el Plan, se verán sometidos a las servidumbres que se señalan y así deberán recogerse en los desarrollos del mismo.

Y en su apartado h) se dice que los terrenos dominados por las líneas eléctricas aéreas no han de recibir una afectación exclusiva. Es deseable que estos terrenos tengan como destino asignaciones de interés general, tales como las infraestructuras lineales compatibles, espacios verdes, límites de urbanizaciones, etc., o bien utilización para fines agrícolas. Por último señalar que la Actuación de la Menacha II encaja en esta voluntad al discurrir el tendido de alta tensión por el límite del Suelo Urbanizable y sobre espacios libres. En el desarrollo urbanístico de este suelo deberán tenerse presentes las normas citadas en especial en cuanto a la delimitación de las servidumbres de la línea y a la dotación de espacios libres bajo ella.

l.d. En cuanto a la Recuperación de las Vías Pecuarias.

La Propuesta de Alternativas de Trazado de las vías pecuarias se ha realizado en estricta aplicación del Reglamento de Vías Pecuarias de Andalucía (RVPA, en adelante) y sobre ella debe pronunciarse la Consejería de Medio Ambiente, poseedora de la competencia administrativa en esta materia. El citado Reglamento, en su Disposición Adicional Primera, vías pecuarias afectadas por el planeamiento urbanístico, establece en su punto 1, que los tramos de vías pecuarias que transcurran por suelos clasificados por el planeamiento vigente como urbanos o Urbanizables que hayan adquirido las características de suelo urbano, y que no se encuentren desafectados con anterioridad a la entrada en vigor del presente Reglamento, previo informe de la Consejería de Medio Ambiente, se procederá a su desafectación con sujeción a la Ley de Patrimonio de la Junta de Andalucía y el presente Reglamento, quedando exceptuada del régimen previsto en la sección 2ª del Capítulo IV, Título I, de dicho Reglamento (Aprovechamientos). En su punto 2 excluye del supuesto anterior aquellos tramos de vías pecuarias que discurran por suelo urbano que carezca de continuidad respecto del núcleo urbano principal y el grado de edificación no sea superior al 50% respecto a la superficie total del tramo de vía pecuaria afectado. La Disposición Adicional Segunda, vías pecuarias afectadas por obras públicas, dice en su punto 1 que las vías pecuarias afectadas por obras públicas ejecutadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 3/1995, de Vías Pecuarias, quedan exceptuadas del régimen establecido en la sección 2ª del Capítulo IV, Título I, de dicho Reglamento (Aprovechamientos). En su punto 2 se determina que en caso de abandono o pérdida de funcionalidad de la obra pública, los terrenos que con anterioridad hubiesen sido vías pecuarias revertirán a su situación inicial mediante la correspondiente mutación demanial y, en su caso, cambio de titularidad de los mismos.

Como se ha indicado en el Documento de Aprobación Inicial la importancia de las afecciones que se han producido hasta la actualidad ha supuesto la descomposición y la total pérdida de

funcionalidad del sistema Vía Pecuaria de Algeciras. Esta situación, junto con las previsiones del Plan en tramitación, obliga a considerar la necesidad de dotar de alternativas a los tramos que se van a ver afectados por el nuevo planeamiento como una oportunidad para reconstruir el sistema. Es por ello que la Propuesta de Alternativas de Trazado se ha diseñado y planificado no desde la perspectiva de dar una respuesta puntual y fragmentaria a los segmentos de este Dominio Público afectados por el nuevo Plan, sino sobre la base de propiciar la consistencia, la continuidad y la coherencia del sistema. Sirva esta primera referencia a los criterios con que se han formulado las alternativas como un claro reflejo de la relevancia, que a estos efectos, se ha dado a la recuperación y mantenimiento de la red y a la salvaguarda de las funciones a las que sirve.

En consecuencia, en cuanto a las ocupaciones en terrenos clasificados por el Plan Vigente como suelo urbano o Urbanizable que han adquirido las características de suelo urbano o las ocupaciones por obras públicas ejecutadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley de Vías Pecuarias, se ha actuado con estricta sujeción a las Disposiciones Adicionales antes transcritas. El PGMO, en este sentido, se ve obligado a aplicar el RVPA y a dicho Reglamento deben apuntar sus críticas los autores de la alegación, pues es este quién "legaliza" las usurpaciones y no el Plan. Aún así la pérdida de la condición de Dominio Público Vía Pecuaria no significa la pérdida de la titularidad pública de los terrenos, puesto que estos son Patrimonio de la Junta de Andalucía y quedan sujetos a la aplicación a la Ley de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

De todas formas, la propuesta emanada del Plan se ha diseñado desde la idea de recuperar el Patrimonio Vía Pecuaria Municipal y el sentido de red que este posea. Con esta perspectiva global hay que enfrentarse al nuevo Sistema General de Vías Pecuarias porque es desde la contemplación del Sistema donde se pueden comprender la función de cada una de sus partes o tramos concretos. Así pues, respecto a la afección a la Cañada Real de Pelayo por la Actuación en el Algarrobo se propone un trazado alternativo por terrenos del PN. de Los Alcornocales y, también, por terrenos exteriores a dicho PN. Lo más importante de dicho trazado alternativo, sin embargo, no es eso, si no que la Cañada presenta en la actualidad un conjunto de afecciones que entran en los supuestos contemplados en el RVPA y, por tanto, son irreversibles que han supuesto la ruptura de su continuidad y con ello la descomposición del sistema, por que era precisamente esta cañada su eje articulador principal. Si los terrenos afectados por la actual propuesta se mantuvieran como vía pecuaria clasificándose como SNUEP no habría que darle un trazado alternativo y no se podría por tanto reconstruir el sistema con dicha alternativa.

El recorrido concreto de la alternativa de trazado se ha elegido por un criterio fundamental y es que se trata del más próximo al actual trazado que permite la conexión y articulación de las otras Vías Pecuarias y no se ve en ningún punto interrumpido por infraestructuras viarias o por suelo residencial. Además dicho trazado posee un innegable valor paisajístico y ambiental si se examina la conexión que habilita entre la Sierra y el curso bajo del Pícaro-Marchenilla e incluso con el litoral a través de la nueva Vereda del Pícaro.

Obsérvese la paradoja que podría provocar el tomar en consideración la presente alegación pues se salvaría un tramo de la Cañada Real de Pelayo desconectado y en parte ocupado por la carretera N-340, que presenta difíciles condiciones para el desarrollo de los usos compatibles con las Vías Pecuarias dada la proximidad de la carretera y los cortes que esta provoca sobre la cañada, pero se perdería la posibilidad de reconstruir el Sistema Vía Pecuaria de Algeciras con las características adecuadas para soportar, e incluso propiciar, los usos que le son propios. Finalmente, un Parque Natural, a diferencia de un Parque Nacional, no está formado por terrenos de titularidad pública mientras que una vía pecuaria es parte integrante del Dominio Público.

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

I.e. Gasolineras dentro del Casco Urbano.-

Respecto a la localización de las gasolineras el Plan establece, acorde con la legislación sectorial vigente, una normativa específica cuyo objetivo va a ser integrar en la ordenación que se hace del territorio municipal los criterios de prevención de riesgo inherentes a dichas instalaciones permitiendo su ubicación allí donde sea compatible con los demás usos del suelo.

Así se ha establecido una normativa restrictiva respecto a estas instalaciones tanto desde el punto de vista de la salud pública como de la protección ambiental y de la ordenación territorial. En concreto las Normas Urbanísticas determinan en su Título VI, de las Condiciones de Uso e Higiene, Capítulo VII, Uso de Infraestructuras (Uso Global F), Artículo 168, Condiciones específicas para implantación de los usos de centros y servicios terciarios, punto 1, que todos los usos de centros y servicios terciarios requerirán un estudio justificativo de su incidencia en el territorio, que debería referirse a los efectos potencialmente resultantes de la propuesta a corto, medio y largo plazo. En su punto 2 establece que dicho Estudio de Incidencia Territorial deberá contener un análisis detallado que permita determinar los posibles impactos, y ser, además, ilustrativos de las posibles alternativas que permitan evitar o reducir razonablemente los efectos negativos, si los hubiere, de la acción sobre el medio. El Estudio de Incidencia Territorial estará integrado, al menos, por:

- Evaluación o Estudio de Impacto Ambiental, de acuerdo con lo que establece la legislación autonómica de Protección Ambiental.
- Evaluación de Impacto de Tráfico, en el que se tenga en cuenta la incidencia que se pueda provocar en la dinámica urbana, y las posibles interferencias en los flujos de Tráfico, así como los aspectos relevantes respecto a la accesibilidad y conectividad de la actividad. Esta evaluación deberá prever las medidas compensatorias para subsanar, en su caso, las disfuncionalidades que pudieran originar, así como la previsión de plazas de aparcamientos suficientes en función del número previsible de usuarios.
- Evaluación del Impacto Urbano, donde se considerarán especialmente la ubicación dentro de la ciudad, su compatibilidad con el uso presente de la zona, la escala edilicia y alcance de la misma, su compatibilidad con el entorno, grado de saturación de la zona respecto a la actividad, el impacto sobre la estructura económica tradicional existente, y en general, todo otro aspecto relevante de la actividad proyectada sobre el entorno y otros puntos de la ciudad que puedan ser previsiblemente afectados.

En su punto 4. Estaciones de Servicio Automotriz prescribe que en Suelo Urbano únicamente podrán autorizarse Estaciones de Servicio Automotriz en instalaciones exclusivas y que estén expresamente señaladas en los planos de ordenación detallada, o bien mediante concesión administrativa en espacios libres anexos al sistema viario, por límite temporal de 15 años y con cláusula expresa de rescate. En Suelo Urbanizable el planeamiento parcial podrá establecer reservas para Estaciones de Servicio Automotriz, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a) Distancia mayor de 500 metros de otra ya existente o prevista.

b) No ubicarse en:

Parcela de esquina.

Sobre vía de ancho menor a 20 metros.

En planta baja de edificios.

En Suelo No Urbanizable podrán autorizarse en terrenos que no sean objeto de Especial Protección, siempre que se justifique convenientemente la necesidad de su emplazamiento y se garantice la participación de la comunidad en las plusvalías que se generan por la modificación del destino normal del terreno.

Finalmente su punto 5 dice que la existencia o instalación de cualquier actividad anexa, aunque ésta fuese de dominante o principal (talleres, garajes, estaciones autobuses, etc.), no alterará las condiciones de situación exigidas al más molesto o peligroso condicionante de los usos que realiza.

I.f. La Actuación El Algarrobo.

El continuo examen de las incidencias ambientales de las alternativas del Plan, con el método de trabajo que ya se expuso para la Actuación de la Arrejanosa, ha permitido corregir algunas de las Actuaciones que presentaban, a priori, un mayor potencial de Impacto. En el caso de la Actuación El Algarrobo, que podría incluirse en estos supuestos, la integración ambiental se ha materializado, primero, mediante la consecución de beneficios ambientales compensatorios como, ya enunciados algo más arriba, los consistentes en la cesión a la titularidad pública de 90 Has inscritas dentro del PN. "Los Alcornocales" y la aportación de los recursos económicos imprescindibles para la unificación de los vertidos en el núcleo de Pelayo y para la depuración y reciclado de las aguas de dicha pedanía, que se utilizarán para regar el Campo de Golf, con lo que la principal demanda de agua de la Actuación quedará cubierta gracias las aguas recicladas de Pelayo. Segundo, en la Normativa Urbanística se condiciona el instrumento de desarrollo prescribiendo la necesidad de concentrar los espacios libres en las porciones del sector ocupadas por la UAH 29 Sierras (por error aparece en el documento del Plan como UAH 19, que se corresponde con la unidad Vegas del Palmones-Botafuegos, que obviamente no se ve afectada por la actuación El Algarrobo), UAH 21 Riberas y Cursos Fluviales y la UAH 32 Alcornocales de Solana. El Plan Parcial ha de incluir un inventario de los árboles existentes y, en su caso, un Proyecto de Restitución de la superficie arbolada. El Campo de Golf se situará preferentemente en la porción incluida en el sector perteneciente a la UAH-23 (Valle del Marchenilla).

Pero como todas las demás Actuaciones del PGMO está se ha visto sometida al EsIA identificándose y valorándose varios impactos, que se han categorizado como impactos Moderados, Asumibles y Compatibles. La presencia de impactos Moderados exige la aplicación de medidas correctoras que minimicen sus disfunciones ambientales:

En toda la Actuación se propiciará la integración armónica de los usos propuestos con el medio físico sobre el que se localiza. Se cuidará muy especialmente la vegetación preexistente realizando un "Inventario Cartográfico" de los pies de alcornocales u otros árboles autóctonos existentes y de las manchas de matorral de cierta importancia (para los Sectores de Impacto sobre las UAHs Valle del Marchenilla y Piedemontes). Este inventario ha de servir para adecuar la ordenación de los usos propuestos en el correspondiente Plan Parcial de manera que se respeten en su lugar el máximo número posible de alcornocales y manchas de matorral. Se fija un 30% como porcentaje de árboles inamovibles y de un 15% para las manchas de matorral. Se presentará un "Plan de Movilización y Replante de Árboles" que debe garantizar la viabilidad biológica tanto de los pies que se desplazan como de los que se quedan en su lugar justificándose las medidas que se toman para minimizar las marras y para reponerlas. No se permitirá la introducción de especies de porte arbóreo alóctonas. Se habilitarán medidas para permitir el desenvolvimiento de la fauna dentro de la

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

actuación. Se fijará un espacio colchón libre de edificaciones y con vegetación similar a la que se encuentre en el límite interior del Parque Natural entre este y la Actuación, que no podrá ser inferior a los 25 m a contar desde el límite del Parque Natural. Los primeros 15 m, franja de seguridad contraincendios, deberán estar en todo tiempo libre de residuos, matorral y vegetación seca, pudiéndose mantener las densidades arbóreas y arbustivas que debidamente se justifiquen en el Plan Contraincendios.

El Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización deben contar con un "Plan Contraincendios" con las indicaciones oportunas para la fase de construcción y para la fase de explotación de las instalaciones y edificios. Así mismo, el Plan Parcial contendrá en uno de sus apartados un "Inventario Cartográfico" de la Vegetación existente que permita la ordenación integrada de los usos y el respeto a la realidad físico natural preexistente y un "Plan de Movilización y Replante de Árboles" con el objetivo arriba apuntado. Los instrumentos de desarrollo deben establecer en sus Estudios Económicos Financieros o en sus Presupuestos las partidas que cubran los costes de las medidas que aquí se establecen. La Actuación 32: El Algarrobo, Sector I I Suelo Urbanizable Programado se someterá a EIA.

El EIA del Instrumento de desarrollo analizará, además de lo especificado en la legislación aplicable, los siguientes aspectos:

- La integración armónica de los usos propuestos con el medio físico sobre el que se localiza estudiándose, en concreto, las afecciones sobre la topografía de la zona.
- "Inventario Cartográfico" de los pies de alcornoques u otros árboles autóctonos existentes y de las manchas de matorral de cierta importancia (para los Sectores de Impacto sobre las UAHs Valle del Marchenilla y Piedemontes).
- Supervisión del "Plan de Movilización y Replante de Árboles" y establecimiento de Medidas de Correctoras y de Control.
- Diseño del Espacio Colchón fronterizo con el Parque Natural de "los Alcornocales".
- Control del "Plan Contraincendios" con las indicaciones oportunas para la fase de construcción y para la fase de explotación de las instalaciones y edificios.

Al respecto de las afecciones al Parque Natural citadas en la alegación hay que aclarar que ninguna porción del campo de golf se sitúa dentro de los límites del Parque Natural de "Los Alcornocales", como se puede comprobar simplemente observando el Mapa de Clasificación o el de Estructura Urbana General. Es más con la actuación se pretende conseguir la titularidad pública de terrenos que están dentro del Parque Natural y que son de propiedad privada, concretamente 90 Has, incorporándose dicho espacio al conjunto de montes públicos que se extienden entre el término de Algeciras y el de Tarifa. Ello redundará en mejoras en la gestión del conjunto del Espacio Natural Protegido, en el sentido de que se avanzará en líneas de gestión no totalmente garantizadas por simple declaración de Parque Natural, ya que se incluirán en el Catálogo Andaluz de Montes. Además con la puesta en marcha de la propuesta se aportarán una serie de soluciones a problemas y déficits ambientales actuales como son la unificación de la red de saneamiento del Núcleo de El Pelayo, eliminando todos los puntos de vertidos, y la depuración de las aguas de la zona, y se establecerá un límite definitivo a la prolongación del crecimiento espontáneo del Núcleo de El Pelayo por las faldas del Cerro del Algarrobo.

En cuanto a las posibles contradicciones con el POTS del Campo de Gibraltar, ya que la propuesta se superpone en parte a un espacio definido por este como "Paisaje Forestal Singular" ("Área Forestal de las Colinas Occidentales" -Mapa "Preservación y Mejora del Medio Natural y el Paisaje de la Bahía" y Mapa "Síntesis de la Ordenación de la Bahía") en la Cabecera del Pícaro. Hay que situar ambos documentos, PGMO y POTS, en el proceso de formulación de dichos planes y que, como es sabido, se encuentran en fase de Avance, esto es, sujetos a ajustes y ciertos cambios. De todas formas, ni en plano "Esquema Director de Usos de la Bahía" ni en el de "Articulación y Estructura de la Aglomeración de la Bahía" del POTS tiene transcendencia la definición de dicho espacio forestal singular. Sí se recoge en el Plano del POTS "Síntesis de Ordenación de la Bahía", pero sólo una pequeña porción, aquella que queda al margen del "Área Recreativa Occidental El Cobre-Botafuegos". Ello es indicativo de que los Paisajes Forestales Singulares pueden soportar determinados usos siempre que se preserven los elementos que posibilitan su definición como paisajes singulares y, por tanto, que es muy posible que mediante soluciones de diseño de la propuesta podrían salvaguardarse tales elementos.

I.g. La Menacha.

Fuera de la Actuación La Menacha se han dejado los espacios que presentan mayor interés por su cercanía al río y por poseer una cubierta vegetal de porte arbustivo-arbóreo en los que coinciden además ciertos riesgos naturales y tecnológicos, y que por ende se ceden gratuitamente al Ayuntamiento (45 Has) para formar parte del pretendido Parque Ribereño del Palmones. Es por ello que los terrenos sobre que realmente se incluyen dentro de la misma, que se integraban dentro de la UAH Colinas del Palmones-Botafuegos, poseen Capacidad de Acogida más que suficiente para soportar usos residenciales como los previstos por la Actuación.

I.h. Lugares de Ocio y esparcimiento, las Playas y el río Pícaro.

Todas las UAH que forman parte de la Unidad de Paisaje Litoral se han clasificado como SUNEI, excepción de las áreas afectadas por el Plan Especial del Puerto Bahía de Algeciras. El curso del río Pícaro desde la desembocadura hasta la confluencia con el Marchenilla se ha clasificado en parte como SNU y como SEL, este último, con una anchura próximo a los 75 m. Terminado esta área libre se reintegra en el SNU para volver a convertirse en SEL una vez superada la Cantera de Los Guijos. Este SEL se extiende hasta la futura autovía de circunvalación momento a partir del cual el curso del Pícaro transcurre por suelo clasificado como SNUER.

I.i. Creación de espacios para la instalación de contenedores de RSU selectivos.-

Desde el PGMO se apuesta por la potenciación de la recogida selectiva de los RSU y así se tiene presente la necesidad de dotar a la población de zonas aptas para la ubicación de contenedores de recogida selectiva. Esta protección no significa que el Plan señale los espacios concretos en cada zona, manzana o calle donde deban ir localizados pues ésta no es la función de un planeamiento general, sino que remite esta labor al Proyecto de Urbanización.

Así en la Normativa urbanística, Título IX, Normas Generales de Protección, Capítulo I, Condiciones de Protección Ambiental, en su Art. 23 I, Vertidos Sólidos, punto 7 se dice en todos los Proyectos de Urbanización se establecerán las previsiones oportunas para la localización y dotación de los contenedores de recogida selectiva de residuos. En aplicación de la Ley de Residuos y la Ley de Envases, dichos contenedores deberán posibilitar la separación selectiva de los desechos para

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

posibilitar su reutilización y reciclado, siendo la fecha del 1 de enero del 2.001 la de inicio de esta obligación para los municipios mayores de 5.000 habitantes.

2. En cuanto al Estudio de Impacto Ambiental

2.a Los suelos Urbanizables de El Rinconcillo que se superponen a la zona de servidumbre de protección.

Ya se ha comentado en el apartado 1.b. Únicamente añadir que como allí se expone que el Plan si ha analizado la incidencia ambiental que se podría derivar de llevarse a la práctica tal propuesta. Para los impactos inducidos por dicha Actuación se prescriben una serie de medidas correctoras que una vez aplicadas al entender del equipo garantizan la viabilidad ambiental de la propuesta.

2.b Zonas inundables y Dominio Público Hidráulico.

Ninguno área con riesgos notables inundación ni ninguno de los bienes constitutivos del Dominio Público Hidráulico se ha clasificado como Suelo Urbanizable.

Se afirma en la alegación que se declaran en el Plan varios terrenos como Urbanizables a ambas márgenes del Río Pícaro si bien, como puede comprobarse en el Plano de Estructura Urbana General, el mencionado río discurre por terrenos calificados como Sistema de Espacios Libres en el Plan, es decir sin construcciones, tanto en Suelo Urbano, como Urbanizable y No Urbanizable. Por tanto el futuro deslinde del río, cuya competencia recae en la Confederación Hidrográfica del Sur, afectará únicamente al Sistema de Espacios Libres.

Recordar, también que en las Normas Urbanísticas, Título IX Normas de Protección, Capítulo II, Normas De Protección del Medio Urbano y Natural, Sección 1ª, Protección de los Recursos Hidrológicos, (pág. 77) Artículo 237 establece en su punto 1 que quedan prohibidas las obras, construcciones o actuaciones que puedan dificultar el curso de las aguas en los cauces de los ríos, arroyos, ramblas y barrancos, así como en los terrenos inundables durante las crecidas no ordinarias, sea cualquiera el régimen de propiedad y la clasificación de los terrenos, y en su punto 2 que en la tramitación de autorizaciones y concesiones, así como en los expedientes para la realización de obras, con cualquier finalidad que puedan afectar al dominio público hidráulico y sus zonas de protección, se exigirá la presentación de un Estudio de Impacto Ambiental en el que se justifique que no se producirán consecuencias que afecten adversamente a la calidad de las aguas o la seguridad de las poblaciones y aprovechamientos inferiores.

2.c Vías Pecuarías.

No sólo se ha tenido en cuenta las afecciones del Nuevo Plan a las Vías Pecuarías si no que se ha reconvertido la obligación de dar trazados alternativos a dichas afecciones en un verdadero pilar de la actuación del Plan. El Nuevo Plan no ha optado sólo por solucionar los problemas que sus propuestas podían ocasionar en la distintas vías pecuarías del término de Algeciras. El documento PGMO aprobado inicialmente contiene una Propuesta de Alternativas de Trazado que se enfrenta a las Vías Pecuarías desde una aptitud positiva, con la intención de dar una solución global a las diferentes afecciones acumuladas a lo largo del tiempo sobre las Vías Pecuarías del término que habían terminado por desarticular la red y descoser el tejido territorial que antes componían. El Documento del PGMO contienen una solución global para recuperar tanto la integridad física del dominio de Vías

Pecuarías como la integridad territorial, la continuidad de los trazados, el sentido de red y la utilidad ambiental, paisajística y territorial que antaño poseían.

Sobre la alternativa a la vía pecuaria El Algarrobo, la actual vía pecuaria Cañada Real de Pelayo, que a la altura de la finca El Algarrobo está ya en parte ocupada por la Carretera Nacional 340, señalar que, efectivamente, la clasificación como Urbanizable Programado de la finca El Algarrobo hace necesario establecer un trazado alternativo, como obliga el Reglamento de Vías Pecuarías de Andalucía. Este trazado alternativo recorre en parte terrenos incluidos dentro del Parque Natural Los Alcornocales, con lo cual se obtienen estos terrenos para el Dominio Público, porque como es sabido dentro del Parque Natural existen terrenos privados y públicos, es decir la declaración Espacio Natural Protegido no implica declaración de dominio público mientras que en el caso de las vías pecuarías si es así. No se trata pues de proteger doblemente la vía pecuaria alternativa sino de disponer de un trazado alternativo que garantice la continuidad de la red y de obtener los terrenos por ella ocupados para el dominio público.

2.d Construcciones dentro del PN. de Los Alcornocales.

Un Estudio de Impacto Ambiental de un planeamiento General ha de centrarse en las Determinaciones y Propuestas que realiza el Plan en cuestión. El debate sobre si las "No Propuestas" de un Plan han de ser objeto del EsIA o de si la Disciplina Urbanística ha de integrarse en dicho objeto queda ciertamente fuera de lugar. Sobre las Construcciones dentro del Parque Natural se ha valorado la regulación que el PGMO establece en SNUEP donde las limitaciones que se imponen a la edificación resultan adecuadas a los meros efectos ambientales.

2.e Impactos en La Arrejanosa, La Menacha II y Algarrobo.

Se afirma en la alegación que no se analizan los impactos del Suelo Urbanizable de La Arrejanosa, La Menacha II y Algarrobo. Esta alegación no se corresponde con los hechos puesto que en el EsIA se han identificado y valorado los impactos producidos por las citadas Actuaciones. Es más se puede asegurar que antes que estas Actuaciones superaran la fase de alternativas y se convirtieran en propuestas del Plan ya estaban siendo valoradas sus posibles repercusiones ambientales y corregidas las mayores disfunciones que implicaban. Esta aseveración se puede fácilmente corroborar si se atiende a la Normativa Urbanística (Título XI Régimen del Suelo Urbanizable, Capítulo I, El Suelo Urbanizable Programado) que regula cada uno de dichos sectores en la que se aprecia la "carga" medioambiental de las determinaciones.

Volviendo al EsIA en las citadas Actuaciones se han identificado, analizado y valorado impactos Moderados (5), Asumibles (6) y Compatibles (1). En otro apartado de este informe se hace una mención expresa a la metodología empleada, en este punto sólo hacer notar que esta está más que avalada por los estudios que existen sobre el tema, por la práctica en la mayoría de los EsIA de Planeamiento Urbanístico que se realizan en Andalucía, por lo exigido en el REIA en cuanto a contenidos del EsIA y en toda la legislación con implicaciones en la materia y, si sirve de algo, por la experiencia del equipo redactor.

Para minimizarlos esos impactos se proponen una serie de medidas correctoras y de prevención ambiental -Los Planes Parciales de la primera y última Actuación se someterán a EIA-, que parecen no tenerse en cuenta en la alegación, tanto para los impactos Moderados como para los Asumibles originados por las Actuaciones citadas.

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

Las medidas correctoras y de prevención ambiental propuestas para cada impacto se presentan a continuación (en negrita el nombre del impacto):

84. UPR1.-Suelo Urbanizable Programado Residencial Actuación 32 (El Algarrobo: Sector I I S. Urbanizable Programado) Sobre la UAH N°23, Valle del Marchenilla.

86. UPR2.-Suelo Urbanizable Programado Residencial Actuación 32 (El Algarrobo: Sector I I Suelo Urbanizable Programado) Sobre la UAH N°31, Piedemontes.

En toda la Actuación se propiciará la integración armónica de los usos propuestos con el medio físico sobre el que se localiza. Se cuidará muy especialmente la vegetación preexistente realizando un "Inventario Cartográfico" de los pies de alcornoques u otros árboles autóctonos existentes y de las manchas de matorral de cierta importancia (para los Sectores de Impacto sobre las UAHs Valle del Marchenilla y Piedemontes). Este inventario ha de servir para adecuar la ordenación de los usos propuestos en el correspondiente Plan Parcial de manera que se respeten en su lugar el máximo número posible de alcornoques y manchas de matorral. Se fija un 30% como porcentaje de árboles inamovibles y de un 15% para las manchas de matorral. Se presentará un "Plan de Movilización y Replante de Árboles" que debe garantizar la viabilidad biológica tanto de los pies que se desplazan como de los que se quedan en su lugar justificándose las medidas que se toman para minimizar las marras y para reponerlas.

No se permitirá la introducción de especies de porte arbóreo alóctonas. Se habilitarán medidas para permitir el desenvolvimiento de la fauna dentro de la actuación. Se fijará un espacio colchón libre de edificaciones y con vegetación similar a la que se encuentre en el límite interior del Parque Natural entre este y la Actuación, que no podrá ser inferior a los 25 m a contar desde el límite del Parque Natural. Los primeros 15 m, franja de seguridad contra incendios, deberán estar en todo tiempo libre de residuos, matorral y vegetación seca, pudiéndose mantener las densidades arbóreas y arbustivas que debidamente se justifiquen en el Plan Contra incendios.

El Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización deben contar con un "Plan Contra incendios" con las indicaciones oportunas para la fase de construcción y para la fase de explotación de las instalaciones y edificios. Así mismo, el Plan Parcial contendrá en uno de sus apartados un "Inventario Cartográfico" de la Vegetación existente que permita la ordenación integrada de los usos y el respeto a la realidad físico natural preexistente y un "Plan de Movilización y Replante de Árboles" con el objetivo arriba apuntado. Los instrumentos de desarrollo deben establecer en sus Estudios Económicos Financieros o en sus Presupuestos las partidas que cubran los costes de las medidas que aquí se establecen. La Actuación 32: El Algarrobo, Sector I I Suelo Urbanizable Programado se someterá a EIA.

El ESI del Instrumento de desarrollo analizará, además de lo especificado en la legislación aplicable, los siguientes aspectos:

- La integración armónica de los usos propuestos con el medio físico sobre el que se localiza estudiándose, en concreto, las afecciones sobre la topografía de la zona.
- "Inventario Cartográfico" de los pies de alcornoques u otros árboles autóctonos existentes y de las manchas de matorral de cierta importancia (para los Sectores de Impacto sobre las UAHs Valle del Marchenilla y Piedemontes).

- Supervisión del "Plan de Movilización y Replante de Árboles" y establecimiento de Medidas de Correctoras y de Control.
- Diseño del Espacio Colchón fronterizo con el Parque Natural de "los Alcornocales".
- Control del "Plan Contra incendios" con las indicaciones oportunas para la fase de construcción y para la fase de explotación de las instalaciones y edificios.

En las Normas Urbanísticas correspondientes a este tipo de suelo, en su Artículo 324, Condiciones particulares, A) Primer cuatrienio, Sector I I. El Algarrobo (pág.248) se incluyen en las observaciones las siguientes condiciones para este Sector:

Los Espacios Libres se concentrarán en las porciones incluidas en el Sector de las UAH-29 (Sierras), UAH-21 (Riberas y Cursos Fluviales), UAH-32 (Alcornocales de Solana). El Plan Parcial ha de incluir un inventario de los árboles existentes y, en su caso, un Proyecto de Restitución de la superficie arbolada. El Campo de Golf se situará preferentemente en la porción incluida en el sector perteneciente a la UAH-23 (Valle del Marchenilla).

I09. UPR14.-Suelo Urbanizable Programado Residencial Actuación 40 (La Arrejanosa: Sector 3, S. Urbanizable Programado) Sobre la UAH N°19, Vegas del Palmones-Botafuegos.

I10. UPR.15.-Suelo Urbanizable Programado Residencial Actuación 40 (La Arrejanosa: Sector 3, S. Urbanizable Programado) Sobre la UAH N°19, Vegas del Palmones-Botafuegos.

I11. UPR16.- Suelo Urbanizable Programado Residencial Actuación 40 (La Arrejanosa: Sector 3, S. Urbanizable Programado) Sobre la UAH N°31, Piedemontes.

En toda ella se buscará la integración armónica de los usos propuestos con el medio físico sobre el que se localiza. Se cuidarán muy especialmente la vegetación preexistente realizando un Inventario Cartográfico, para el Sector de Impacto sobre la UAH Piedemontes, de los pies de alcornoques u otros árboles autóctonos existentes y de las manchas de matorral de cierta importancia. Este inventario ha de servir para adecuar la Ordenación de los usos propuestos en el correspondiente Plan Parcial, de manera que se respeten en su lugar el máximo número posible de alcornoques y Plan Parcial, de manera que se respeten en su lugar el máximo número posible de alcornoques y garantizar la viabilidad biológica tanto de los pies que se desplazan como de los que se quedan en su lugar justificándose las medidas que se toman para minimizar las marras y para reponerlas. No se permitirá la introducción de especies de porte arbóreo alóctonas. Se habilitarán medidas para permitir el desenvolvimiento de la fauna dentro de este nuevo espacio urbanizado. Por último, se buscará la integración paisajística de los edificios en su entorno inmediato actuándose tanto sobre la forma de estos como sobre los espacios libres. Se preverá que todas las aguas residuales se encaucen a la red de saneamiento municipal y a la depuradora prevista y que estas estén realizadas antes de la ocupación de las viviendas. El diseño de los espacios libres ha de evocar el origen de la finca y su vinculación con el Parque Natural de los Alcornocales. En la afección a la UAH Vegas del Palmones-Botafuegos y del Cobre se analizarán los Riesgos de Inundación existentes.

El Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización deben contar con un "Plan Contra incendios" con las indicaciones oportunas para la fase de construcción y para la fase de explotación de las instalaciones y edificios. Así mismo, el Plan Parcial contendrá en uno de sus apartados un "Inventario Cartográfico" de la Vegetación existente que permita la ordenación integrada de los usos y el respeto a la realidad físico natural preexistente y un "Plan de Movilización y Replante de Árboles" con el objetivo arriba apuntado. Los instrumentos de desarrollo deben establecer en sus Estudios

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

Económicos Financieros o en sus Presupuestos las partidas que cubran los costes de las medidas que aquí se establecen. La Actuación 40: La Arrejanosa: Sector 3 Suelo Urbanizable Programado se someterá a EIA.

El EsIA del Instrumento de desarrollo analizará, además de lo especificado en la legislación aplicable, los siguientes aspectos:

- La integración armónica de los usos propuestos con el medio físico sobre el que se localiza estudiándose, en concreto, las afecciones sobre la topografía de la zona.
- "Inventario Cartográfico" de los pies de alcornoques u otros árboles autóctonos existentes y de las manchas de matorral de cierta importancia (para los Sectores de Impacto sobre las UAHs Valle del Marchenilla y Piedemontes).
- Supervisión del "Plan de Movilización y Replante de Árboles" y establecimiento de Medidas Correctoras y de Control.
- Control del diseño de los espacios libres.
- Control del "Plan Contraincendios" con las indicaciones oportunas para la fase de construcción y para la fase de explotación de las instalaciones y edificios.

En las Normas Urbanísticas correspondientes a este tipo de suelo, en su Artículo 324, Condiciones particulares, A) Primer cuatrienio, Sector 3. La Arrejanosa (pág.247) se incluyen en las observaciones las siguientes condiciones para este Sector:

Los sistemas locales de cesión obligatoria y gratuita se concentrarán en la zona de poniente (UAH-32, Alcornocales de Solana), al objeto de conseguir la continuidad y el apoyo a los sistemas generales de espacios libres que se proyectan en su colindancia. Todos los alcornoques que persisten en la finca se consideran protegidos. El Plan Parcial ha de incluir entre sus documentos un inventario de los alcornoques existentes dentro del Sector, y en su caso un Proyecto de Restitución de la superficie arbolada.

La actuación de la Menacha II, que da valores de impacto Asumibles, deberá tener en cuenta los condicionantes naturales en sus posteriores instrumentos de desarrollo. Así en las Normas Urbanísticas Título IX Normas de Protección, Capítulo II, Normas De Protección del Medio Urbano y Natural, Sección 2ª, Protección de la Vegetación (pag. 78), en su Artículo 241. Directrices para el desarrollo urbanístico, punto 1, se afirma que en el desarrollo urbanístico previsto por el presente Plan de espacios aún no urbanizados, se procurará el sostenimiento de la vegetación matorral existente, así como el mantenimiento de los rasgos morfotopográficos característicos del espacio a urbanizar. Y en su punto 2 dice que los Planes Parciales a desarrollar contendrán los estudios paisajísticos de detalle que permitan evaluar las alternativas consideradas y la incidencia paisajística de las actividades urbanísticas a desarrollar.

En su Artículo 243, Autorización para la tala de árboles, se prescribe que, la tala de árboles quedará sometida al requisito de previa licencia urbanística, sin perjuicio de las autorizaciones administrativas que sea necesario obtener de la autoridad competente en razón de la materia.

Finalmente en su Artículo 245, Normas Generales de Protección, punto 3, establece que cualquier cambio de uso en zonas arboladas que implique la eliminación de parte de ellas, sólo se autorizará cuando el proyecto garantice:

- a) El mantenimiento de una cobertura arbolada equivalente al ochenta por ciento de la originaria.
- b) El cumplimiento de la obligación de reponer igual número de árboles que los eliminados en las zonas de dominio público con las especies adecuadas.

2.f. Afección de la línea de alta tensión de 400 Kv sobre La Menacha II.

Entendemos, a este respecto, que entrar a analizar el impacto de una infraestructura ya implantada queda fuera del objeto del EsIA del PGM, que como se ha dicho debe centrarse en identificar, valorar y establecer medidas para corregir los impactos originados por las propuestas del Plan. Sin embargo, el Plan, y su EsIA, si deben tener en cuenta la presencia de estas infraestructuras, pero no consideradas como impactos a valorar, sino como condicionantes físico-territoriales para la ordenación urbanística, como así se ha hecho. Sobre el efecto de esta línea de alta tensión y su zona de influencia que atraviesa Botafuegos señalar que va a quedar libre de viviendas puesto que se propone como Sistema General de Espacios Libres todo el área comprendida entre la antigua carretera de Los Barrios y la nueva circunvalación. Es más incluso una franja importante al Este de la citada circunvalación queda enmarcada dentro de los Sistemas Generales de Espacios Libres reduciendo de paso la incidencia que podría tener el tendido de 66 Kv. En este sentido consideramos que las nuevas zonas residenciales quedan fuera del área de posible incidencia de los campos electromagnéticos producidos por las líneas eléctricas antes citadas.

2.g. El ruido y el efecto barrera del tendido ferroviario y la autovía.

Respecto a la primera infraestructura se han tenido en cuenta su posibles repercusiones sobre la zona Urbanizable de la Menacha. El efecto barrera no es tal puesto que existen vías de conexión suficientes entre la zona y la ciudad o entre aquélla y el resto de la Bahía gracias a la antigua carretera de Los Barrios y a la futura Autovía de circunvalación. El ruido, sin embargo, tendrá que ser considerado por el instrumento de desarrollo de la actuación. El Plan Parcial debería contener un estudio detallado de la incidencia del ruido producido por el tendido ferroviario sobre la zona y en función de los resultados el mismo prever bien la localización de los SEL en la zona aledaña al tendido con un diseño adecuado para actuar como barrera sónica bien la aplicación de medios artificiales, tipo pantallas acústicas, para corregirlo.

Respecto a la Autovía señalar que el procedimiento de EIA correspondiente -que además de ser preceptivo por la Ley de Protección Ambiental de Andalucía se le exige desde el PGM- con especial atención en unos aspectos concretos- habrá de tenerse en cuenta estas y otras posibles repercusiones sobre La Menacha antes de autorizar su ejecución. En estos procedimientos deberán apuntarse las medidas correctoras necesarias para evitar los referidos efectos.

En consecuencia se desestiman las alegaciones estudiadas de carácter general.

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

EN CUANTO A ALEGACIONES MÁS CONCRETAS

ALEGACIÓN Nº 1.- Corrección de la Memoria de Ordenación relativa a la Zona Nº3- Sur del Arroyo del Pícaro. Se desestima por las razones ya expresadas.

ALEGACIÓN Nº 2.- Corrección de la Memoria de Ordenación relativa a El Algarrobo para su clasificación de suelo no Urbanizable de especial protección. Se desestima por las razones expresadas en los apartados anteriores de esta contestación. De otra parte lo que pretende el nuevo Plan General es impedir el proceso de urbanización ilegal en el Pelayo, reconduciendo las actuaciones.

ALEGACIÓN Nº 3.- Sobre la incorporación en la Memoria de Ordenación de una declaración de principios más expresa sobre la prohibición de los rellenos portuarios, hay que manifestar que ese es un criterio establecido por la presente Revisión, si bien hay que ser consciente que cuando este nuevo planeamiento general llegue a alcanzar eficacia, los rellenos se habrán terminados de ejecutar legitimados por la previa declaración de obras de interés general por parte del Ministerio de Fomento. Se estima la alegación, en cuanto ser más explícitos sobre los objetivos del Plan para evitar nuevos rellenos.

ALEGACIÓN Nº 4.- Sobre la incorporación en la Memoria de Ordenación relativa al Acceso Central de una mención expresa de la recuperación Río de la Miel haciendo referencia a la vinculación del origen de la ciudad al mismo, hay que expresar que aun cuando se está de acuerdo en cuanto a su carácter de referente histórico, resulta innecesario incorporarlo a la memoria de ordenación. De otra parte, la Revisión se pronuncia de forma favorable a la recuperación del Río de la Miel en todo su cauce, al tiempo que prevé un sistema de saneamiento central. Se estima la alegación.

ALEGACIÓN Nº 5.- Sobre la inclusión del término "natural" en las necesidades de conservación del patrimonio en el apartado d) en el art.4, se acepta la alegación, si bien hay que dejar aclarado que en el propio art.4 de las Normas relativo a las finalidades y principios rectores de la revisión, la protección del medio natural está garantizada en los apartados b) y c).

ALEGACIÓN Nº 6.- Eliminar la potestad de tomar la decisión de revisar el Plan por mayoría absoluta del Pleno. Se acepta la alegación, si bien se es consciente que esta es una facultad que posee la Corporación. La aceptación debe entenderse en el sentido de que esa facultad deberá ejercerse de forma motivada en alguna de los motivos expresados en la propia normativa como causa para la revisión.

ALEGACIÓN Nº 7.- Necesidad de presentar expediente de apeo y deslinde del dominio público hidráulico en los expedientes de obras en este dominio. Esta alegación no puede ser aceptada por que la exigencia del deslinde y posterior apeo corresponde a la Administración sectorial; lo único exigible por el Ayuntamiento es la presentación de la autorización del organismo de cuenca, tal como se establece en las Normas Urbanísticas.

ALEGACIÓN Nº 8.- Consideración de los Parques y Jardines incluidos en el Catálogo del Patrimonio Histórico como especialmente protegidos. Se acepta la alegación, en el sentido de que quede expresado con mayor claridad, pues la inclusión en el Catálogo lleva consigo un régimen de especial protección.

ALEGACIÓN Nº 9.- En las formaciones dunares prohibir expresamente la realización de Instalaciones o construcciones de cualquier tipo. Se acepta la alegación.

ALEGACIÓN Nº 10.- Obligación de destinar a espacio libre la zona de policía del cauce. La zona de Policía es de 100 metros y no puede exigirse al Ayuntamiento que de forma indiscriminada que todo el suelo afectado por la zona de policía de cauce pase a ser destinada a espacio libre. Los usos serán los previstos en la propia legislación sectorial precisando las autorizaciones correspondientes del organismo de cuenca.

ALEGACIÓN Nº 11.- Inclusión de texto sobre la función de las vías pecuarias en la definición de las mismas. Se acepta la alegación.

ALEGACIÓN Nº 12.- Discrepancia sobre dónde vienen recogidas las vías pecuarias municipales.

No puede aceptarse la redacción propuesta para el art.255 punto 2, en primer lugar porque el Plan General incluye una red existente de vías pecuarias según la información suministrada por la propia Consejería de Medio Ambiente e incluye una propuesta de ordenación, que será fiscalizada por la Consejería de Medio Ambiente. De otra parte de aceptarse la propuesta de redacción implicaría la consecuencia de eliminar todo tipo de información en el Plan sobre la red existente y el establecimiento de una ordenación sin tener presente su incidencia al tiempo que se renunciaría a una reordenación de la red. En cualquier caso hay que ser consciente que una apelación genérica al Fondo Documental existente en la Consejería de Medio Ambiente supondría una remisión genérica a una documentación de muy diverso origen y valor jurídico.

ALEGACIÓN Nº 13.- Inclusión de letra f (protección integral Parques y Jardines) en artículo sobre protección de Conjuntos Urbanos y Parques y Jardines. Se acepta la alegación.

Por último, hay que realizar una breve reflexión sobre la manifestación de la necesidad de ampliación del EsIA o de realizar otro y verdadero que contemple los ignorados efectos ambientales del PGMO de Algeciras.

El EsIA se ha realizado ajustándose a la legislación vigente en materia de Evaluación de Impacto Ambiental (EIA) y en él se ha llevado a cabo un minucioso análisis de los impactos causados por las propuestas del PGMO. Como parece ignorarse en la alegación, la estructura del EsIA del PGMO de Algeciras se corresponde con la establecida en el art. 12 del Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de Andalucía, que delimita el contenido específico de un EsIA de planeamiento urbanístico.

Este reglamento indica que debe tomarse como base del EsIA el análisis y la valoración del ajuste de las propuestas del plan con la capacidad de uso o de acogida del medio, expresada en términos de Calidad Ambiental, para los nuevos usos, una vez desglosado este en Unidades Ambientalmente Homogéneas (UAH), así como la estimación de los riesgos (de inundación, litorales, de inestabilidad del sustrato, etc.) propios de las áreas afectadas por las propuestas del plan, condicionando pues la metodología de identificación y valoración de los impactos.

En este sentido el EsIA es completo y verdadero pues tiene en cuenta todas las afecciones que las propuestas de planeamiento producen sobre el territorio objeto de planificación, es decir la totalidad del término municipal de Algeciras, dando cumplimiento a todas las exigencias legales para este tipo de EsIA.

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

Los impactos o disfunciones ambientales actuales, ocupaciones presentes del territorio, afecciones por infraestructuras existentes, etc. no pueden considerarse propuestas del Plan pues son preexistentes a este y el Plan no plantea propuestas al respecto analizables, pero sí son considerados en el análisis ambiental del territorio afectado por el planeamiento, condicionando la Calidad Ambiental de las UAH, y en consecuencia su Capacidad de Acogida de los nuevos usos, y en la identificación de los impactos previos al plan y; finalmente, contrarrestados en las Directrices del Suelo No Urbanizable y en la Normativa Urbanística.

No es objeto del EsIA del PGM0 realizar una valoración de los impactos previos al planeamiento sino de los que este produce, como se ha dicho, básicamente en función de las características de las actuaciones propuestas, de la capacidad de acogida del territorio, de los riesgos y limitaciones de este y, además, de su adecuación al modelo territorial implícito en las propuestas del plan.

Por último, resulta curioso que los autores de la alegación incidan en la misma en impactos que han sido identificados, analizados y valorados en el EsIA, sobre los que no ya en el propio EsIA sino en el Documento de Aprobación en su Normativa Urbanística se refleja la acción correctora del método de integración ambiental que se ha seguido para la elaboración del Plan. Además, la acción correctora no se queda ahí. Algunas de esas Actuaciones, dado la categoría alcanzada de los impactos, son objeto de medidas correctoras que las modifican sustancialmente, y estas medidas correctoras - claves en cualquier EsIA- han sido sistemáticamente ignoradas por los autores de la alegación.

La obligación de superar el trámite de EIA por los instrumentos de desarrollo no es un requisito impuesto por la legislación sino que se trata de la voluntad manifiesta de los autores del EsIA y del equipo redactor de mantener el rigor y la plena garantía de la viabilidad ambiental de las Actuaciones más allá del presente trámite y es, además, una segunda oportunidad para la participación pública y para la confrontación "racional" y no "desclasificadora" de opiniones.

PROPUESTA

Procede desestimar la alegación en lo concerniente a falta de análisis del PGM0 y la Declaración de Impacto Ambiental, según los fundamentos anteriormente expuestos. En relación a lo alegado sobre la clasificación y usos del suelo en las zonas del Sur del Arroyo del Pícaro y El Algarrobo, se entiende desestimada.

Se estima la alegación en hechos concretos concernientes a la incorporación de principios más expresos sobre rellenos portuarios; recuperación del río de la Miel; manera de expresión de principios rectores del Plan General; inclusión de de Parques y Jardines en el Catálogo del Patrimonio Histórico, especialmente protegidos; así como, la expresa prohibición de construcciones en las formaciones dunares.

Se desestima la incorporación de expediente de apeo y deslinde del dominio público hidráulico; la obligación de destinar espacios libres a la zona de policía del cauce; al igual que lo referente a la vías pecuarias municipales.

ALEGACION 126/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

No está de acuerdo con el Plan urbano en la zona del Rinconcillo.

INFORME

No especifica cuales son las diferencias con lo que establece el nuevo Plan, y por lo tanto, no pueden considerarse sus argumentaciones.

PROPUESTA

Se desestima la alegación.

ALEGACION 127/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

No está de acuerdo con el Plan urbano en la zona del Rinconcillo.

INFORME

No especifica cuales son las diferencias con lo que establece el nuevo Plan, y por lo tanto, no pueden considerarse sus argumentaciones.

PROPUESTA

Se desestima la alegación.

ALEGACION 128/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

La parcela de la calle Fuente Nueva,38 está afectada de un retranqueo en un 66% de la misma para ajustarse al retranqueo de la finca medianera, pero sólo se le asigna II plantas en tanto la contigua dispone de VI en la actualidad.

INFORME

Parece razonable incrementar la altura de la edificación, pudiendo establecerse así el mecanismo de compensación por la cesión de la vía pública.

PROPUESTA

Se informa favorablemente.

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

ALEGACION 129/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

La ordenación dibujada no se ajusta a la realidad física ni jurídica ni a la estructura de la propiedad y deja al propietario de la parcela incluida en al 5 UE 3 Cabo Agua muy perjudicado.

Propone desplazar al norte el trazado viario E-W, reduciendo el mínimo hasta 6 m. Por otro lado, pretende cambiar el equipamiento de lugar a otro sitio próximo que formaría una bolsa mayor de suelo para equipamiento.

Sustituir el viario Norte-Sur por uno que mejore el actual de la calle Cabo Ventos.

Por último, solicita que o bien se considere el suelo ordenado desde el Plan, grafiando la ordenación detallada, con la parcelación existente y se actúe mediante actuaciones asistemáticas, y sea al Ayuntamiento quien asuma, por el sistema de cooperación, la gestión del área.

INFORME

Efectivamente el PEPRI Rinconcillo, aprobado definitivamente, incluía la delimitación de una unidad de ejecución coincidente sensiblemente con el ámbito de la propiedad, que debía ser desarrollada mediante la redacción y tramitación de un estudio de detalle y proyecto de urbanización, actuando por el sistema de compensación.

Pues bien, los propietarios en ningún momento tramitaron instrumento alguno, y ni siquiera adoptaron la iniciativa de modificar la delimitación contenida en el PEPRI. Si es cierto que extraoficialmente pretendieron parcelar el terreno, seguramente para adjudicarse la herencia, pero sus intenciones no se ajustaban a la ordenación del Plan Especial. En consecuencia se produjo la división de terrenos (y seguramente la adjudicación), pero sin sujetarse a instrumento de planeamiento que la legitime y amparada en cierta permisividad notarial.

Por supuesto ni se ha urbanizado la unidad de ejecución ni se han efectuado las cesiones previstas en el PEPRI Rinconcillo. Por lo tanto la falta de ejecución del planeamiento no se ha llevado a efecto por causa imputable exclusivamente a los titulares de los terrenos, habiéndose incumplido los deberes urbanísticos establecidos. Sin embargo es preciso tener en cuenta el grado de consolidación del área delimitada, sobre todo en lo referente a la estructura de la propiedad, de forma tal que la ordenación que definitivamente proponga la Revisión del PGMO sea asumible y con mínimas garantías de que pueda ser ejecutada. Por esta razón es posible reconsiderar la ordenación para, manteniendo su estructura global, ajustarla en mayor medida a la división material realizada.

PROPUESTA

Se propone estimar parcialmente la alegación presentada en cuanto a reordenar la unidad de ejecución con el fin de ajustarla en parte al estado actual de la propiedad.

ALEGACION 130/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

El solar en calle Hernando de Soto en la barriada de Pescador, está afectado por un retranqueo de la alineación hacia la calle Hernando de Soto y mi espacio libre privado en su medianera con vivienda adyacentes, limitando la altura a II plantas con una ordenanza de bloque horizontal.

Solicita ampliar la altura a III plantas considerar en espacio libre como computable a su efectos de superficie mínima de patios o superficie libre de edificación.

Considera la cesión de 250 m² por el retranqueo de la calle como computable de manera similar al anterior.

INFORME

El espacio libre privado forma parte de la superficie libre de edificación a los efectos del cálculo de los aprovechamientos. El número de plantas admisible en la zona, es de II más aún con las dificultades topográficas.

La superficie de cesión para vial se entiende como obligatoria y gratuito porque la normativa considera cualquier solar en suelo urbano no consolidado por la urbanización fuera de Unidad de Ejecución como una Unidad de Ejecución, por lo que no se puede considerar como superficie libre de edificación.

PROPUESTA

Se informa favorablemente lo relativo al espacio libre privado, desestimándose el resto de la alegación.

ALEGACION 131/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

La ordenación viaria de la parcela la Nave CTM en el polígono 5 del Plan Parcial Acebuchal bajo no concuerda con lo ejecutado con arreglo al proyecto de urbanización.

Por otra parte, la zona frontal a la carretera nacional es espacio libre privado de acuerdo con el Plan Parcial.

Además la normativa de aplicación según la ordenanza número 7 de actividades económicas, limita la ocupación al 70% de la parcela edificable tras el retranqueo disminuyendo las posibilidades de edificación.

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

INFORME

Los errores en el viario se deben ajustar a la realidad física. El espacio libre delantero se considera absolutamente necesario para el desarrollo urbanístico del eje autovía Cádiz - Málaga y la mejora urbana tanto en imagen como en accesos.

El documento de Revisión del Plan determina que aquellas parcelas en suelo urbano no consolidado por la urbanización fuera de Unidades de Ejecución, constituyen Unidades de Ejecución. Por consiguiente, los derechos de aprovechamiento y obligaciones de cesión se ajustan a la normativa de aplicación.

PROPUESTA

Se informa favorablemente lo relativo al viario y desfavorablemente el resto de la alegación.

ALEGACION 132/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

Plantea un escrito genérico que se estructura de la siguiente manera:

Zonas urgentes a proteger / restaurar por su cercanía al crecimiento urbano.

Litoral

De la Verde
 Rinconcillo Concha
 Cornisa playa los Ladrillos
 Playa Chinarral
 Punta San García
 Playa San García Getares

Ríos

Río de la Miel
 Río Pícaro
 Arroyo Botafuegos
 Río Palmones

Arboledas o zonas verdes urbanas

Los Pinos
 El Acebuchal
 La Arrejanosa
 El Algarrobo
 La Menacha
 Pequeños parques de barriadas de bordes urbanos

Zonas alejadas del Casco Urbano

Borde Parque Natural
 Sierras Litorales

Relación de Zonas propuesta a proteger

Urbanas
 Alejadas
 Actuaciones sugeridas (que no son de carácter urbanístico)

INFORME

Se trata de una declaración de intenciones de temas relacionados con el entorno urbano y natural.

- ZONAS URGENTES A PROTEGER/RESTAURAR POR SU CERCANÍA AL CRECIMIENTO URBANO.

LITORAL:

Isla Verde:

El Plan Especial del Puerto Bahía de Algeciras contenía entre sus propuestas la ampliación del muelle de Isla Verde del Puerto de Algeciras por una zona que afectará sin duda al islote de Isla Verde. El Ayuntamiento ha realizado una serie de alegaciones a dicho Plan Especial, cuestionando de forma general su formulación y objetivos evidenciando la conveniencia de incorporar un enfoque más integral de sus determinaciones entre las que se encuentra la necesidad de encontrar alternativas interiores para la ampliación de las superficies dedicadas a actividades no directamente dependientes de los muelles.

De todas formas, desde el PGMO se considera que el Puerto de Algeciras no debe reducir aún más el escaso frente marítimo litoral de Algeciras, así se confirma en las determinaciones que al respecto se contienen en el PGMO.

Rinconcillo-Concha:

La playa, los sistemas dunares, las marismas no protegidas y el observatorio de aves están clasificados como SNUEP. Algunas de las huertas preexistentes quedan en la zona clasificada como SNUEP. Otras, inmersas en la trama suburbana de El Rinconcillo y que en la actualidad soportan usos mixtos y están en clara transición hacia los usos urbanos, se incorporan a la Ciudad.

Frente Litoral Cornisa Playa de Los Ladrillos:

La actuación que se solicita no depende de este Ayuntamiento sino de la APBA. Como ya se ha dicho antes desde el PGMO se apuesta por frenar los rellenos portuarios en el frente litoral y esto es también aplicable para el frente litoral de la Ciudad de Algeciras en el tramo correspondiente a la antigua playa de los Ladrillos.

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

Al margen de esto el PGMO contiene propuestas que van a incidir en la mejora de las condiciones ambientales de Los Ladrillos, como son la unificación de la red de vertidos y la construcción de la depuradora.

Playa del Chinarral:

El PGMO incluye la playa dentro del Sistema General Portuario, por imperativo legal. La regeneración de las playas es competencia del Ministerio de Medio Ambiente a través de Demarcación de Costas. Esta playa se verá favorecida en términos ambientales por la eliminación de los puntos de vertido al litoral y la construcción de la depuradora.

Punta de San García:

El PGMO la incluye dentro del Sistema General Portuario, por imperativo legal, con la calificación pormenorizada de espacios libres. Difícilmente se incluirá la zona terrestre de la Punta de San García en el ENP citado. Y es que los valores ambientales más relevantes no se encuentran en la península propiamente dicha sino en los fondos y aguas litorales que la rodean. Por último, en el PGMO se ha fijado un límite para las Aguas y Fondos del Estrecho y Getares que abarca hasta la playa del Chinarral.

Playa de San García-Getares:

El documento del PGMO Aprobado Inicialmente conlleva una serie de actuaciones que mejoraran las condiciones ambientales de la playa y del conjunto de la Ensenada de Getares. En primer lugar la unificación de la red de vertidos y la construcción de la depuradora prevista eliminará los puntos de vertidos de la zona. Con ello habrá una mejora en la calidad de las aguas. Además, el PGMO protege toda la zona de la playa, mantos eólicos incluidos, como SNUEP y establece un límite claro para la edificación que supondrá que más de la mitad del fondo de la Ensenada de Getares quedará, en su proyección tierra adentro, desprovista de edificios, en contra de lo previsto en el Plan vigente.

RÍOS:

Sólo cabe reafirmar que, efectivamente, los ríos han sido una seña de identidad de la población de Algeciras por la especial estructura y disposición de la red hidrográfica, que hace que un número importante de cauces desemboquen en la Bahía de Algeciras y condicionen desde antaño este asentamiento humano, y por la importancia que sus vegas han tenido tanto para la agricultura como para la conformación de la ciudad.

Del conjunto de cursos que desembocaban en la bahía destacaba el Río de La Miel sobre todos ellos por su tamaño y por que atravesaba el tejido urbano, separando la Villa Vieja de la Villa Nueva. Antes de entrar en otras consideraciones, hay que señalar que hoy la Ciudad tiene una dimensión mucho mayor a la de principios de siglo y necesita resolver su contacto con otros dos cauces que van a conformar, a la vez, el límite urbano. Estos son el Palmones y el Pícaro. La propuesta contenida en el PGMO supone una integración "no abrasiva" de la ciudad con estos dos cauces creando en torno al primero un Parque metropolitano sobre SNUEP que posibilitará la conservación de los valiosos ecosistemas asociados la desembocadura y al cauce del río. Para el Pícaro, cuyo curso posee mucha menor potencia, se protege nuevamente con SNUEP su desembocadura, se prevé un SEL de 75 m de ancho sobre el tramo que sigue a la misma para integrar después el resto del curso

en el SNUEP. Estas propuestas alejan al nuevo Plan de los planteamientos que llevaron en su día al entubado del río de la Miel.

Río de la Miel:

Sólo hace falta consultar los planos (ORD-12, por ejemplo) y mapas del PGMO para comprobar como reaparece, se descubre, parte del cauce del río, concretamente su tramo final próximo a la desembocadura. No quepa la menor duda que este tramo es el de mayor interés por su posición junto al casco antiguo y por su valor histórico como elemento clave en la identidad y en el imaginario colectivo de los Algecireños.

Pero no se queda la recuperación que propone el Plan. La actuación Plan Especial Acceso Central conlleva la apertura de un paseo peatonal de 30 metros de anchura sobre el tendido ferroviario una vez soterrado. Este paseo peatonal es una vía verde que discurre por donde antaño lo hacía el río. Al respecto en las medidas correctoras del EsIA, se dice: "Infraestructuras Actuación 9 (Plan Especial Acceso Central: 3.PE.7) Sobre la UAH N° 10, Núcleo de Algeciras".

Se contempla como medida compensatoria, a los efectos del consumo de territorio, que la orientación del diseño del Sistema General de Espacios Libres a ubicar sobre el tendido ferroviario intente reconstruir el antiguo paisaje fluvial y ribereño del tramo final del río de La Miel. Para ello prestará especial atención a la formación de una aliseda o chopera en los márgenes de dicho espacio rodeando superficies de agua en el interior del mismo. El Plan Especial del Acceso Central garantizará un adecuado nivel de protección del patrimonio arqueológico o histórico.

El Plan Especial, el Proyecto de soterramiento y cualquier otro instrumento que se elabore con el objeto de gestionar la presente Actuación incluirá entre sus apartados uno dedicado al Diseño del Sistema General de Espacios Libres con las características apuntadas. Así mismo, estos instrumentos incorporarán en sus Estudios Económico-Financieros o en sus presupuestos las partidas correspondientes para garantizar el cumplimiento de las medidas aquí establecidas. El Proyecto de Soterramiento del Tendido Ferroviario se someterá a EIA.

En las medidas correctoras del EsIA se encuentra no ya la necesidad de hacer un estudio sobre la posible recuperación del río sino las condiciones mínimas para evocar al río de La Miel con la constitución de un "paisaje fluvial y ribereño" en pleno centro de la ciudad de Algeciras.

Río Pícaro:

El curso del río Pícaro desde la desembocadura hasta la confluencia con el Marchenilla se ha clasificado en parte como SNU y como SEL, este último, con una anchura próximo a los 75 m. Terminado esta área libre se reintegra en el SNU para volver a convertirse en SEL una vez superada la Cantera de Los Guijos. Este SEL se extiende hasta la futura autovía de circunvalación momento a partir del cual el curso del Pícaro transcurre por suelo clasificado como SNUEP. La competencia del Deslinde recae en el Ministerio de Medio Ambiente.

Recientemente, el Ayuntamiento ha encargado un estudio a la empresa EGMASA sobre el tramo final del río Pícaro.

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

Arroyo de Botafuegos:

Existe una confusión en la toponimia o no se entiende bien la alegación puesto que el arroyo de Botafuegos ni posee bosque de galería ni se ha visto afectado por la construcción de la cárcel. La alegación parece referirse al arroyo del Prior o de la garganta del Capitán. Sobre la protección del cauce y riberas se puede consultar las Directrices del Suelo No Urbanizable para la UAH Riberas y Cursos Fluviales:

La ordenación ha de perseguir la regeneración de estos espacios que ha de redundar en una disminución de los efectos de las inundaciones y en un aumento de la calidad ambiental del territorio municipal.

Se categoriza como una "ÁREA DE CONSERVACIÓN ACTIVA", si bien, se le reconoce, también, su potencial recreativo siempre que las forma que adopte este uso sean compatibles con la conservación del ecosistema, con el condicionante del tipo "ÁREA INUNDABLE" y se propone su Clasificación como SNUPE por su interés ambiental, paisajístico y científico-cultural y por la intensidad de los Riesgos de inundación.

Río Palmones :

Las propuestas que se plantean desde el PGMO lejos de suponer un peligro para la conservación del margen derecha del Palmones como un enclave de vida van a suponer la verdadera protección de este patrimonio natural, hasta ahora en su mayor parte no sólo desprotegido sino clasificado como suelo Urbanizable.

Al margen del Paraje Natural "Marismas del Palmones", las UAHs "Marismas No Protegidas del Palmones", "Dunas del Palmones" y "Cursos y Riberas Fluviales" se han clasificado como SNUPE. Sobre ellas se ha delimitado un Parque Suburbano incluido en un Sistema General de Espacios Libres lo que significa que cualquier modificación en la Clasificación o Calificación que en el futuro se quiera hacer sobre la zona tendrá que acometerse por el procedimiento de la Revisión del PGMO.

Entre los Criterios Generales de Intervención de la actuación de "La Mencha: Sector I, S. Urbanizable Programado" se establece en el Plan para este sector que de un total aproximado de 75 has de superficie con la que cuenta la finca, unas 45 has se destinan mayoritariamente a espacios libres, para formar parte del parque lineal ribereño del Palmones, incorporando dicha superficie una zona de acebuches con la que cuenta la finca y que son necesario mantener.

Las otras urbanizaciones a que se hace alusión es de suponer que se corresponden con la actuación El Rinconcillo Norte que se limita a reordenar los caóticos desarrollos suburbanos de El Rinconcillo y a establecer la frontera norte definitiva de la Ciudad. Al comparar el límite entre las UAH vinculadas a la desembocadura del Palmones y al Litoral y las UAH identificadas en las áreas residenciales suburbanas de El Rinconcillo con el límite entre el Suelo Clasificado como Urbano y el Suelo No Urbanizable de especial Protección en la zona es posible apreciar como los Suelos No Urbanizables del nuevo Plan superan a las UAH con mayor Calidad Ambiental. Esto se traduce en que realmente se ha configurado un espacio colchón o una franja de protección alrededor de dichas UAH. Por si esto fuera poco, en el EsIA a los impactos originados por la actuación 23: El Rinconcillo Norte se les impone, entre otras, las siguientes medidas correctoras: "...Por último, se cuidará el contacto con la Marisma No Protegida de manera que se deje una franja de transición entre los edificios y la marisma de, al menos, 15 m de ancho. En dicha franja se intentará reproducir los

elementos de los ecosistemas dunares y marismeños, permitiéndose no obstante el uso de las técnicas de diseño de jardines tradicionales. Además, se intentará integrar paisajísticamente los edificios con su entorno."

Por todo ello ha de entenderse asegurada la Protección Integral de estas zonas desde el punto de vista del planeamiento urbanístico.

- ARBOLES O ZONAS VERDES URBANAS

El PGMO va a significar un claro aumento del Patrimonio Vegetal de Algeciras y ello no sólo en función de que por primera vez se va a disponer de un instrumento que, de manera global e integrada, protege y conserva el conjunto del Patrimonio Natural sino por que además el PGMO contiene propuestas y determinaciones orientadas a acrecentarlo. Así ha de entenderse la enorme ampliación del SNUPE, la constitución del cinturón periurbano de Parque Suburbanos, las normas que obligan a plantar a un árbol por cada 20 metros de suelo edificable, la sobredotación de Zonas Verdes, etc.

Los Pinos:

En la normativa urbanística(artículo 240 y ss.) se recogen una serie de preceptos que protegen los árboles se encuentren en la zona pública o en espacios privados, sujetando las actuaciones más severas a licencia municipal. La propuesta de realizar un inventario forestal de la barriada de los Pinos parece adecuada por la importancia de la masa arbórea si bien escapa de las funciones propias del Plan General.

El Acebuchal:

La mayor parte del Acebuchal se conserva. Los árboles de la ribera del río se integran en el Parque metropolitano sobre SNUPE, luego no hay ningún tipo de desprotección por parte del PGMO.

La Arrejanosa:

Entorno al 90% del área conocida como la Arrejanosa se califica como Parque Suburbano sobre SNUPE. Por tanto está protegida y se prevé la creación de un gran Parque.

Una parte pequeña es la que se integra en la actuación "La Arrejanosa: Sector 3, S. Urbanizable Programado" en la que para los impactos se han elaborado medidas correctoras específicas que minimizan aquéllos y garantizan la viabilidad ambiental de la misma.

Como es conocido, en su día la propiedad de la finca, a finales de los 70, cedió los terrenos donde se ubicó el antiguo vertedero de El Cobre y el actual vertedero de inertes. Aquella cesión se hizo con el compromiso por parte del Ayuntamiento de permitir la urbanización del resto de la finca situada sobre el Cerro de La Arrejanosa. A mediados de los 90 se presentó una modificación por parte de la propiedad que suponía la puesta en marcha de este acuerdo y la urbanización de gran parte de la finca La Arrejanosa. Finalmente, el Plan General para este Sector, se incluye como Suelo Urbanizable Programado para dar cumplimiento a un convenio suscrito con la propiedad en el período de redacción del Plan General que ahora se revisa, y que a partir del Avance se modificó para destinar la mayor parte de la finca a espacios libres de uso y dominio público, admitiendo sólo

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

en una parte minoritaria de ella la clasificación de Urbanizable. Su posición en el borde oeste de la ciudad, colindante con el Parque Natural de Los Alcornocales, y sus propias condiciones ambientales, exigirán condiciones de ordenación muy precisas y ajustadas de cara a lograr la máxima integración de las edificaciones en el paisaje. Sus características lo hacen apropiado para la baja densidad y para los usos turísticos.

Con dicha propuesta quedan libres e integradas en un Parque Suburbano la mayor parte de las masas de alcornoque y matorral noble mediterráneo que se enclavan en el interior de la finca, puesto que cerca de la mitad de la actuación se superpone a terrenos desprovistos de cubierta vegetal arbórea, pertenecientes a la UAH Colinas de Botafuegos, y casi la otra mitad de la misma se superpone a terrenos incluidos en la UAH Piedemontes caracterizados también por la falta o la escasez de la cubierta vegetal arbórea. Quedaba sólo afectada una pequeña mancha de alcornocales perteneciente a la UAH "Alcornocales de Solana", veamos que prevé el PGMO en esta aspecto.

En las Normas Urbanísticas correspondientes a este tipo de suelo, en su Artículo 324, Condiciones particulares, A) Primer cuatrienio, Sector 3. La Arrejanosa (pág.247) se incluyen en las observaciones las siguientes condiciones para este Sector:

Los sistemas locales de cesión obligatoria y gratuita se concentrarán en la zona de poniente (UAH-32, Alcornocales de Solana), al objeto de conseguir la continuidad y el apoyo a los sistemas generales de espacios libres que se proyectan en su colindancia. Todos los alcornocales que persisten en la finca se consideran protegidos. El Plan Parcial ha de incluir entre sus documentos un inventario de los alcornocales existentes dentro del Sector, y en su caso un Proyecto de Restitución de la superficie arbolada.

Como se aprecia en el articulado de la Normativa Urbanística no ya la porción afectada de la pequeña mancha de alcornocales, que representa una mínima expresión del alcornocal de la finca, sino los árboles aislados se consideran protegidos y como tales no pueden ser más que respetados por la actuación. No obstante, como se explicará un poco más abajo en la actuación se han identificado una serie de impactos que como no podía ser de otra forma dado el intenso trabajo de evaluación y modificación de la propuesta se han valorado como moderados.

Por último en las medidas correctoras del Estudio de Impacto Ambiental (EslA) se propone una mayor reducción de la superficie afectada por el uso residencial.

109.UPR14.-Suelo Urbanizable Programado Residencial Actuación 40 (La Arrejanosa: Sector 3, S. Urbanizable Programado) Sobre la UAH N°19, Vegas del Palmones-Botafuegos,

110.UPR.15.-Suelo Urbanizable Programado Residencial Actuación 40 (La Arrejanosa: Sector 3, S. Urbanizable Programado Sobre la UAH N°19, Vegas del Palmones-Botafuegos, y

111.UPR16.- Suelo Urbanizable Programado Residencial Actuación 40 (La Arrejanosa: Sector 3, S. Urbanizable Programado) Sobre la UAH N°31, Piedemontes.-

En toda ella se buscará la integración armónica de los usos propuestos con el medio físico sobre el que se localiza. Se cuidarán muy especialmente la vegetación preexistente realizando un Inventario Cartográfico, para el Sector de Impacto sobre la UAH Piedemontes, de los pies de alcornocales u otros árboles autóctonos existentes y de las manchas de matorral de cierta importancia. Este inventario ha de servir para adecuar la Ordenación de los usos propuestos en el correspondiente Plan Parcial, de manera que se respeten en su lugar el máximo número posible de alcornocales y garantizar la viabilidad biológica tanto de los pies que se desplazan como

de los que se quedan en su lugar justificándose las medidas que se toman para minimizar las marras y para reponerlas. No se permitirá la introducción de especies de porte arbóreo alóctonas. Se habilitarán medidas para permitir el desenvolvimiento de la fauna dentro de este nuevo espacio urbanizado. Por último, se buscará la integración paisajística de los edificios en su entorno inmediato actuándose tanto sobre la forma de estos como sobre los espacios libres. Se preverá que todas las aguas residuales se encaucen a la red de saneamiento municipal y a la depuradora prevista y que estas estén realizadas antes de la ocupación de las viviendas. El diseño de los espacios libres ha de evocar el origen de la finca y su vinculación con el Parque Natural de los Alcornocales. En la afección a la UAH Vegas del Palmones-Botafuegos y del Cobre se analizarán los Riesgos de Inundación existentes.

El Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización deben contar con un "Plan Contraincendios" con las indicaciones oportunas para la fase de construcción y para la fase de explotación de las instalaciones y edificios. Así mismo, el Plan Parcial contendrá en uno de sus apartados un "Inventario Cartográfico" de la Vegetación existente que permita la ordenación integrada de los usos y el respeto a la realidad físico natural preexistente y un "Plan de Movilización y Replante de Árboles" con el objetivo arriba apuntado. Los instrumentos de desarrollo deben establecer en sus Estudios Económicos Financieros o en sus Presupuestos las partidas que cubran los costes de las medidas que aquí se establecen. La Actuación 40: La Arrejanosa: Sector 3 Suelo Urbanizable Programado se someterá a EIA.

El EslA del Instrumento de desarrollo analizará, además de lo especificado en la legislación aplicable, los siguientes aspectos:

- La integración armónica de los usos propuestos con el medio físico sobre el que se localiza estudiándose, en concreto, las afecciones sobre la topografía de la zona.
- "Inventario Cartográfico" de los pies de alcornocales u otros árboles autóctonos existentes y de las manchas de matorral de cierta importancia (para los Sectores de Impacto sobre las UAHs Valle del Marchenilla y Piedemontes).
- Supervisión del "Plan de Movilización y Replante de Árboles" y establecimiento de Medidas Correctoras y de Control.
- Control del diseño de los espacios libres.
- Control del "Plan Contraincendios" con las indicaciones oportunas para la fase de construcción y para la fase de explotación de las instalaciones y edificios.

El Algarrobo:

La actuación de "El Algarrobo: Sector I I S. Urbanizable Programado" es una de las propuestas del PGMO más destacada por la importancia de los impactos inducidos. el conjunto de la Actuación, que genera dos impactos Moderados ha sido objeto de medidas correctoras específicas y se ha establecido como medida de control ambiental adicional la sujeción a EIA del instrumento de desarrollo. Veamos lo que dice al respecto el EslA en su apartado relativo a las Medidas Correctoras y de Control Ambiental:

En toda la Actuación se propiciará la integración armónica de los usos propuestos con el medio físico sobre el que se localiza. Se cuidará muy especialmente la vegetación preexistente realizando un "Inventario Cartográfico" de los pies de alcornocales u otros árboles autóctonos existentes y de las manchas de matorral de cierta importancia (para los Sectores de Impacto sobre las UAHs Valle del Marchenilla y Piedemontes). Este inventario ha de servir para adecuar la ordenación de los usos propuestos en el correspondiente Plan Parcial de manera que se respeten en

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

su lugar el máximo número posible de alcornoques y manchas de matorral. Se fija un 30% como porcentaje de árboles inamovibles y de un 15% para las manchas de matorral. Se presentará un "Plan de Movilización y Replante de Árboles" que debe garantizar la viabilidad biológica tanto de los pies que se desplazan como de los que se quedan en su lugar justificándose las medidas que se toman para minimizar las marras y para reponerlas. No se permitirá la introducción de especies de porte arbóreo alóctonas. Se habilitarán medidas para permitir el desenvolvimiento de la fauna dentro de la actuación. Se fijará un espacio colchón libre de edificaciones y con vegetación similar a la que se encuentre en el límite interior del Parque Natural entre este y la Actuación, que no podrá ser inferior a los 25 m a contar desde el límite del Parque Natural. Los primeros 15 m, franja de seguridad contra incendios, deberán estar en todo tiempo libre de residuos, matorral y vegetación seca, pudiéndose mantener las densidades arbóreas y arbustivas que debidamente se justifiquen en el Plan Contra incendios.

El Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización deben contar con un "Plan Contra incendios" con las indicaciones oportunas para la fase de construcción y para la fase de explotación de las instalaciones y edificios. Así mismo, el Plan Parcial contendrá en uno de sus apartados un "Inventario Cartográfico" de la Vegetación existente que permita la ordenación integrada de los usos y el respeto a la realidad físico natural preexistente y un "Plan de Movilización y Replante de Árboles" con el objetivo arriba apuntado. Los instrumentos de desarrollo deben establecer en sus Estudios Económicos Financieros o en sus Presupuestos las partidas que cubran los costes de las medidas que aquí se establecen. La Actuación 32: El Algarrobo, Sector I | Suelo Urbanizable Programado se someterá a EIA.

El EsIA del Instrumento de desarrollo analizará, además de lo especificado en la legislación aplicable, los siguientes aspectos:

- La integración armónica de los usos propuestos con el medio físico sobre el que se localiza estudiándose, en concreto, las afecciones sobre la topografía de la zona.
- "Inventario Cartográfico" de los pies de alcornoques u otros árboles autóctonos existentes y de las manchas de matorral de cierta importancia (para los Sectores de Impacto sobre las UAHS Valle del Marchenilla y Piedemontes).
- Supervisión del "Plan de Movilización y Replante de Árboles" y establecimiento de Medidas de Correctoras y de Control.
- Diseño del Espacio Colchón fronterizo con el Parque Natural de "los Alcornocales".
- Control del "Plan Contra incendios" con las indicaciones oportunas para la fase de construcción y para la fase de explotación de las instalaciones y edificios.

La Menacha:

La actuación "La Menacha: Sector I, S. Urbanizable Programado" no provoca impactos que superen la categoría de Asumibles y como tal no se considera necesaria la especificación de medidas correctoras.

Para La Menacha II, entre los Criterios Generales de Intervención se establece en el Plan para este sector que de un total aproximado de 75 has de superficie con la que cuenta la finca, unas 45 has se destinan mayoritariamente a espacios libres, para formar parte del parque lineal ribereño del Palmones, incorporando dicha superficie una zona de acebuches con la que cuenta la finca y que son necesario mantener. Las restantes 30 has son las que se clasifican como Urbanizable para baja densidad, pero con diversidad tipológica, de forma de poder constituir una oferta variada de viviendas apoyada sobre el límite del Suelo Urbano.

El Acebuchal-alcornocal que se hace alusión situado al otro lado del tendido ferroviario como es fácil de comprobar en el plano ORD-12 se conserva casi íntegro, a la vez que pasa a titularidad pública por cesión.

Pequeños parques de barriada y Árboles Urbanos:

En la normativa urbanística se indica cuales han de ser las especies adecuadas a plantar en los terrenos no urbanizados que se vayan a urbanizar.

Respecto al inventario de árboles urbanos en el PGMO se catalogan los de mayor interés. La tarea de inventariar cada uno de los árboles y las distintas zonas verdes existentes en suelo urbano se considera necesaria pero no a integrar en un PGMO. De hecho otros municipios han empezado a utilizar herramientas tipo SIG para inventariar y gestionar estos elementos del medio urbano, pero en ningún caso este inventario forma parte de un PG.

Borde del Parque Natural:

Realmente, el borde del Parque Natural de Los Alcornocales se ha protegido al clasificarse como SNUEP. Por ejemplo, la Garganta del Capitán se incluye en la UAH Sierras clasificada en su totalidad como SNUEP integral. Lo mismo ocurre en casi todo el borde del PN en el que la UAH Sierras supera el límite del PN. Además, se han protegido los Alcornoques de Solana y los Piedemontes como SNUEP. La disposición periférica de estas UAHS respecto a las Sierras da lugar a la existencia de otro anillo de protección.

Pocas excepciones se dan en este esquema general. La primera es la del citado núcleo de Pelayo. En este caso el núcleo ya está constituido y en virtud del reconocimiento de la realidad urbanística existente no se puede más que clasificar como Suelo Urbano. En el caso de la actuación el Algarrobo ya ha sido suficientemente comentada en otros puntos y sólo se recomienda repasar las medidas correctoras contenidas en el EsIA.

Las situaciones de crecimientos inadecuados al margen de la legalidad urbanística no se derivan tanto de la falta de una normativa de protección -en los casos citados hay concurrencia de normativa: Ley Inventario de ENP, Ley y Reglamento de Vías Pecuarias, Ley Forestal, Ley del Suelo, Código Penal, etc. por citar las más relevantes- como de la relajación en la aplicación de la misma, si bien con la redacción del nuevo Plan no se trata de revisar las actuaciones de los distintos agentes intervinientes en este proceso sino de reconducir estos procesos hacia situaciones admisibles. En cualquier caso sin una voluntad de cumplimentar en el futuro las prescripciones legales y las previsiones del nuevo Plan difícilmente se resolverán los problemas.

Sierras Litorales:

Una de las sugerencias que se hizo al Avance del POTS por parte del Ayuntamiento fue la inclusión de los Cerros del Estrecho dentro del Parque Natural de "Los Alcornocales", sugerencia que ha sido recogida por la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía al iniciar la formulación del PORN del Frente Litoral Algeciras-Tarifa.

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

PROPUESTA

El equipo redactor entiende que el documento de Revisión del Plan General establece determinaciones para la protección de este entorno urbano y natural, por lo que puede considerarse esta alegación como aceptada en términos generales, ya que no plantea ninguna propuesta concreta sobre los instrumentos urbanísticos que el Plan desarrolla para aquellos aspectos que sonde su competencia.

ALEGACION 133/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

Manifiesta su disconformidad con la ordenación propuesta pues no resuelve los grandes problemas estructurales del Rinconcillo.

La edificabilidad existente es inferior a la permitida en Noviembre de 1993. Proponen que se reordene manteniendo la edificación y permitir usos de carácter asistencial privados que mejoren el equipamiento de la zona de edificación.

Por último, solicitan el cierre de la calle Mandarín.

INFORME

El equipamiento privado es un uso compatible con el residencial y por tanto permitido. No obstante, se considera interesante al solicitarse por la propiedad la reordenación y su destino asistencial manteniendo la edificación.

También se considera posible la eliminación de la prolongación de la calle Mandarín y, por consiguiente, la eliminación de la Unidad de Ejecución.

PROPUESTA

Se informa favorablemente eliminando la Unidad de Ejecución calificando esta parcela como equipamiento privado protegiendo la edificación y la vegetación, así como la frontal a la calle Cigüeña como residencial eliminando la prolongación de la calle Mandarín.

ALEGACION 134/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

El solar de la calle Rocha esquina calle Muñoz Cobos tiene asignada como altura III plantas, mientras que las fincas anexas tienen un número de plantas superior, concretamente V y VI.

El convenio suscrito con fecha 6 de Julio de 1982, asigna una edificabilidad de 3 m²/m² y una ocupación del 100% incompatible con la ordenanza de la Revisión del Plan como contraprestación a la cesión de los inmuebles próximos. La reducción de edificabilidad es de 300 m² aproximadamente.

Solicita la ampliación a V del número de plantas ajustándose a los edificios próximos, siendo la última retranqueado respecto a la fachada, permitiendo así asumir la edificabilidad del Convenio de Julio de 1982.

Por otra parte, solicita permitir la ocupación del 100% del solar en planta baja.

INFORME

Efectivamente la edificación colindante es de mayor altura siendo posible el número de planta para lograr un mejor perfil urbano.

El equipo redactor entiende que la ampliación a IV plantas, con un solar de 550 m² en esquina, es suficiente para alcanzar la volumetría del convenio.

PROPUESTA

Se informa desfavorablemente el incremento a V plantas y la exención pretendida del cumplimiento de la normativa general de su zona de Ordenanza. Se aumenta la altura sólo hasta IV plantas.

ALEGACION 135/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

En el solar de la calle Cánovas del Castillo N°2, se establece un cambio de alturas de V a III plantas en un sector muy reducido, con gran pendiente en la calle.

Opino que la altimetría debe reajustarse a lo largo de la calle. Por otra parte, el retranqueo en la alineación reduce la edificabilidad más aún con la Ordenanza de aplicación para el cálculo de los aprovechamientos que establece la creación de un patio en planta baja que ocupa el 30% del solar teórico.

INFORME

La altura asignada de V plantas se trata de un error que debe pasarse a IV.

Por otro lado, el Plan prevé que toda parcela en suelo urbano no consolidado por la urbanización fuera de una Unidad de Ejecución constituye por sí misma una Unidad de Ejecución a los efectos de derechos y deberes, por lo que la cesión de la superficie de la calle es obligatoria y gratuita.

Por otra parte, la ocupación del 100% de la planta baja del solar, impide la iluminación y ventilación de la superficie habitable de manera no forzada por lo que se considera un estándar razonable el previsto en la normativa del Plan.

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

PROPUESTA

Se informa favorablemente en lo relativo al número de plantas, eliminando el cambio de alturas en el interior de la parcela.

ALEGACION 136/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

1. La ordenación del Hoyo de los Caballos, no se ajusta al estudio de detalle aprobado ya que:

- existen desajustes en el viario
- el espacio libre público interior del solar E es espacio libre privado

2. No permite alcanzar los 16.488 m² edificables consolidados.

INFORME

Efectivamente existen diferencias con respecto a la ordenación de la Unidad que viene ejecutándose.

PROPUESTA

Se propone delimitar la parcela como una nueva Unidad de Ejecución que recoja los parámetros básicos de la que se viene desarrollando, de forma que se garantice la edificabilidad máxima consolidada. Se informa favorablemente.

ALEGACION 137/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

Solicita mantener el ancho del vial de la calle Olivo, por ser una calle existente que cobija dos vías de suministro de agua y que para ampliar su anchura es necesario modificar el medio ambiente.

INFORME

Existen dos circunstancias que se han considerado fundamentales en el momento de ordenar la zona. Por un lado la inaccesibilidad del barrio residencial de los Pinos y la difícil movilidad debido al trazado de su viario y al reducido ancho del mismo.

Esta circunstancia dificulta incluso la maniobrabilidad de camiones de servicio público como son los de basuras y bomberos.

Por ello se considera necesaria por un lado la prolongación de la calle para establecer una red permeable que facilite la movilidad interior. Por otro lado la aplicación de la latitud, es decir la anchura de la calle que si bien está prevista en 12 metros, atendiendo a las alegaciones presentadas la reducción la ampliación hasta los 9 metros.

PROPUESTA

Se informa parcialmente favorable la alegación en lo relativo al ancho de la calle.

ALEGACION 138/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

Solicita que se mantenga la ordenación del P.E.R.I. CV1 en la Granja, por haber realizado parte de la cesiones correspondientes para realizar el vial de la carretera de la Granja.

INFORME

Se plantea una protección de la Cornisa ampliando el espacio libre, por lo que se retranquea la edificación.

Por otra parte, se suprime el vial inferior porque se entiende que las conexiones previstas en la ordenación proyectada en el Plan Especial es de extrema dificultad, estando, por otro lado, fuera del límite del Plan Especial.

PROPUESTA

Se informa desfavorablemente.

ALEGACION 139/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

La sociedad Parques de Getares es propietaria de una parcela de 9.713 m², incluida en el 6 UE 11. Propone redelimitar la UE para desarrollar las determinaciones establecidas en el Plan sin la parcela de 2.300 m² que no es de su propiedad.

INFORME

La propuesta se considera razonable pasando la parcela que se extrae de la UE a ser suelo urbano directo no consolidado por la urbanización.

PROPUESTA

Se informa favorablemente.

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

ALEGACION 140/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

Solicita ampliar la superficie de ocupación hasta el 80% o se aumente la edificabilidad a un 1,5 m² / m² por la reducción de superficie de suelo residencial en el retranque de la Avda. Patriarca Obispo Ramón Pérez Rodríguez, incluida en el 3 UE 6 Secano.

INFORME

La ocupación prevista en la finca de la Unidad de Ejecución prevé una ocupación del 80% siendo la altura permitida en III y IV plantas.

PROPUESTA

Se entiende que la solicitud se encuentra ya recogida en el propio Plan.

ALEGACION 141/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

La interesada manifiesta que es propietaria de los terrenos que conforman la Unidad de Ejecución 4 UE 9 "Pastores", con una superficie de 2.096 m² y situados en la barriada Los Pastores, junto a la iglesia y la venta Arena.

Solicita que el uso comercial sea compatible con el residencial, con la finalidad de poder ubicarlo en el frente de parcela hacia la CN-340.

Las determinaciones básicas que establece el documento aprobado inicialmente son las siguientes:

- Subzona de ordenanza: 4.8 Pastores - Los Tomates
- Superficie de la Unidad de Ejecución: 3.749 m²
- Máxima edificabilidad: 2.624 m². (CH = 0,8).
- Cesión equipamiento público: 936 m²
- Tipología: Vivienda unifamiliar en hilera, colectiva en bloque vertical y bloque horizontal.
- Altura máxima: dos plantas.
- Condiciones de uso: Residencial y los siguientes usos globales y pormenorizados:
 - B2. Talleres industriales y artesanales de servivios.
 - B3. Hostelería (excepto B.3.xi).
 - B4. Oficinas.
 - B5. Comercio
 - D. Equipamiento y servicios públicos (excepto D6).
 - E. Espacios libres.
 - F. Redes de Infraestructura.
- Sistema de actuación: Compensación.

INFORME

Los terrenos se sitúan en el borde de la actual CN-340, constituyendo el único vacío pendiente de desarrollo desde el enlace de la variante con dicha carretera hasta el final del suelo consolidado. Aún dentro de la espontaneidad con que se han implantado las actividades existentes, en el frente hacia la CN-340 coexisten usos terciarios, fundamentalmente de servicio a la propia carretera y que en su mayor parte se renovarán una vez se prolonge la actual variante y se reordene ambientalmente el frente actual. Por otra parte las Normas Urbanísticas de aplicación permiten la compatibilización de usos comerciales con el residencial, definido como global para esta parte de la subzona.

PROPUESTA

Teniendo en cuenta lo expuesto y las condiciones de uso que el documento aprobado inicialmente propone para la Unidad de Ejecución, entendemos que la solicitud efectuada está aceptada de por sí, debiendo ser el correspondiente instrumento urbanístico el que establezca la implantación de los diferentes usos y sus respectivas condiciones volumétricas.

ALEGACION 142/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

Según expone el interesado, la entidad Sociedad Corchera Española es titular de terrenos incluidos en el ámbito de la Unidad de Ejecución 3.PE.7 Acceso Central, con una extensión superficial aproximada de 26.000 m².

Las determinaciones básicas que el PGMO aprobado inicialmente propone para el desarrollo del ámbito son las siguientes:

- Superficie de la UE: 248.631 m²
- Nº máximo de viviendas: 2.500 ud.
- Edificabilidad máxima: 248.631 m²
- Espacios libres públicos: 40.000 m²
- Equipamiento público: 30.000 m²
- Sistema de actuación: Expropiación

El alegante expone que las determinaciones de la ordenación propuesta originan agravios que producirán un trato desigual y no respetuoso con la legalidad urbanística, entre los que cita: la predeterminación que ahora efectúa sobre el sistema de ejecución de expropiación y la injustificada inclusión en el PERI de los cuantiosos costes de las obras de interés general para el soterramiento de la estación del ferrocarril y realización del viario de RENFE.

Propone el alegante la sustitución del sistema de actuación por expropiación por el de compensación, al entender que así se restablecería el equilibrio en la distribución equitativa de beneficios y cargas del PERI, y el Plan sería más respetuoso con la legislación urbanística aplicable.

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

Para ello argumenta que la preferencia tradicional por el sistema de compensación se ha visto reforzada tras la aprobación de la Ley 6/98 de 13 de Abril, que contiene los principios rectores de la relación entre los sectores público y privado en el urbanismo.

Por último propone la redacción de un convenio que excluya del PERI los costes de soterramiento de la estación y viario de RENFE y determinar el sistema de compensación en lugar del de expropiación.

INFORME

El ámbito de la Unidad de Ejecución 3.PE.7 "Acceso Central", sujeto a la redacción de un Plan Especial, constituye un vacío urbano de especial importancia por su posición en la ciudad. Ligado a dos elementos lineales como son el cauce del río de la miel y el trazado ferroviario, que han supuesto, quizá afortunadamente, una auténtica barrera para la continuidad de la trama urbana situada al Norte y Sur, suponen hoy día un suelo vacante que permitirá, además de superar ésta deficiencia urbana configurar un espacio urbano de calidad.

Pero la transformación del suelo no es posible sin actuar sobre los bordes de la ciudad que actualmente lo delimitan, conformados en su mayor parte por desarrollos anárquicos y espontáneos de ínfima calidad urbana y ambiental.

Por lo tanto la obtención de un espacio con garantías de transformarse en alternativa al actual centro, ya colmatado y limitado para albergar nuevas actividades, pasa entre otras cuestiones por integrar perfectamente la trama urbana colindante, fundiéndose en una unidad homogénea y sin discontinuidades. Pero esta necesidad es de imposible cumplimiento sin renovar totalmente la parte más degradada, que supone un auténtico obstáculo para la conformación del espacio público y el trazado del nuevo viario.

De acuerdo con estas premisas el PGMO propone la inclusión de determinadas áreas de vivienda marginal o en condiciones precarias y situadas en el límite en el ámbito a ordenar. Si bien esta decisión va a permitir la renovación y la creación de un nuevo frente urbano, también es cierto que complica sustancialmente el proceso de gestión, al incorporar un gran número de pequeñas propiedades con los mismos derechos y deberes que las grandes propiedades del ámbito.

Es bien cierto que la legislación urbanística otorga preferencia como sistema de actuación al de compensación, pero siempre supeditado a la garantía de la ejecución de las previsiones del plan.

Evidentemente una Junta de Compensación, de complicado funcionamiento entre pocos propietarios, sería inviable con decenas de propiedades, muchas de las cuales son la primera vivienda de sus titulares.

Por otra parte la morfología del suelo vacante, el trazado de los elementos que contiene (río y ffcc) y la orientación del nuevo viario no permiten ejecutar una actuación global basada en otras de menor entidad, fragmentadas entre sí en el espacio y posiblemente también en el tiempo. Nos remitimos al sector "Arroyo de la Miel" del anterior Plan General, que con ámbito más reducido y menos ambicioso en el aspecto infraestructural, no tuvo iniciativas de ningún propietario para ser desarrollado, incluido el titular de la presente alegación.

PROPUESTA

Se entiende por tanto que la actuación propuesta en el PGMO aprobado inicialmente debe ser ejecutada mediante un sistema de gestión público, como única garantía de ser ejecutado, como es el de expropiación. Dicho sistema de actuación, previsto en la legislación urbanística vigente, se ajusta totalmente a la legalidad, por lo que igualmente respeta el principio de equidistribución de beneficios y cargas.

Por lo tanto entendemos que no debe ser atendida la alegación presentada, independientemente de que en el proceso de ejecución pudiera alcanzarse un acuerdo con el propietario como justiprecio, tal como prevé el instituto expropiatorio.

ALEGACION 143/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

El contenido de la Alegación presentada incluye a su vez dos alegaciones sobre ámbitos diferentes:

Sobre la Unidad de Ejecución 5.UE.6 "Huerta Ottone" (antiguo polígono S.G. I.5)

Expone el alegante que se encuentra recurrido ante los tribunales el cambio de sistema de actuación y la delimitación de una nueva unidad e ejecución, trámites efectuados por el Ayuntamiento.

Al margen de otras cuestiones ajenas al actual instrumento de planeamiento sujeto a Alegaciones, solicitan que se respete y recoge la ordenación establecida en el proyecto de compensación aprobado el 23 de septiembre de 1991 y que se considere cedido el 10% de cesión obligatoria, optando la propiedad, de ser así, por estudiar una determinada oferta de ordenación para los terrenos en cuestión efectuada al Ayuntamiento.

La Unidad de Ejecución 5 UE 6 del PGMO aprobado inicialmente tiene las siguientes determinaciones básicas:

- Superficie: 48.878 m²
- Nº máximo de viviendas: 98 ud.
- Máxima edificabilidad: 14.663 m² (CH = 1)
- Tipología: Unifamiliar aislada, pareada, colectiva bloque horizontal.
- Espacios libres públicos: 9.812 m²
- Mínima cesión aprovechamiento 10%

Sobre la Unidad de Ejecución 6.UE.35 "Telégrafos.

Expone que la propiedad conformaba el antiguo polígono SG-7, con plan parcial y proyecto de compensación aprobados definitivamente. Igualmente que las fincas ocupadas por la Guardia Civil y Telégrafos carecen de aprovechamiento urbanístico, estando calificadas como equipamiento.

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

Solicita el alegante que se respeten los derechos del titular del antiguo polígono manteniendo la ordenación y el proyecto de compensación aprobado. Igualmente que el viario colindante con el polígono "Los Delfines sea sufragado por sus promotores, al haberles correspondido inicialmente.

La Unidad de Ejecución & UE 35 " Telégrafos del PGMO aprobado inicialmente tiene las siguientes determinaciones Básicas:

- Superficie: 23.150 m2
- N° máximo de viviendas: 23 ud.
- Máxima edificabilidad: 5.787 m2 (CH = 1)
- Tipología: Unifamiliar aislada, pareada.
- Espacios libres públicos: 8.902 m2
- Mínima cesión aprovechamiento 10%

INFORME

Respecto de la Unidad de Ejecución 5UE 6 "Huerta Ottone"

Los terrenos que conforman la citada unidad de ejecución suponen el único vacío pendiente de consolidar en el tramo de la carretera al Faro (también acceso a San García) incluido en el sector San García. Por lo tanto su desarrollo con el uso global contemplado en el planeamiento u otros considerados compatibles es una necesidad para la obtención del suelo preciso para desdobar la principal vía arterial de San García, completar el sistema dotacional de la zona y otorgar continuidad a una trama urbana parcialmente disgregada.

En el plazo de tiempo transcurrido desde la aprobación de plan parcial se ha desarrollado casi todo el sector (salvo los antiguos polígonos Bozzino y Soto Rebolo, situados en la periferia), alcanzando la condición de suelo urbano. Incluso una parte del anterior polígono en el que se incluía el terreno objeto de alegación ha sido asimismo desarrollado.

Por otra parte el Ayuntamiento ha tramitado un expediente de expropiación sobre el resto de dicho polígono que se encuentra culminado en parte. Por tanto existen antecedentes suficientes para no posibilitar la compensación contenida en el proyecto aprobado en el año 91.

Respecto de la Unidad de Ejecución 6.UE 35 "Telégrafos.

En el ámbito de la unidad de Ejecución se incluyen, además de la propiedad del alegante, terrenos de Telégrafos y los correspondientes a la casa cuartel de la Guardia Civil existente en la actualidad.

Situada entre la carretera del Faro y el borde litoral, se encuentra pendiente de desarrollar por causas imputables exclusivamente al titular del terreno.

PROPUESTA

Respecto de la Unidad de Ejecución 5UE 6 "Huerta Ottone"

La necesaria culminación del desarrollo urbano en esta zona de San García y el esponjamiento de la trama mediante aperturas de viario que optimicen la movilidad interior del área donde se inserta

la Unidad de Ejecución exigen mantener las condiciones de ordenación propuestas en el documento aprobado inicialmente.

Aún así las condiciones de uso contempladas permiten implantar los usos propuestos en la alegación, pero siendo imposible el trasvase de su aprovechamiento ante la falta de capacidad de su destino para albergarlo.

En consecuencia entendemos que no debería estimarse la alegación presentada.

Respecto de la Unidad de Ejecución 6.UE 35 "Telégrafos.

Procede desestimar la alegación presentada.

ALEGACION 144/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

El interesado expone que la sociedad Estación de Servicio Moncayo S.L., por el mismo representada, es propietaria de un terreno de 25.000 m2 sito en el p.k. 101 del CN-340.

Dichos terrenos fueron adquiridos para la construcción de una estación de servicio, que hasta el momento no ha podido ser ejecutada al denegar el MOPU el correspondiente permiso.

Solicita que a dicho terreno se le asigna la calificación necesaria para la construcción de una estación de servicio.

Según el PGMO, el suelo figura con la clasificación de suelo urbano y la calificación de espacio libre público.

INFORME

El PGMO aprobado inicialmente establece que en suelo urbano únicamente podrán autorizarse Estaciones de Servicio en instalaciones exclusivas y que están expresamente señaladas en los planos de ordenación detallada, o bien mediante concesión administrativa en espacios libres anexos al sistema viario por límite temporal de 15 años y con cláusula expresa de rescate. En suelo Urbanizable el planeamiento parcial podrá hacer reservas para Estaciones de Servicio con determinadas condiciones que se expresan en las NN UU.

En suelo No Urbanizable podrán autorizarse en terrenos que no sean objeto de Especial Protección siempre que se justifique convenientemente la necesidad de su emplazamiento y se garantice la participación de la comunidad en las plusvalías que se generen por la modificación del destino normal del terreno.

PROPUESTA

No es procedente estimar la alegación presentada

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

ALEGACION 145/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

El Proyecto del Complejo Turístico "Horizontes de Quintana" fue declarado Centro de Interés Turístico Nacional, esta declaración tiene una gran significación de reconocimiento de las circunstancias objetivas que concurren en el proyecto para su desarrollo turístico.

1. Realiza un compromiso de un desarrollo turístico compatibilizando los objetivos de los limitados y auténticos valores medioambientales con sus posibilidades de localización de actividades.
2. Los valores medioambientales de la finca no son ni excepcionales ni extraordinarios, de no ser así, el planeamiento supramunicipal o el sectorial los hubiera protegido. Dado que esto no ocurre, el planeamiento general municipal no debe proteger más allá de éstos, bien al contrario está obligado a someterse a lo dispuesto en la Ley 6/1998 y clasificarlos como Urbanizables.
3. Cuestiona las razones que en el documento de aprobación inicial de la Revisión justifican la protección.

INFORME

1. El antecedente que supone la declaración en 1968 de Centro Turístico de Interés Nacional del complejo "Horizontes de Quintana" no obliga a la Revisión del Plan General que se realiza en la actualidad a reconocer una clasificación urbanística que haga posible su ejecución. La misma alegación reconoce que la Ley 197/1963 de Centros y Zonas de Interés Turístico fue expresamente derogada por la Ley 28/1991, de 5 de diciembre, y si bien se dejaron subsistentes los beneficios concedidos, no puede pretenderse considerar a la propia declaración como un beneficio concedido que subsiste y que despliega unos efectos vitalicios que obliga a los futuros planes a clasificar los terrenos con las determinaciones precisar para asegurar que en cualquier momento pueda ejecutarse el proyecto que mereció la declaración. No es preciso detenerse cuál era la motivación y el momento histórico en el que se promulgó la Ley de Centros y Zonas de Interés Turístico, pero sí está claro que la subsistencia de los beneficios concedidos a que se refiere la Ley 28/1991 que la derogó, no se refiere a los efectos de la declaración, sino a los beneficios efectivamente patrimonializados por aquellos proyectos que llegaron a ejecutarse. A tal efecto basta señalar que la Disposición transitoria de la Ley 28/1991 únicamente tiene como finalidad la de proteger los derechos consolidados de aquellos Centros y Zonas de Interés Turístico Nacional efectivamente creados al amparo de la Ley que derogaba además de establecer el cumplimiento estricto, para esta subsistencia de los beneficios concedidos, de los términos y condiciones establecidos en el reconocimiento de cada beneficio. En cualquier caso, tampoco tiene efectos aquella declaración como reconocimiento de circunstancias objetivas en el Proyecto que la hacen merecer una atención especial para favorecer el desarrollo de la propuesta. Aquella declaración se hizo en el año 1968, realizándose conforme a la legislación sectorial y los valores entonces imperantes. Es lógico que una vez fracasado el proyecto original, la Administración realice una nueva valoración actualizada de la conveniencia de acometer un nuevo proyecto turístico. Pero esta valoración se realiza ahora con los criterios y valores vigentes en la actualidad, que son evidentemente distintos a los que regían en 1968. El progreso social exige una renovación de los valores imperantes en cada momento. Pues bien, tan distintos son los valores actuales de aquellos imperantes en el momento de la declaración de Centro de Interés Turístico Nacional que ni tan siquiera subsiste la legislación sectorial que legitimaba aquella declaración. En efecto, las graves carencias medioambientales de la mayoría de los proyectos acogidos a dicha legislación sectorial unida

a su desconexión de la planificación territorial justificaron su desaparición. Por ello, y aun sin negar la incidencia de la actividad turística en la economía andaluza, la propuesta de realizar un proceso de transformación de los terrenos debe ser objeto de una nueva valoración, esta valoración actual que se realiza por el Plan, desaconseja la admisibilidad de la propuesta patrocinada por el alegante por razones medioambientales y de integración urbanística.

2. La exposición sobre la necesaria integración de los valores de desarrollo económico y protección medioambiental en el concepto de desarrollo sostenible y equilibrado, es plenamente asumible por el equipo redactor pero únicamente como reflexión genérica. Pues no puede entenderse que el discurso generalista sobre la necesaria integración de ambos valores puede llegar a legitimar cualquier tipo intervención concreta. Ni tampoco puede habilitar cualquier intervención el simple compromiso del promotor de llevarlo a cabo compatibilizándolo con los valores medioambientales, sobre todo como en el presente caso en el que existe de partida una divergencia sobre los valores en presencia.

3. No puede aceptarse la tesis que la alegación de HORIZONTES DE QUINTANA SA pretende hacer derivar de la Ley 6/1998, esto es que como quiera que los terrenos no están calificados de especial protección por un planeamiento supralocal o por una legislación sectorial específica, la ley estatal obligaría a clasificarlos como Urbanizables.

Esta interpretación no puede admitirse por las siguientes razones:

- a) Porque supondría negar cualquier tipo de capacidad ordenadora a las Administraciones con competencia en materia de urbanismo y de ordenación del territorio. El Tribunal Constitucional se ha opuesto a cualquier tentativa del Estado para anular la potestad de planeamiento urbanístico que de forma concurrente están atribuidas a la Administraciones autonómica y local. Pero es que además la propia Ley 6/1998 a la que apela la alegación, reconoce en el art.4 la dirección pública de la actividad urbanística. Para que sea real esta dirección pública debe tener un ámbito de decisión propio que le permita configurar un modelo urbanístico sin que vengan predeterminado. Basta recordar que uno de los elementos esenciales para la definición de un modelo urbanístico propio es la decisión de cuáles son los ámbitos que quedan excluidos del proceso urbanizador, y esta capacidad para decidir es reconocida además de forma expresa por la citada Ley 6/1998, en el inciso final del art.9.2º.
- b) De otra parte, la Ley 6/98 no recoge el propósito inicial del Proyecto de Ley de clasificar como No Urbanizable exclusivamente el de especial protección, siendo el resto de los terrenos Urbanizables. Si bien puede considerarse que la Exposición de Motivos puede responder a esa idea que se intentó plasmar en el articulado del proyecto de ley, lo cierto es que durante su tramitación parlamentaria se incorporaron importantes enmiendas que lograron alterar aquella pretensión, que queda como un desideratum en la Exposición de Motivos. Exposición de Motivos que por otra parte reconoce la incapacidad de la propia ley para llevar afrontar la idea de flexibilización del planeamiento porque el legislador estatal carece constitucionalmente de competencias en materia de urbanismo y ordenación del territorio. Por ello la regulación de la Ley 6/98 en el comentado inciso final del art.9 admite la discrecionalidad del planificador para clasificar como No Urbanizable unos terrenos simplemente por considerarlos inadecuados para su modelo de ciudad, aún cuando no existan valores que proteger.

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

c) La determinación del suelo No Urbanizable puede entenderse reglada cuando existan valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales. Pero existe además un amplio margen de discrecionalidad del planeamiento, que juega en dos planos distintos. El primero desde una perspectiva de valoración propia de los recursos naturales existentes. Así el planificador urbanístico tiene capacidad propia para realizar una valoración de protección los recursos naturales en presencia con independencia de la ausencia de reconocimiento de estos valores por otras Administraciones o instrumentos de planificación. En este sentido el artículo 9.2ª de la Ley 6/1998 reconoce el carácter de suelo No Urbanizable a los terrenos que -el planeamiento general considere necesario preservar- tanto por los valores señalados en su apdo. I como por su valor agrícola, forestal, ganadero o por sus riquezas naturales. Es decir se reconoce la plena capacidad del planeamiento general para apreciar unos valores determinados en unos terrenos aun cuando no vengán reconocido por el planeamiento supramunicipal o sectorial.

El segundo de los ámbitos de decisión propia del planificador para atribuir la clasificación de No Urbanizable se sitúa en el plano propiamente urbanístico, en el de la decisión de preservar a unos terrenos de desarrollos que considere inadecuados. En definitiva, incluso la Ley 6/1998 no tiene más remedio que reconocer un ámbito de discrecionalidad al planificador para incluir en suelo No Urbanizable aquellos terrenos -que considere inadecuados para un desarrollo urbano- (art. 9.2ª, Ley 6/98). Pertenecen sólo al planificador realizar esta consideración, es decir aun en el supuesto de no apreciarse esos valores medioambientales anteriormente citados, el planeamiento general no está obligado a clasificar los terrenos como Urbanizables, por el contrario puede clasificar a esos terrenos carentes de especiales valores como No Urbanizable si no los considera adecuados para el desarrollo urbano. El planeamiento ordena de forma integral el entero territorio municipal, decidiendo cuál es la implantación más adecuada de los nuevos crecimientos urbanísticos que precisa la colectividad.

Es evidente que esta discrecionalidad del planificador precisa ser justificada como lo hace la Revisión- en virtud del principio constitucional de prohibición de la arbitrariedad de los poderes públicos, que exigen la necesidad de motivar las decisiones de planeamiento, cumpliendo esta función la Memoria del Plan.

4. En el presente caso la motivación de la desestimación de la pretensión de la sociedad alegante es diversa. De una parte, por la apreciación de recursos naturales que precisan preservarse. El urbanismo no es sólo la ordenación del proceso urbanizador (y edificador) para la transformar el recurso natural suelo en ciudad sino también la preservación de dicho proceso. Es importante tener presente que el suelo(aun cuando no tenga especiales valores ecológicos) no se define en la Constitución como un recurso económico sino como un recurso natural (como tal susceptible de ser conservado o de ser transformado) y como tal componente fundamental del medio ambiente.

En el presente caso, el documento de Revisión del Plan General, conforme al análisis medioambiental que incorpora, propone que los terrenos figuren clasificados como suelo No Urbanizable de especial protección.

En esta clase de suelo el PGMO aprobado inicialmente incluye todas las unidades que se consideran con un alto valor ecológico medioambiental y paisajístico, con el objetivo de armonizar la conservación de dichos valores con el aprovechamiento de formas tradicionales de explotación (cuando las hubiera) manteniendo su estado actual y procurando la restauración hacia ese estado cuando hubiera áreas degradadas que así lo exigieran.

En cuanto a su nivel de protección están incluidos en el régimen 1º "Especial Protección Integral", sujetos a las siguientes condiciones:

Usos prohibidos: cualquier actividad constructiva o transformadora del medio. Se entienden incluidas las siguientes actividades y usos: viviendas de cualquier tipo, instalaciones o edificaciones de utilidad pública o interés social, movimientos de tierra, etc.

Usos admisibles: Las adecuaciones naturísticas y recreativas, las obras encaminadas a potenciar los valores paisajísticos prohibidos, las labores de roza y poda.

Dentro de esta clase de suelo la finca objeto de alegación se incluye en la Unidad Ambiental Homogénea UAH-3 "Frente del Estrecho" cuya naturaleza presenta además de excepcionales valores ambientales, paisajísticos y científico-culturales, apreciables riesgos litorales asociados al retroceso del frente acantilado.

Los objetivos se concretan en propiciar la reducción al mínimo la intervención antrópica y proponer a las instancias autonómicas su incorporación al RENPA mediante la figura que se estime oportuno pero estableciendo un grado máximo de protección - conservación.

Evidentemente la consideración de dicha Unidad Ambiental y los objetivos que para ella se determinan en el PGMO inicialmente aprobado no deviene de una actitud o voluntad siquiera en parte caprichosa, sino de un profundo reconocimiento de la realidad del medio físico del término municipal, que hasta el momento no se había efectuado (ver planos de información). Aún así ya el Plan General que ahora se revisa delimitaba un área de suelo No Urbanizable protegido denominado "Cornisa del Estrecho", al reconocer los singulares valores paisajísticos y ambientales de toda la vertiente marítima situada al Sur de la CN-340.

Es claro y evidente que los posibles valores que hacen merecedor a un suelo la consideración de protección integral no los otorga un documento administrativo, sino que dicho suelo los posee de natura, no siendo argumento suficiente pues que hasta la fecha no exista ninguno aprobado para que el actual PGMO en tramitación tenga obligatoriamente que excluirlo de dicha clasificación. Simplemente es que no se ha tramitado el instrumento planificador con la aproximación espacial necesaria para detectar dichos posibles valores.

Desconocer el valor de este análisis ambiental que se incorpora en esta Revisión, supondría negar la virtualidad al Documento de Impacto Ambiental que la vigente legislación medioambiental exige integrar en el Plan General. En efecto si únicamente deben excluirse del proceso urbanizador aquellos suelos que la legislación sectorial o los planes supramunicipales califiquen de especial protección no se entendería la necesidad del trámite de Declaración de Impacto Ambiental al que se haya sujeto el Plan, pues bastaría que el órgano urbanístico competente para la aprobación definitiva del Plan realizara una simple labor de control de legalidad(de constatación de las determinaciones del Plan con los Planes Sectoriales y Supramunicipales aprobados).

De otra parte, el análisis efectuado por el Plan General en tramitación no es el único que coincide en apreciar valores ambientales en los terrenos objeto de la alegación. También es reconocido por el Plan Subregional de Ordenación del territorio de la Bahía de Algeciras, y aun cuando el mismo no haya entrado en vigor y carezca de eficacia jurídica, no por ello puede desconocerse en la medida en que supone un reconocimiento previo de los valores paisajísticos

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

existentes por parte de la Administración autonómica que es quien formula el citado Plan Subregional. De igual forma el Plan especial de protección del litoral del Estrecho recomienda su protección.

Sin embargo el valor medioambiental de la finca "Horizontes de Quintana" está más que reconocido en los siguientes documentos:

El Plan General de Ordenación Urbana del año 87, que la incluye en el suelo No Urbanizable protegido "Cornisa del Estrecho".

El Plan Subregional del Campo de Gibraltar en tramitación que la incluye en la Unidad Ambiental "Cerros del Estrecho".

El Plan Especial de protección del litoral del Estrecho actualmente en redacción

El propio PGMO objeto de alegación, donde se ha efectuado el diagnóstico y análisis del medio físico más profundo hasta la fecha.

Otro aspecto a tener en cuenta es la necesaria contemplación de la finca integrada en la unidad de la que forma parte. En efecto, si analizamos el conjunto de suelo comprendido entre Playa Getares y el límite municipal con Tarifa es cuando se comprende en toda su magnitud la verdadera naturaleza del valor medioambiental del área, y por necesaria inclusión de la finca objeto de alegación.

Por último, las motivaciones mas propiamente urbanísticas coinciden en la innecesariedad de incorporar al proceso urbanísticos un desarrollo de viviendas turísticas en esta franja del litoral.

PROPUESTA

Teniendo en cuenta lo expuesto entendemos que no es procedente admitir la alegación ya que un desarrollo residencial en la finca Horizontes del Quintana es incompatible con los valores medioambientales de la misma, sobre todo desde su integración en el espacio litoral frente al Estrecho. Por otra parte supondría desvirtuar el modelo territorial propuesto en el PGMO, efectuado en clara coherencia con el diagnóstico del medio físico y estado y evolución previsible de su vertiente socioeconómica.

ALEGACION 146/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

El alegante expone que sus representados son propietarios de sendas fincas situadas en la calle Teniente Miranda N°96 y Benito Pérez Galdós N°41, que resultan afectadas por un viario de nuevo trazado previsto en el documento de aprobación inicial del PGMO.

En la finca situada en la calle Benito Pérez Galdós tienen ubicado un negocio en uso, siendo el único medio de vida disponible para la familia.

Solicita que se reconsidere la ordenación aprobada suprimiendo el viario previsto entre las dos calles.

INFORME

El PGMO aprobado inicialmente prevé entre sus determinaciones relativas al Casco Antiguo y conexiones exteriores la apertura hacia los viales perimetrales de conexión con la nueva red arterial. Incluida en esta se encuentra la alternativa al actual trazado de la CN-340 por el puente del matadero, con la finalidad de suprimir el estrangulamiento actual a la altura del bar "Manolo" y mejorar la accesibilidad desde el exterior.

Con esta finalidad se plantea un nuevo viario transversal al trazado del ferrocarril, que parte desde la actual travesía (calle Patriarca Obispo Pérez Rodríguez) a la altura del arranque de la calle Benito Pérez Galdós, hasta alcanzar nuevamente la CN-340 a la altura del actual Centro Penitenciario. Este vial a su vez enlaza con el acceso central y en consecuencia con la variante intermedia y exterior.

Se ha considerado de interés abrir la calle Teniente Miranda hacia la periferia del Casco Antiguo en prolongación del nuevo viario transversal para superar las deficiencias actuales (acceso por Emilio Castelar pues el resto de conexiones inciden en el barrio de San Isidro, de limitada maniobrabilidad), para lo cual es necesario afectar dos fincas que aún encontrándose en uso están pendientes de renovación (tienen una planta de altura)

PROPUESTA

Entendiendo que son escasas las oportunidades de intervenir en el borde del Casco Antiguo para mejorar su funcionalidad viaria y que la operación de reforma interior propuesta al final de la calle Obispo Patriarca Pérez Rodríguez exige la reconsideración de las opciones para garantizar su accesibilidad, se propone no estimar la alegación presentada, debiendo en todo caso quedar garantizado en el proceso de ejecución el mantenimiento de los derechos de los titulares de las fincas afectadas por la ordenación

Algeciras . Río de la Miel.



MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

ALEGACION 147/99 Y 231/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

En primer lugar, resalta unos aspectos generales sobre la Revisión del Plan General, manifestando una serie de motivos que hacen inviable tal Revisión, al igual que la carencia de un Modelo Territorial.

La alegación pone en duda la clasificación de suelo urbano de una serie de ámbitos de planeamiento especial y de unidades de ejecución.

Teniendo en cuenta, las actuaciones de terrenos clasificados como urbanos, la clasificación de Urbanizable programado resulta excesiva.

La clasificación de Urbanizable programado debería extenderse a todo o buena parte del suelo que el Plan General no considere como no Urbanizable de especial protección, incluso a la parte de éste en el que no concurren circunstancias objetivas que lo justifican, o que concurriendo... el Plan General no los considere como tales, a los efectos de incorporarlos al desarrollo urbano. Reclama que se mantengan como Urbanizable no programado los terrenos que se desclasifican y se reconozca el carácter de Urbanizable no programado a buena parte del actual suelo no Urbanizable común

Se alega en contra determinados suelos clasificados como no Urbanizables que considera que no reúnen valores que precisen su especial protección.

Se argumenta por la alegación que la Revisión inicialmente aprobado incumple la exigencia legal de previsión de 5 metros cuadrados por habitantes con destino a Sistema General de Espacios Libres por considerar no computables como tales los parques suburbanos al ser clasificados como no Urbanizable.

El alegante acusa a la revisión de aceptar la delimitación de la zona de servicios del Puerto de Algeciras.

Manifiesta la intención del Plan de rebajar los estándares de ciertas obligaciones relativas a las cesiones de dotaciones públicas que una clasificación de urbano comporta respecto a la clasificación de Urbanizable.

INFORME

Aspectos Generales

La alegación plantea los siguientes aspectos:

a) no se justifican los motivos para proceder a la Revisión.

Pocas tareas resultan más perezosas que tener que explicar lo evidente. Así como aspectos concretos del nuevo planeamiento general en elaboración pueden y deben ser objeto de debate y controversia, no se llega a comprender cómo se puede cuestionar la necesidad de la propia Revisión, que queda suficientemente explicitada desde el primer acuerdo de formulación.

Sería suficiente la apelación al transcurso del tiempo transcurrido desde la aprobación del Plan General vigente para comprender la necesidad de revisar el Plan General de Algeciras, y ello porque esta es una cuestión que obedece a la propia naturaleza de los Planes Generales.

El Plan General no establece una ordenación urbanística atemporal sino que, por el contrario, prevé el proceso de desarrollo de las determinaciones urbanísticas, incorporando de esta forma la proyección temporal como uno de sus elementos esenciales. Así, en el Plan se entrelazan las previsiones físicas con su programación en el tiempo.

Algeciras cuenta con un planeamiento general vigente aprobado definitivamente en Febrero de 1984, dicho Plan General se conformó en los años anteriores al acuerdo de aprobación definitiva. Pues bien si tenemos presente que las previsiones temporales del Plan General vigente tenían una proyección de ocho años, hay que convenir que está justificado que el Ayuntamiento se plantee en estos momentos proceder a su Revisión con la finalidad de recuperar íntegramente la capacidad de ordenar la ciudad.

Pero es que además, para revisar el Plan de Algeciras no es preciso aducir cualquier causa extraordinaria, pues en el presente caso no se trataría de una revisión anticipada, sino exigida por el propio Plan vigente, quien en su artículo 1.1.4. apdo. a) exige la revisión del plan en el plazo de doce años.

El principal efecto de una Revisión de planeamiento es la recuperación íntegra de la potestad para ordenar ex novo el territorio. La potestad revisora permite a la Administración Urbanística ejercitar el ius variandi con mayor energía y rotundidad, pues bien transcurrido más del doble de tiempo establecido en el Programa del Plan vigente para el cumplimiento de sus previsiones, resulta legítimo y oportuno que el Ayuntamiento de Algeciras emprenda su Revisión.

De otra parte, desconoce la alegación que la Revisión del planeamiento puede ser de distinta clase e incluso de diferente contenido. Así en primer lugar, la Revisión puede ser ordinaria o anticipada. Es ordinaria cuando se cumplen los plazos previstos en el propio Plan para el cumplimiento de sus objetivos o bien cuando concurren algunas de las circunstancias expresamente previstas en el propio Plan como causas revisoras; es anticipada, cuando se produzca como consecuencia de circunstancias no previstas en el propio Plan objeto de la Revisión.

De otra parte, el procedimiento de la Revisión puede concluir con un juicio negativo sobre la necesidad de incorporar alteraciones materiales en el plan vigente. En este caso hipotético también estaríamos en presencia de una Revisión, que se identifica, por realizar un "examen total del texto objeto de ella"(STS 17.2.77), "un replanteamiento global"(STS 12.2.1985), que "no implica necesariamente la alteración, pues una vez verificada puede llegarse a la conclusión de que el texto está de acuerdo con la realidad vigente, aunque hayan pasado varios o muchos años"(STS 22.1.1988).

En consecuencia, desde un punto de vista teórico, la Revisión puede dar lugar tanto a una confirmación como a una derogación del Plan preexistente. En ambos casos la actividad revisora del planeamiento vigente se produce. Así es bastante explícita la redacción del inciso final del apartado 4 del art. 126 TRLS 92 cuando manifiesta que "la Revisión podrá determinar la sustitución del planeamiento existente". Lo que significa en sentido contrario, que la Revisión no tiene porqué determinar la sustitución del planeamiento vigente.

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

En el presente caso -como se desprende del contenido material de las propuestas del Documento de Aprobación Inicial de esta Revisión- cabe afirmar que en el momento en el que la misma llegue a aprobarse de forma definitiva (y se publique), quedará alterado, sustituido y derogado en su integridad el actual Plan General.

Desde los primeros documentos de la Revisión se ponía especial énfasis en que la necesidad de la Revisión no obedece estrictamente a cuestiones de agotamiento del vigente Plan General, sino a una reflexión más profunda como es cuestionarse cómo es posible que tras 20 años desde la formulación del planeamiento general éste no se haya cumplido en su integridad si el mismo tenía una programación inicial de ocho años y una determinación de revisarse en todo caso en el plazo de doce años. Esta constatación es suficiente para justificar un proceso revisor que permita recuperar íntegramente la capacidad de ordenación y realice una reconsideración global del Plan, que cuestione los planteamientos, las bases y las magnitudes del planeamiento vigente aun cuando sólo fuese para conducir en una ratificación o confirmación del mismo, pues como hemos comprobado, también en este supuesto estaríamos en presencia de una Revisión de planeamiento general.

Al margen de esta reflexión inicial desde la que se acometían los primeros documentos de la Revisión, también se argumentaban otras razones que justificaban la conveniencia y necesidad de proceder a la mencionada labor revisora, tales como los cambios socioeconómicos acontecidos desde la aprobación del plan vigente (a este respecto basta acudir a los datos de la información urbanística recogidos en el Documento de Avance y de la Aprobación Inicial de la presente Revisión), la aparición de innumerables cambios legislativos en materia urbanística, en la actual redacción de un instrumento de ordenación del territorio de ámbito subregional, en la aparición de la nueva política pública de viviendas, en la problemática de las edificaciones irregularmente construidas, en el incumplimiento de las previsiones de ejecución de las infraestructuras por las principales Administraciones.

Por último existían otras reflexiones que refuerzan la conveniencia de la Revisión, esto es la inseguridad y desconfianza que el vigente Plan General representa para todas las instancias. Así en primer lugar, la CCAA andaluza venía sugiriendo al Ayuntamiento la necesidad de revisar el Plan vigente al hilo de las vicisitudes que en el proceso de tramitación y aprobación de éste se sucedieron y que culminó con una resolución de aprobación definitiva que denegó una parte sustancial de sus determinaciones, realizándose a continuación un texto refundido cuya validez ha sido cuestionada por el Tribunal Supremo más de una vez. De otra parte, basta enumerar las modificaciones puntuales tramitadas a instancia de los particulares para constatar la inadecuación de las soluciones del vigente Plan a los requerimientos actuales.

b) El nuevo Plan no propone ningún modelo territorial en concreto.

La alegación niega la Revisión y niega que se proponga modelo territorial concreto pero al tiempo afirma que "el supuestamente planteado... es similar en líneas generales al del Plan vigente". Ante estas afirmaciones vertidas en la alegación sólo cabrían dos alternativas lógicas en la conclusión: o bien la Revisión sí tendría un modelo dado que es similar al modelo del Plan vigente; o bien, habría que concluir que el Plan vigente no "propone ninguno en concreto" dado que el que propone la Revisión es similar al del Plan vigente. Pues bien esta última conclusión (esto es que el Plan vigente carece de modelo territorial) sería suficiente para justificar la necesidad de proceder a su Revisión respondiendo así al primero de los apartados que se cuestiona en esta alegación.

Además la alegación reconoce que la Revisión adopta "nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio y de la clasificación", si bien concluye que no es propiamente un modelo territorial "diferente" sino una "distorsión del modelo". Pues bien, si la alegación reconoce que sí se adoptan nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica y de la clasificación, aun cuando sólo sea para distorsionar "el modelo actual", la lógica debería permitir concluir que estamos ante una Revisión material que propone un nuevo modelo territorial que es "el modelo territorial actual distorsionado".

Resulta significativo constatar a lo largo de la alegación la reivindicación que realiza de la bondad y suficiencia del Plan vigente, en contraste con las críticas del nuevo Plan al que viene a acusar de poco innovador pero al tiempo de distorsionante del modelo territorial actual, cabe suponer, en la tesis del alegante, que allí donde innova la Revisión es donde provoca la distorsión del modelo actual. Pocas alternativas quedan para eludir las críticas salvo la de renunciar a proseguir la Revisión del Plan vigente.

Ahora bien este espíritu crítico de la alegación con respecto a la Revisión no se extiende al Plan vigente. Se alega que el Plan vigente tiene "capacidad sobrada para atender a cualquier previsión de crecimiento a medio e incluso largo plazo, por optimista que fuese" y no se llega a cuestionar las bases de dicho Plan, que aprobado en 1984 permite afirmar en Diciembre de 1999 que tiene capacidad sobrada para cualquier previsión de crecimiento a largo plazo (se supone que se refiere hasta al 2008). Cabe preguntarse cuál hubiese sido la capacidad del vigente Plan si la CCAA en el momento de aprobarlo definitivamente no llega a eliminar más de 800 has de terrenos de la clasificación de Urbanizable propuesta en el documento de aprobación provisional redactado por el alegante.

Así mismo la alegación no se cuestiona si puede hablarse de modelo territorial en el Plan vigente como se lo ha cuestionado el Tribunal Supremo debido a la incidencia de las alteraciones que se incorporaron en la resolución de aprobación definitiva.

No deja de sorprender que el Doctor Pérez-Blanco manifieste que el documento de aprobación inicial de la revisión del Plan General no plantea ningún modelo territorial. Este aspecto de la alegación sólo se puede entender desde dos puntos de vista: que no se quiera reconocer el modelo o bien que no se compareta.

En este sentido hay que reconocer que la actual Revisión parte de unos criterios de expresión del modelo territorial absolutamente distanciados de los del Doctor Pérez-Blanco.

El equipo redactor entiende que en los procesos antrópicos de ocupación del suelo, están sometidos a múltiples factores entre otros los de índole temporal. Esto significa que las aspiraciones de las sociedades se modifican a lo largo de los años y de las décadas. No se debe olvidar que la legislación urbanística prevé que el horizonte normal de cumplimiento de las previsiones de un Plan debe oscilar entre los 8 y 12 años. Cada plan debe de responder a su momento y a las demandas de la colectividad. Así el nuevo modelo territorial propuesto tiene en cuenta las exigencias actuales de progreso social y económico que imponen la mejora de la calidad de vida mediante transformaciones que cohesionen la estructura general del territorio al tiempo que proteja los valores naturales del mismo.

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

El nuevo Plan, pretende no olvidarse de ninguna parte del territorio. Ahora es el momento de solucionar todos los problemas de la ciudad, incluso de la periferia, atendiendo a la renovación de las aspiraciones sociales.

De igual forma el modelo territorial de la revisión está relacionado con las intervenciones estructurales, en el hecho de influir en un territorio más amplio, de un entorno comarcal en el que participe el municipio.

Con la revisión del vigente Plan se pretende entre otros objetivos facilitar la integración territorial de la ciudad en su entorno. En esta línea se sitúa la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio en la Comunidad Autónoma de Andalucía, estableciendo la vinculación y necesidad de adaptación de los Planes Generales a los instrumentos de ordenación del territorio, y estos tienen como función pública establecer una conformación física del territorio acorde con las necesidades de la Sociedad. El nuevo Plan conoce las Bases y Directrices del P.O.T. y las reflexiones del Plan Subregional en elaboración, de forma que sus determinaciones aspiran a conectarse con el modelo territorial supramunicipal.

Esto es lo que diferencia al nuevo Plan General en elaboración de posicionamientos ya esclerotizados como los defendidos por el Doctor Pérez-Blanco que confía en la vigencia del Plan actual, redactado por él. Por otro lado el modelo planteado por el equipo redactor de la Revisión está atento a los problemas que han surgido en la periferia pero plantea una propuesta de plena confianza en la misma como portadora de cualidades que los Algecireños de la primera década de siglo podrán disfrutar; sin olvidar que los problemas del centro urbano están sin resolver como analizamos a continuación.

De igual forma resulta contradictoria con las afirmaciones que se vierten en este primer apartado de "Alegaciones relativas a aspectos generales" las consideraciones que el alegante realiza en otros apartados de la misma, sobre todo en el cuarto donde se lamenta de la poca presencia del suelo Urbanizable no programado en la Revisión, que puesto en conexión con las alegaciones que formula en los apartados tercero (sobre el suelo Urbanizable programado) y quinto (sobre el suelo No Urbanizable) permite concluir que el alegante lo que demanda es que prácticamente la totalidad del Urbanizable programado de la Revisión y el suelo clasificado en la actualidad como No Urbanizable común incluso el especial en el que no concurren circunstancias objetivas de protección pasen a ser suelo Urbanizables no programados. En definitiva aboga por la práctica desaparición del Urbanizable programado y del no Urbanizable común a favor del Urbanizable no programado. Pues bien resulta oportuno recordar que la categoría de Urbanizable no programado (o bien de Urbanizable no ordenado o no sectorizado en la denominación de la nueva Ley estatal del suelo) es la que más limitaciones encuentra en la legislación urbanística para que el planificador general pueda proponer un modelo territorial concreto, pues para dicha clasificación no se precisan establecer los parámetros básicos para garantizar su adecuada inserción en la estructura del Plan. Ante esta consideración cabría preguntarse cómo puede afirmarse y criticarse que la Revisión del Plan no propone modelo territorial concreto y requerir al mismo tiempo que el nuevo Plan se limite a incorporar el suelo no Urbanizable común del Plan vigente a la categoría de Urbanizable no programado, qué modelo territorial sería ese cuando el nuevo planeamiento general se vería imposibilitado de tomar decisiones positivas configuradoras del territorio que se postpondrían al planeamiento de desarrollo. Y además, si el Plan vigente tiene tanta capacidad a largo plazo para albergar las necesidades de suelo que se demanden, qué razón justificaría que el actual suelo no Urbanizable común incluso parte del de especial protección pasen a tener la consideración de Urbanizable no programado.

Es indudable que la pretensión del alegante (la de mantener el Plan vigente en lo que respecta al suelo urbano y Urbanizable programado e incrementar el suelo Urbanizable no programado con todos los suelos actuales clasificados de no Urbanizable común y con algunos de especial protección) choca frontalmente con el análisis urbanístico que del Plan vigente realiza la Revisión y con los objetivos planteados por ésta. El nuevo Plan apuesta fundamentalmente por la reordenación de la ciudad existente frente a las propuestas hiperdesarrollista que se formulaban en el Plan redactado por el alegante. El objetivo principal del nuevo Plan consiste en resolver los problemas actuales de la Ciudad, heredados y acumulados, como resultado de un proceso acelerado de corte especulativo. Sin embargo, el Plan contiene en sí mismo una voluntad más general en el sentido, no solo de resolver problemas, sino de proponer un proyecto de transformación positiva para la Ciudad. No se trata, desde luego, de modificar el modelo territorial histórico, transformando las localizaciones espaciales de los distintos asentamientos y actividades, se trata de "cohesionar la ciudad", consolidándola y mejorándola, para así mejorar la calidad de vida de sus ciudadanos, mediante las transformaciones necesarias en cada uno de los trozos, dentro del máximo respeto a sus características tradicionales.

Estamos, pues ante otra de las características diferenciadoras con el Plan vigente de la Revisión, pues en ésta la ordenación del tejido urbano encierra también una doble componente: analítica y propositiva. Analítica, en cuanto que parte de un deslinde de la diversidad tipológica del tejido urbano y, propositiva, en la medida en que con las normas que se han redactado se propone un modelo de ocupación territorial sustancialmente distinto al preconizado por el Plan vigente, un nuevo modelo que conduzca a conformar tejidos urbanos más acordes con nuestra cultura. Y todo ello desde una visión integral y "arquitectónica" de la ciudad para conseguir, de un lado, una mayor integración de usos que conduzca a una ciudad menos segregada funcionalmente, de otro lado, la permeabilización de la trama urbana y la sutura del tejido urbano consolidado; y por último, la dispersión y el equilibrio zonal de la localización de los equipamientos y servicios urbanos.

El nuevo Plan sí establece un Modelo Territorial, y no sólo lo establece sino que lo manifiesta de forma expresa para convertirlo en la esencia de la revisión, en contraste con el plan vigente que no explicita cuáles son los elementos que definen su modelo. Esta ausencia de definición en el Plan vigente hace que dicho modelo sea una abstracción sin posibilidad alguna de ser cuestionado. Esta entelequia permite su fácil invocación como símbolo merecedor de protección para oponerse a cualquier intento de realizar una reconsideración general del sumatorio de decisiones puntuales que en realidad constituye el planeamiento vigente. Es curioso constatar cómo el "modelo territorial del Plan vigente" propuesto por el alegante en su condición de redactor de aquél ha permitido recepcionar y asumir sin pérdida de "coherencia interna" la aprobación de una multitud de modificaciones puntuales. En cambio el nuevo Plan en tramitación identifica y protege jurídicamente en grado máximo su modelo, considerando que cualquier cambio del mismo será un supuesto de Revisión. Así se establece en su art.6 de las Normas que los elementos determinantes del Modelo Territorial de la Revisión son:

- La Red Viaria Básica de primer orden y Red viaria de segundo orden.
- Los Parques Suburbanos y Parque Urbanos, integrantes del Sistema General de Espacios Libres.
- Los criterios de asignación de los usos globales.
- La clasificación y sus criterios de protección, del Suelo No Urbanizable de Especial Protección Integral.
- Los objetivos de integración urbana en Algeciras del Sistema General Portuario.

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

MEMORIA

Estamos, pues, no sólo ante un Modelo Territorial sino ante un Modelo Territorial distinto al del Plan Vigente, que extendía la ciudad por el frente litoral desde la desembocadura del Palmones y el límite del Paraje Natural de las Marismas homónimas hasta los acantilados de Punta Carnero. El Modelo propuesto por el nuevo Plan reduce el frente urbano litoral al ya consolidado por la edificación y, por tanto, no clasifica como Suelo Urbanizable nuevos terrenos costeros. Este recorte, de aproximadamente 3 Km en las previsiones sobre el frente urbano de la ciudad, es representativo del nuevo espíritu y objetivos de esta Revisión, si la misma supone "distorsión de actual modelo territorial", se asume que efectivamente la Revisión pretende distorsionar aquellos planteamientos del vigente que no se consideran acertados ni adaptados a la nueva realidad de la sociedad que exige incorporar a la ordenación territorial los criterios ambientales. En este sentido basta señalar que son numerosos los foros y los organismos internacionales como el PNUMA, la OCDE o la UE, por citar sólo los más destacados, que coincide en la necesidad de salvaguarda el litoral de los procesos de urbanización.

Pero es que además los espacios litorales que han dejado de estar comprometidos por la urbanización poseen unos valores ambientales muy destacados hoy día reconocidos mayoritariamente. Tal es el caso de:

- El Cinturón Dunar de El Rinconcillo-Palmones (único arenal costero donde se suceden dunas y corrales que se mantiene en la Bahía de Algeciras cuyo papel ambiental es de crucial importancia, por la existencia de hábitats muy singulares y por su trascendencia en la regulación del perfil de la playa, filtrado del agua, etc.), que el Plan en Vigor clasificaba como Suelo Urbanizable Programado y la Revisión lo clasifica como Suelo No Urbanizable de Especial Protección.
- Las Marismas No Protegidas del Palmones (con valores muy similares a las marismas incluida dentro del Paraje Natural, ecosistemas singulares, especies estenohalinas, avifauna muy diversa y abundante, etc.) que estaban clasificadas como Suelo Urbanizable No Programado y con la Revisión se clasifican como Suelo No Urbanizable de Especial Protección.
- La Desembocadura del Pícaro-Marchenilla y las zonas de la Ensenada de Getares libres de la edificación que se clasificaban como Suelo Urbanizable Programado y con la Revisión se clasifican como Suelo No Urbanizable de Especial Protección.
- La Fachada Litoral de los Cerros del Estrecho a la Ensenada de Getares que se clasificaban como Suelo Urbanizable No Programado y con la Revisión se clasifican como Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

Otros espacios de indudable valor ambiental como los márgenes del Río Palmones, la zona ESE de la finca de La Arrejanosa en contacto con el Río de la Miel, también eran soslayadas por el Plan en vigor.

Un nuevo Modelo que incorpora las Áreas Ambientalmente Relevantes a los Sistemas Generales de manera que cualquier cambio en su calificación implica la Revisión del Plan. Un nuevo Modelo que incorpora las Vías Pecuarias a los Sistemas Generales, que establece un Sistema que recupera la continuidad perdida de la red de Vías Pecuarias y que invierte la tendencia de merma

paulatina del Dominio Público Viapecuario y que por primera vez, el Plan incluye entre sus propuestas la recuperación del Patrimonio de Vías Pecuarias.

Un nuevo Modelo en el que la red viaria se concibe no exclusivamente en su vertiente de sistema circulatorio, como es el caso del Plan vigente, sino también como definición morfológica, huyendo, por tanto, de adoptar criterios apriorísticos y genéricos al margen de las condiciones específicas del entorno en el que la vía transcurre y que a la vez ordena, buscando en cada tramo la solución más conveniente en función de los condicionantes de la trama. Un nuevo Modelo para resolver los dos problemas principales de la movilidad urbana de Algeciras que el plan vigente obvia. En primer lugar, para resolver la radialidad de los desplazamientos, de manera que a pesar de la pérdida relativa de importancia del Casco una gran parte de los viajes motorizados diariamente tiene su origen y/o destino en él. Esto demuestra la necesidad de una intervención urbanística que defina una mejor accesibilidad al mismo sobre la base del transporte público, valorando las aptitudes de los restantes medios de transportes. Y en segundo lugar, para dar una respuesta a la creciente importancia de las relaciones entre las distintas periferias urbanas, de manera que, por una parte, matiza la radialidad de los viajes antes citados y, por otra, subrayan como uno de los problemas más graves de la ciudad la ausencia de una red de calles que comunique sus partes. Asimismo la definición del sistema viario de la ciudad propuesto por la Revisión considera en su geometría y formalización la continuidad de los itinerarios nacionales, metropolitanos y los accesos al Puerto de la Bahía de Algeciras.

Por tanto, el viario resultante de esta concepción muestra una red que ha roto la dependencia "umbilical" del actual Plan, favoreciendo una mejor ordenación de los flujos de tráfico, construyendo un sistema morfológicamente ordenado en la ciudad y respetuoso con su trama y topografía, y funcionalmente capaz de incrementar notablemente la movilidad urbana. Por supuesto que la red propuesta parte obviamente de la red existente para ampliarla, mejorarla y complementarla. Las propuestas de red arterial del Plan vigente han constituido, por supuesto, y como lo constituyó para el Plan vigente el Plan anterior, un ineludible punto de partida ya que sus trazas han marcado en muchos casos la forma de la ciudad. Se proponen así escasas vías primarias que puedan considerarse nuevas, aunque sí se suprimen algunas de las previstas y se cambia su trazado y característca de diseño en razón de la función que se le asigna. Lo que no podrá negar el alegante es el considerable número de innovaciones y modificaciones que se introducen en el viario secundario que cobra en la Revisión, desde la perspectiva urbana que se propone para la red, un protagonismo que ni mucho menos tiene en el Plan vigente, consecuencia de la nueva función que se le asigna como complemento de canales de tráfico más especializados.

Y por último, un nuevo Modelo que establece una valoración del territorio en sus diversas escalas. Por ello la propuesta del nuevo Plan para Algeciras es también una propuesta, aunque sea parcial, de ordenación del territorio comarcal, de un territorio con fuertes amenazas de disgregación en su estructura por acumulación de tensiones, no pocas provocadas por el Plan vigente. Con este nuevo entendimiento del papel y el significado de Algeciras como auténtico centro neurálgico del Campo de Gibraltar y de su carácter de encrucijada de vías de comunicación entre el Atlántico y el Mediterráneo y de su potencial físico de frontera continental, la Revisión del Plan integra una serie de criterios que resultan desconocidos al Plan vigente, tales como, en primer lugar, considerar al Puerto como una de las grandes infraestructuras productivas básicas en la actividad económica no sólo de la ciudad, sino incluso de la Comarca y del País; y por lo tanto, elemento esencial en el funcionamiento de la ciudad por lo que las soluciones no están en una erradicación o centrifugación del ámbito portuario, ni en una pérdida de peso para Algeciras de su función de puerta, sino que las soluciones pasan por resolver la insuficiencia de la actual estructura urbano-territorial para responder eficazmente a las exigencias demandadas por las nuevas dimensiones de su doble dimensión

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

originaria (puerto-puerta), ahora reinterpretadas hacia una condición básica de "puente", pero sin menoscabo de ninguna de ambas, ya que esa conflictiva relación es, a su vez, motor y funcionamiento imprescindible del propio desarrollo de la ciudad. En segundo lugar en el ferrocarril, que reconsidera el casi imposible trazado previsto por el Plan vigente reconduciendo los esfuerzos del Plan a conseguir la mejor integración del ferrocarril en la ciudad, en concordancia con el pensamiento y la experiencia actual en este tipo de actuaciones. Hoy nadie duda que el ferrocarril debe permanecer en la ciudad y que además es imprescindible para el desarrollo futuro del Puerto, pero integrado en ella sin constituir una barrera infranqueable, manteniendo un equilibrio prudencial entre el beneficio de su posición de centralidad, y el coto de su irrupción en el paisaje urbano, que habrá de ser tolerable. La propuesta que se contiene en el Plan, y que es puesta en cuestión por el alegante, desarrolla estos criterios, con la legitimidad de estar contrastada por la experiencia reciente en otras actuaciones similares, por una valoración económica dentro de los límites de lo razonable y por el interés de otras administraciones por esta operación. Y ciertamente novedoso en el nuevo Plan y acorde con su vocación metropolitana, sobre el ferrocarril se propone el reforzamiento de un eje de transporte que pudiera funcionar como un sistema complejo de intercambios modales; que comprendería la estación de viajeros de Renfe, conectada con el Puerto, una nueva terminal de autobuses conectada con ésta y con la nueva solución para la actual circunvalación, que pretende convertirse en "Avenida Metropolitana", pero sobre la base de la realidad ejecutada en su día, con soluciones pormenorizadas y no con soluciones generalistas de difícil o imposible realización.

Alegaciones relativas a la clasificación del suelo urbano.

La mayoría de los casos específicos que en la alegación se pone en duda su carácter de suelo urbano, se corresponden con ámbitos de sectores actuales del Urbanizable, con Planes Parciales aprobados definitivamente y que además cuentan con proyectos de urbanización, con las cesiones realizadas y en proceso de culminar la urbanización.

Respectos de estos sectores con planes parciales aprobados y en curso de ejecución, la Revisión los excluye del suelo Urbanizable programado con la voluntad de no interferir el cálculo del nuevo aprovechamiento tipo del Urbanizable con sectores que se están desarrollando bajo unas reglas de reparto definidas con respecto al Plan vigente. En cualquier caso, el reconocimiento de su clasificación de suelo urbano se hace depender del efectivo cumplimiento de los deberes urbanísticos.

De otra parte el nuevo Plan General realiza una labor refundidora de los Planes Parciales aprobados incorporando expresamente las determinaciones de estos, excepto en aquellos aspectos puntuales que la Revisión estima oportuno alterar. Este es el motivo, por el que formalmente la entrada en vigor de la Revisión derogará a los Planes parciales, así el nuevo Plan pasará a contener el conjunto de determinaciones aplicables en cada ámbito, realizando así una labor de refundición, y clarificación necesaria además desde la seguridad jurídica, dado que en ocasiones muchos de los sectores con planes parciales aprobados han sido objeto de diversas modificaciones, incluso de Modificaciones Puntuales del Plan General.

El tratamiento que reciben los sectores con planeamiento aprobado en la Revisión es correcto desde las exigencias de la legislación vigente. Es el Reglamento de Planeamiento urbanístico el que establece la regulación en materia de transitoriedad. Y otorga a la regulación del régimen transitorio su inclusión en la categoría de determinaciones de carácter general de los Planes Generales. Así establece en su art. 19.2 el RPU:

"Los Planes Generales, cuando afecten a territorios con planeamiento aprobado, incorporarán, con el grado de precisión que corresponda según la clase o categoría de suelo, a que se refieran, las determinaciones del planeamiento anterior que el propio Plan General declare subsistentes".

Por su parte, el art. 19.3 del mismo RPU, dispone:

"En todo caso, el Plan General deberá precisar el régimen jurídico aplicable al planeamiento que estuviere vigente con anterioridad y a la edificación existente, estableciendo las disposiciones pertinentes sobre régimen transitorio, en el que se contendrán las prevenciones oportunas sobre la vigencia del planeamiento anterior, en atención al grado de incorporación de sus determinaciones al propio del Plan General".

De estos preceptos, así como del art. 159, también del RPU puede deducirse:

- 1) Que es necesario incluir un régimen transitorio como determinación propia del Plan General, y con un grado de concreción intensa (el art. 19.3 emplea el término "precisar").
- 2) Que el Reglamento no prefigura cual ha de ser el contenido material de este régimen transitorio por cuanto el nuevo Plan puede modificar las determinaciones del anterior, cuestión diferente será si las alteraciones que introduzca hacen surgir derechos indemnizatorio lo que dependerá del grado de ejecución.
- 3) Que lo que pretende el Reglamento es que se considere la ordenación existente, bien sea para conservarla o para rectificarla.
- 4) Que decidida la validez de la ordenación anterior, se deben contener en el Plan las prevenciones oportunas sobre la vigencia del planeamiento anterior para clarificar el alcance derogatorio del nuevo Plan.
- 5) Que de la regulación establecida en el art. 159 RPU puede deducirse una preferencia por la conservación del aprovechamiento de los sectores con planes aprobados.
- 6) Que los suelos a los que se le aplica el régimen de transitoriedad son aquellos que cuente "con planeamiento aprobado", lo que debe ser interpretado en el sentido de planeamiento aprobado definitivamente, que es el único que llega a adquirir vigencia y cuya ordenación produce efectos jurídicos plenos.

Por último, señalar que sólo en uno de los casos de los señalados por el alegante no provienen de planes parciales aprobados (Acceso Central), no obstante su posición en la ciudad, su grado de consolidación y los objetivos públicos perseguidos justifican suficiente su clasificación como urbanos. Pues más allá de operaciones de nuevos crecimientos son actuaciones de reforma interior y de ejecución de infraestructuras. Se trata de resolver problemas de los terrenos que se han quedado como vacíos urbanos en un entorno de ciudad consolidada o incluso en los límites de la ciudad construida, que no reúnen las condiciones para ser clasificados como Urbanizables.

Por último, resaltar una apreciación relativa a la insinuación, que no afirmación, que realiza el alegante sobre la innecesariedad de cumplir ciertas obligaciones relativas a las cesiones de dotaciones públicas que una clasificación de urbano comporta respecto a la clasificación de Urbanizable, que

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

queda sobradamente desmontada, cuando se evidencia que las UE a las que hace referencia provienen de la ejecución de sectores del planeamiento vigente, con las cesiones realizadas, y con unos aprovechamientos otorgados por el Plan anterior, por lo que habrá que preguntarse por qué ahora se insinúa que son altos y no en la fase procedimental oportuna para su consideración, esto es, la formulación del Plan vigente incluso del Texto Refundido del mismo que el alegante se vio obligado a redactar años más tarde (1.992) y en los que se reconoció esa edificabilidad. En ese momento pudo reconsiderarse la asignación de aprovechamientos si se antojaban excesivos porque no se estaba obligado a reconocerlos pues era el Plan vigente quien los atribuía sin hipotecas de ningún tipo. Por el contrario, en esta revisión se parte de unos procesos iniciados de ejecución urbanísticas en dichos sectores y cualquier intento de disminución de aprovechamientos haría surgir reclamaciones de indemnizaciones que el Ayuntamiento no puede desconocer.

En cualquier caso, los terrenos que merecen la consideración de suelo urbano no consolidado no supone un menoscabo de los derechos y obligaciones de los propietarios del suelo ni una vulneración a los intereses de la población de Algeciras.

La valoración que realiza sobre el número de viviendas que se construyen en suelo urbano (15.434), queda devaluado precisamente por la misma razón que la anterior. Pero por otra parte la consecuencia del elevado número de viviendas no es otro que la herencia recibida del Plan anterior.

Sin embargo, el documento de aprobación inicial reduce la volumetría que el Plan General actual asigna al centro histórico, que llega a alcanzar la edificabilidad de 2,5 m² / m² por considerarla una propuesta de regeneración de los centros históricos ya esclerotizados de nefastas consecuencias prácticas, al apoyarse en la asignación de determinaciones abstractas que pretenden aplicarse en cualquier localización concreta sin atender al entorno ni a las cualidades específicas de cada calle y parcela.

El nuevo Plan parte de una altura determinada, analizada puntualmente en cada caso, para establecer el desarrollo volumétrico. De esta manera, no sólo aparecerá un centro histórico más ordenado sino una menor volumetría y, por consiguiente, un número más ajustado de viviendas.

Por otra parte, el nuevo Plan es muy respetuoso con la trama histórica, que la entiende como el legado recibido que completa el eximio patrimonio arquitectónico que permanece.

Las formulaciones planteadas en el modelo Pérez-Blanco en el avance del Plan Especial del Centro Histórico están basadas en la apertura de nuevas calles innecesarias, que han llegado a plantear problemas volumétricamente de ordenación tan graves como la apertura de un vial peatonal que arranca por la calle Colón. La apertura de estos viales provoca la ampliación del número de viviendas de una planta en el centro histórico y no la renovación y rehabilitación del parque actual.

Alegaciones relativas a la clasificación del Suelo Urbanizable Programado

No se entiende que en el apartado 3 de su escrito el alegante acuse al Plan de clasificar como Urbanizable programado una buena porción de suelo no Urbanizable actual (195 has) y suelo Urbanizable no programado (263 Has) del Plan vigente como si este dato fuese excesivo o extraordinario. Efectivamente la Revisión clasifica un total de 536 Has como suelo Urbanizable programado para una previsión de 8500 viviendas.

Pues bien, a los simples efectos comparativos, cabe señalar que el vigente Plan General en la redacción dirigida por el alegante clasificaba como Urbanizable programado un total de 1.428 Has para una previsión de 24.000 viviendas. Evidentemente, la resolución de 10 de Febrero de 1984 de la Consejería de Política Territorial de la Junta de Andalucía que aprobó definitivamente la Revisión adaptada al TRLS de 1976, suspendió la determinaciones del Urbanizable programado por considerarla excesiva imponiendo un recorte considerable, para dejarla finalmente en 606 Has (si bien esta reducción se basó en parte reconociendo la clasificación de suelo como urbano como pasando a la categoría de Urbanizable no programado) y 13.000 viviendas. Estos datos se podrían complementar añadiendo que el actual Plan vigente consideraba además 221 Has con capacidad para 4.805 viviendas como suelo Urbanizable transitorio.

Resulta curioso comprobar que las deficiencias que en este apartado el alegante vierte sobre la presente Revisión son prácticamente del mismo tenor que las utilizadas en la Resolución de 10 de Febrero de 1.984 dictada por la Consejería de Política Territorial de la Junta de Andalucía respecto al Plan redactado por quien suscribe la alegación. La propia Resolución aprobatoria del vigente Plan exigía ciertas modificaciones y subsanación de deficiencias que afectan fundamentalmente al suelo Urbanizable del documento provisionalmente aprobado, las razones del rechazo eran:

- La asignación de superficies no se ha realizado en función de las circunstancias de hecho existentes y de las previsiones sobre asentamientos de población, actividades y servicios colectivos.
- La asignación de superficies y su disposición en la estructura general prevista no se adecua a lo dispuesto en el artículo 23.1 del R.P. Habría de incluirse las superficies necesarias para los nuevos asentamientos de población y el establecimiento de los sistemas generales necesarios para el desarrollo de las previsiones sobre población y actividades.
- Las determinaciones relativas al suelo Urbanizable no incluyen la asignación de los distintos sectores de planeamiento a las dos etapas cuatrienales, ni la determinación del aprovechamiento medio.
- En consecuencia, se remite a una nueva delimitación del suelo Urbanizable de modo que se ponderen las características del desarrollo urbano previsible y la necesidad de producir un desarrollo urbano coherente en función de la estrategia a largo plazo del Plan.

¿Cómo puede acusarse de que las previsiones que realiza la Revisión respecto del Urbanizable programado están sobredimensionadas si ahora para el mismo plazo de programación (8-12 años) que realizaba el Plan actual, se clasifica suelo para la mitad de viviendas previstas por éste tras la resolución de aprobación definitiva y sólo un tercio de las propuestas en el documento de aprobación provisional?

Al margen de los anteriores datos comparativos, hay que decir que frente a la ausencia de criterios de las propuestas iniciales del vigente Plan, la delimitación del Suelo Urbanizable propuesto por la presente Revisión se realiza en base a un conjunto articulado de criterios, entre los que destacan:

- Estrategias respecto al crecimiento.
- Volumen y tipo de la oferta de edificación previsible.
- Actual desarrollo del Suelo Urbanizable del Plan General vigente.
- Estimaciones de la demanda.

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

- Optimización de las infraestructuras existentes y previstas.
- Conectividad de los tejidos urbanos.
- Tendencias en la dinámica de localización.
- Criterios y propósitos de la ordenación.
- Aptitud de los terrenos.

La delimitación del suelo Urbanizable (programado y no programado) de esta Revisión expresa, en definitiva, el modelo que se propone de extensión máxima de crecimiento, no solamente en términos físicos y formales, sino en cuanto al contenido estratégico que se le atribuyen a las oportunidades de crecimiento. Además la incorporación de algunos de estos suelos aptos para ser urbanizados en la categoría de Suelo Urbanizable Programado, está presidida por los siguientes criterios que ya se enunciaron en el Avance:

- Lograr la máxima coherencia del crecimiento con la estructura general que definen los Sistemas Generales que se proponen.
- Completar los bordes del continuo edificado, con el propósito de conseguir la máxima articulación con las áreas colindantes, y así revertir sobre ellas, esta vez de una forma positiva, los efectos de la nueva ocupación.
- Ajustar las dimensiones de la programación a la concertación con la iniciativa privada que se ha puso en marcha desde la primera fase de la Revisión como medida tendente a garantizar la efectividad de las propuestas. No obstante, también han merecido la consideración de Urbanizables programados terrenos que sin encontrarse en el supuesto anterior completan el desarrollo urbano hacia el Oeste integrando la trama urbana existente, y que permitan obtener dotaciones de carácter general necesarias para la población actual.
- Limitación al mínimo posible de la ocupación del frente litoral, orientando el crecimiento urbano hacia el Oeste.
- Cumplimiento de los criterios contenidos en el artículo 23.1.2 del Reglamento de Planeamiento, en cuanto que los sectores delimitados contienen la superficie necesaria para los nuevos asentamientos de población, produciendo un desarrollo urbano coherente en adecuada proporción con el equipo urbano.

No puede acusarse a la propuesta de clasificación de esta Revisión de responder a criterios de mercado. Si así fuese, esta Revisión hubiese adoptado soluciones similares a las propuestas inicialmente en el proceso de elaboración del Plan vigente y que justamente fueron rechazadas por el órgano competente para la aprobación definitiva.

Así uno de los criterios fundamentales que ha orientado la delimitación del suelo Urbanizable ha sido el respeto por el medio físico. Tanto es así que frente a la asunción de convenios heredados que suponían modificaciones de Plan redactados por el doctor Pérez-Blanco, sobre terrenos de gran valor ambiental por su importante masa arbórea como es la Arrejanosa, el equipo redactor se propone, después de un largo proceso en el que se intenta la liberación absoluta de los terrenos, una ordenación que reduce la delimitación del suelo Urbanizable estrictamente en terrenos de pastizal.

De otra parte, el proceso de concertación realizado con los propietarios ha tenido como base el previo diagnóstico de la idoneidad de los terrenos desde el punto de vista urbanístico y que fueron explicitados en el Avance del Plan, y se ha acometido con transparencia, publicidad y respeto de la legalidad. En este sentido cabe recordar que en el Documento de Preavance se establecieron los criterios y límites de la concertación. La firma de los convenios urbanísticos permite no sólo asegurar la conformidad de los interesados a las propuestas de la Revisión sino la obtención de suelos de

interés público para el municipio tanto para su destino a espacios de uso público como para llevar a cabo actuaciones propias de vivienda.

Resulta oportuno recordar que del total de la superficie de suelo clasificado como Urbanizable programado, el 25% corresponde a Espacios Libres y que del total de 8500 viviendas previstas en el desarrollo de este suelo, 2800 corresponderán a actuaciones del Patrimonio Municipal de Suelo.

Así cabe destacar la adquisición de una superficie importante de suelo para el patrimonio municipal, de gran valor ambiental, garantiza en la Mencha 2 la protección definitiva de la rivera del Palmones (esta protección es más ambiciosa en el Plan General que en el mismo documento de ordenación del Plan subregional).

Alegaciones relativas a la clasificación del Suelo Urbanizable No Programado.

Hay que dejar aclarado que la Ley 6/98 no recoge el propósito inicial del Proyecto de Ley de clasificar como no Urbanizable exclusivamente el de especial protección, siendo el resto de los terrenos Urbanizables. La regulación de la Ley 6/98 admite la discrecionalidad del planificador para clasificar como no Urbanizable unos terrenos simplemente por considerar conveniente para su modelo de ciudad, limitar el crecimiento en una dirección, aún cuando no existan valores que proteger.

En cualquier caso hay que clarificar que la desclasificación de terrenos actualmente clasificados como Urbanizables programado y no programados que la presente Revisión propone como no Urbanizables se realiza por reconocer en ellos especiales valores merecedores de una protección cualificada, tal como se explicita en la documentación del Plan así como en los apartados primero y quinto de la presente contestación de las alegaciones.

De otra parte, del dato que un suelo esté clasificado por el vigente Plan General como de no Urbanizable común no puede traducirse en una conclusión de ausencia de valores propios y en una potencialidad de ser idóneos para la urbanización. Primero, porque el Plan anterior no incorporaba un Estudio de Impacto Ambiental como lo hace el presente, y por consiguiente sus propuestas deben ser objeto de revisión; de otra parte los requerimientos medioambientales de la sociedad son mucho más exigentes hoy que lo eran en el momento de redactarse el Plan del 84 y por último, la clasificación de no Urbanizable común realizada en el vigente Plan no suponía una declaración de aptitud para la urbanización sino lo contrario de preservación del proceso urbanístico.

En cualquier caso, la clasificación de Urbanizable programado que se formula como propuesta por la Revisión es suficiente para atender los requerimientos de suelo apto para urbanizar que previsiblemente se plantearán en los próximos años, sin necesidad de clasificar como Urbanizable no programado mas que los terrenos de la actuación de San Bernabé. Esta actuación se considera suficiente para dotar al Plan de un elemento de flexibilidad, sin comprometer el control del desarrollo de la programación, para hacer frente ante las incertidumbre o incumplimientos puntuales. Esto viene a significar que el Suelo Urbanizable que en la categoría de No Programado se establece se pretende que tenga un estricto control de la Corporación Municipal en cuanto a su desarrollo, en base a criterios de idoneidad y oportunidad, sin que quepa en ningún caso argumentar por parte de la iniciativa privada el derecho a llevarlo a cabo hasta tanto no se haya agotado un elevado porcentaje del Suelo Urbanizable

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

Por último, señalar el alto grado de contradicción que representa este apartado de la alegación con respecto al anterior. Si en uno decía de aducía la sobreclasificación de Urbanizable, ahora se pretece la clasificación de Urbanizable ya no sólo para los suelos que la Revisión del Plan desclasifica, sino para todo el suelo no Urbanizable que no sea de especial protección. Eso sí, esta última posición es más congruente con la mantenida por el alegante en la fase de sugerencias al Avance (sugerencia N°17) en la que solicitó la inclusión como Suelo Urbanizable Programado para uso residencial unifamiliar la finca de su propiedad situada entre el Arroyo del Lobo y la Carretera Nacional N-340, limítrofe en su extremo septentrional con Getares A-Norte, que está incluida parcialmente en el Plan vigente como suelo Urbanizable no programado, y según el alegante "debido a la fuerte expansión urbanística hacia el sur", "a la falta de vigencia del criterio de mantener como límite sur al desarrollo urbano del núcleo de Algeciras al curso del río Pícaro" y "en la atención a la demanda residencial terciaria extensiva de alto nivel económico, que busque una localización próxima a la ciudad".

El nuevo Plan reduce considerablemente la delimitación del suelo Urbanizable. De esta manera se reducen las tensiones que sobre estos suelos, en especial en el entorno de San García y en la denominada Cornisa del Estrecho, se viene detectando en los últimos años. Además la ocupación de estos suelos no aporta nada a la ciudad. El equipo redactor entiende que todas las áreas urbanas deben tener un carácter servidor del conjunto de la ciudad posteriormente.

Además estos suelos que se desclasifican como suelo Urbanizable no programado se incorporan al suelo no Urbanizable con el carácter limitador de la expansión urbana, por no resultar necesarios para el crecimiento urbano previsible y contra con valores merecedores de protección.

Alegaciones relativas a la clasificación del Suelo No Urbanizable.

En la base de este apartado de la alegación que se analiza subyace la cuestión puesta de manifiesto con anterioridad, esto es la pretensión del alegante de que se clasifiquen como Urbanizables no programados desde la consideración que la clasificación de no Urbanizable es absolutamente reglada. Sin perjuicio de la exposición de las características naturales de estos terrenos hay que aclarar el régimen urbanístico vigente en esta materia.

La determinación del suelo no Urbanizable puede entenderse reglada cuando existan valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, pero existe un margen de discrecionalidad que se reconoce al planificador para incluir en suelo no Urbanizable aquellos terrenos "que considere inadecuados para un desarrollo urbano" (art. 9.2ª, Ley 6/98). Pertenecen al planificador realizar esta consideración, es decir aun en el supuesto de no apreciarse esos valores anteriormente citados, el planeamiento general no está obligado a clasificar el resto de los suelos (que no sean urbanos) como Urbanizables, por el contrario puede clasificar a esos terrenos carentes de especiales valores como no Urbanizable si no los considera adecuados para el desarrollo urbano. Sólo esta interpretación permite mantener que corresponde a la Comunidad Autónoma Andaluza y a los Ayuntamientos plasmar su propia política urbanística. De lo contrario, el legislador estatal estaría predeterminado una competencia que no le corresponde.

Es evidente que esta discrecionalidad del planificados precisa ser justificada como lo hace la Revisión- en virtud del principio constitucional de prohibición de la arbitrariedad de los poderes públicos, que exigen la necesidad de motivar las decisiones de planeamiento, cumpliendo esta función la Memoria del Plan.

Pues bien, una vez realizada esta reflexión de carácter general a continuación se pasa a responder al resto de cuestiones particularizadas planteadas en este apartado de la alegación.

Con respecto a la delimitación de las UAH: La delimitación de las UAH ha sido un proceso continuo de ajuste que comenzó con los primeros trabajos de redacción del Plan y que se ha ido definiendo conforme se profundizaba en la investigación de la realidad físico-natural, ambiental y territorial del municipio de Algeciras.

Ya en el Avance se realizó un Mapa con los Unidades de Paisaje donde se apuntaban algunas de las supuestas "contradicciones" que se señalan en la alegación. Por ejemplo, y coincidiendo con la mayoría de los estudios realizados sobre la zona, la UP Colinas abarcaba, además de los terrenos acolinados que rodean el cauce del Botafuegos y del Miel, las colinas que se sitúan a ambos lados de la carretera N-340 entre el Núcleo de Pelayo y la Ciudad de Algeciras. Es curioso como trabajos con fundamentos metodológicos parecidos pero totalmente desligados de la planificación urbanísticas, como el de la Doctora en Geografía Paloma Ibarra Benloch "Naturaleza y Hombre en el Sur del Campo de Gibraltar", una reconocida experta en Análisis Paisajístico Integrado, coincidan en la definición del límite entre las UP Colinas y la UP Piedemonte Serrano con el que se ha realizado por parte del equipo redactor del Plan.

Por otro lado, no se ajusta a la realidad decir que la cuenca alta del Pícaro se ha incluido en la UAH Valle del Marchenilla, en todo caso sería una parte de su cuenca media que, por lo demás y a los meros efectos hidrográficos, esta incluida en la Cuenca del Pícaro-Marchenilla, pues aquella se ha integrado en la UP Sierras dentro de distintas UAH. Por último, y al margen de otros criterios que fundamentan la delimitación, difíciles de apreciar a simple vista, la observación de las fotografías aéreas o de las imágenes satélites que existen sobre la zona evidencian la continuidad espacial del valle del Marchenilla por la margen izquierda de la N-340 hasta tocar con el Piedemonte Serrano.

Con relación a la inclusión en la UP Cerros del Estrecho de terrenos que no se corresponden con su vertiente marítima hay que admitir que así es como se concibe la UP Cerros del Estrecho. Esto es, los Cerros del Estrecho no se limitan a la vertiente marítima pues la línea de cumbres que establece la divisoria de aguas entre las pequeñas cuencas que vierten al Estrecho y la del Lobo o la del Pícaro-Marchenilla no establece una ruptura de la homogeneidad de las características físico-ambientales y territoriales de la Unidad.

Otra vez se pueden apreciar claras coincidencias entre la delimitación que lleva a cabo la Dra. P. Ibarra Benloch, en su trabajo antes citado, y la que se ha definido en los mapas y planos del Plan. Esas coincidencias encuentran su explicación a que existe entre una y otra vertiente de los Cerros del Estrecho continuidad: Litoestratigráfica, con dominio de los materiales pertenecientes al Flysch margo-areniscoso-micáceo de la Unidad Algeciras-Los Nogales; Geomorfológica, en cuanto a las formas del relieve existentes, cerros, barrancos, cárcavas, laderas inclinadas, etc. y en cuanto a los procesos morfológicos que allí se dan: gravedad-vertiente, abarrancamiento y control litológico; en los tipos de suelo: Regosoles y Cambisoles; en las formaciones vegetales: matorrales, pastizales, etc. y en el estado de la cubierta vegetal: matorrales y pastizales producto de la degradación del bosque climático; en los usos del suelo, con usos cinegéticos-forestales y ganaderos sobre los que se superpone la servidumbre de la Defensa Nacional; en el tipo de paisaje: seminatural, dominio de las formas naturales, alta visibilidad extrínseca y media a variable intervisibilidad, etc.

Como se ve, y sin querer ser prolijos, han sido muchos los criterios que se han tenido en cuenta para determinar las UP y las diferentes UAH y tan importante como el número de criterios ha sido el análisis de las relaciones entre unos y otros.

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

Con respecto al cuestionamiento que se realiza a la definición de las Clases de Calidad Ambiental y su relación con la categorización del Suelo No Urbanizable es necesario señalar que la categorización del suelo y la asignación de los distintos grado de protección dentro del No Urbanizable se ha realizado sobre la base del Mapa de Unidades Ambientales Homogéneas pero no sólo en función de las Clases de Calidad Ambiental. Por tanto, que no haya una correlación perfecta entre la Calidad Ambiental y la Clasificación del Suelo o el grado de protección en la categorización del Suelo No Urbanizable -que cuasi es completa en las Clases de Calidad Singular, Muy Alta o Alta o en las de Calidad Baja o Muy baja, pero no tanto en las de Calidad Media, como bien apunta el autor de la alegación- no significa que exista discrecionalidad sino que la Calidad Ambiental ha formado parte de la decisión pero no con exclusividad, cosa completamente lógica y entendible por poco que se profundice en la cuestión.

En efecto, la Calidad Ambiental más los Riesgos Naturales, que se explicitan en las fichas de las UAH, existentes en cada UAH definen la Capacidad de Acogida Global de las distintas porciones en que se ha dividido el territorio. La Capacidad de Acogida Global de cada UAH ha tenido un peso muy significativo -la correlación sería pues mucho más alta que con la Calidad Ambiental- a la hora de asignar tanto la Clasificación del Suelo como los distintos grados protección dentro del Suelo Clasificado como No Urbanizable.

No obstante, esto no significa que no se hayan tenido en cuenta otros elementos y criterios para la asignación definitiva de los distintos grados de protección, por lo que la correlación aunque alta no es total entre la Capacidad de Acogida Global y el grado de protección en la categorización del Suelo No Urbanizable.

Hay que tener en cuenta que determinados terrenos de Calidad Ambiental de Clase Media, poseen suficiente Capacidad de Acogida como para soportar alguno de los usos que se pueden incluir dentro de la Clasificación de Urbano o Urbanizable, al carecer o al estar muy atenuados los Riesgos Naturales. Otros terrenos incluidos en UAH de Clase Media pero que o bien poseen Riesgos Naturales elevados o por su localización están imbricados con zonas incluidas en UAH de Clase Alta o muy Alta, se ha considerado oportuno clasificarlos como Especialmente Protegidos.

Son estos argumentos los que obligan a incluir en el mayor grado de protección del Suelo No Urbanizable algunos terrenos de Clase Media, como la UAH Piedemontes, que presentan Riesgos Naturales importantes, lo que unido a su Calidad Ambiental los definen como de muy restringida Capacidad de Acogida y que además se encuentran inmersos en una matriz de UAH de Clase Alta o Muy Alta.

En los casos en que una UAH de Clase Media de Calidad Ambiental no presente Riesgos Naturales importantes, y por tanto posee una relativamente buena Capacidad de Acogida, se clasifica o bien como Suelo No Urbanizable Protegido, por la existencia de otros valores de carácter paisajísticos, agroganaderos, etc. o bien como Suelo Urbanizable cuando dichos valores están más atenuados.

No obstante, la clasificación de una UAH de Clase Media como Suelo Urbanizable, como en todas las demás clasificaciones que implican transformación del uso del suelo, no significa que desde el Plan se niegue la existencia de afecciones ambientales. De hecho, como se explica en los Resultados de la Valoración de Impactos, se han identificado 13 impactos en esta Clase de Calidad Ambiental de los cuales 1 es compatible, 7 son Asumibles, 4 Moderados y 1 Severo.

En razón de ello las Actuaciones que provocan los impactos Moderados y Severos sobre esta Clase de Calidad Ambiental han sufrido correcciones ambientales muy destacables que van desde el cambio en los usos propuestos -Residencial por Sistema de Espacios Libres, etc.-, la minimización de las afecciones -creación de cinturones perimetrales de Áreas Libres, de Espacio Colchón en el contacto con los ENP, limitación de las masa boscosas o de matorrales que pueden ser afectadas por la Actuación, fijación de porcentajes máximos de árboles inamovibles, etc.-, el condicionamiento de las figuras de desarrollo -exigencia a que el Plan Parcial incluya un Proyecto de Restitución de la superficie Arbolada, Inventario Cartográfico de pies arbóreos y masa de matorral, Plan de Movilización y Replante de Árboles, Integración Paisajística- hasta el Control Ambiental de las Actuaciones -mediante la obligación de someter de nuevo a Evaluación de Impacto Ambiental a los respectivos Planes Parciales u otras figuras de desarrollo del planeamiento-.

Una vez esclarecido el esquema de razonamiento con que se ha operado desde el Plan, por otra parte perfectamente explicitado tanto en la Memoria como en el Estudio de Impacto Ambiental, es más fácil entrar en los casos concretos que se citan.

El caso de la Actuación El Algarrobo que afecta a la UAH Valle del Marchenilla, en su mayor parte, aunque también toca otras UAH. En relación con el límite de la UAH Valle del Marchenilla no existe ningún fundamento físico-ambiental o territorial que haga pensar que el Valle del Marchenilla acaba en la carretera N-340, ya más arriba se han tratado las coincidencias con otros trabajos de Geografía del Paisaje Integrado. Esta UAH se ha categorizado como de Clase Media, aspecto que no es siquiera discutible, y los Riesgos Naturales detectados son muy escasos por lo que su Capacidad de Acogida es suficiente como para soportar usos propios del Suelo Urbanizable. Ahora bien se han reconocido ciertos valores paisajísticos y una mayor fragilidad visual en la porción que queda al Sur de la N-340, y esto también resulta difícil de rebatir, puesto que es precisamente la fuerte exposición a vistas con relación a la N-340 lo que distingue a la porción Sur de la Norte y lo que posiblemente confunde al autor de la alegación. La porción Norte queda oculta de la Carretera por las pequeñas colinas que se encuentran casi en contacto con aquella, lo que la dota de una mayor Capacidad de Absorción Visual y menor Fragilidad Visual y, por tanto, la hacen más apta, a priori, para soportar usos propios del Suelo Urbanizable.

El Caso de la Margen derecha del Río Pícaro. Lo primero es reconocer que desde la Redacción del Plan se ha intentado consolidar el Río Pícaro como una frontera para los desarrollos urbanos. No por una cuestión cromática sino por que tras el Río Pícaro se encuentran los Cerros del Estrecho, con reconocidos valores ambientales, y el Valle del Marchenilla, un espacio de interés paisajístico y agropecuario. Este objetivo se ha alcanzado hasta el límite en que razonablemente era exigible a la presente Revisión, así se han desclasificado las grandes superficies de terrenos de Suelo Urbanizable Programado y Urbanizable No Programado que el Plan en vigor extendía hasta, prácticamente, Punta Carnero en las que no se había iniciado el proceso de ejecución, por el contrario no se ha podido hacer lo mismo con los suelos clasificados por el vigente Plan como SUP y que contaban ya con un Plan Parcial aprobado definitivamente y en ejecución, aún cuando todavía no se ceja en el empeño de conseguir pactar una solución con la propiedad en ese sentido.

Una vez comenzada la urbanización de los terrenos y la construcción de las viviendas en el momento de identificar y determinar las distintas UAH estos terrenos, en proceso de urbanización, se consideran asimilables al resto de la zona Getares-San García. De esta forma se les asigna la Clase de Calidad Ambiental que le corresponde. Por último, ni siquiera se pueden identificar los impactos puesto que no es propiamente una propuesta del Plan en Redacción que necesita de algún instrumento de desarrollo, sino que se trata de un suelo desarrollado y ejecutado. No obstante, si se

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

ha defendido el elemento más interesante cual es las Riberas del Pícaro que se califica de Sistema de Espacios Libres.

En el caso de la Actuación La Mencha II se afecta a la UAH Colinas de Botafuego, en su mayor parte, aunque también se toca a la UAH Vegas del Palmones. No existe afección, por el contrario, a la UAH Riberas y Cursos Fluviales puesto que el punto más cercano de la Actuación se ubica a 225 m del Río Palmones y a 150 m de su afluente el Botafuegos y no conocemos en estas latitudes bosques de riberas tan amplios.

La inclusión de la Colina de la Mencha en la UAH Colinas de Botafuegos admite cierto grado de discusión y, es preciso reconocer, que desde la Redacción del Plan se estuvo reflexionando sobre la posibilidad bien de diferenciarla como una UAH particular bien de incluir las masas más compactas de acebuchal en la UAH Bosques Islas. En la primera hipótesis la Calidad Ambiental se hubiera valorado de igual forma que para las Colinas de Botafuegos pues en estas también existen zonas cubiertas de matorral y con pies arbóreos aislados. En la segunda hipótesis cabe admitir que se podría haber alcanzado, para los terrenos cubiertos de acebuchal incorporados a la UAH Bosques Islas, una Clase de Calidad Ambiental Alta y por consiguiente una asignación de la Clasificación distinta o una valoración diferenciada de los impactos. Finalmente, no se consideró que hubiera suficiente grado de heterogeneidad derivado de la poca potencia de las masas de matorral alto, con el acebuche como especie autóctona arbustiva de mayor porte, como para integrarla en la UAH Bosques Islas cuyas áreas más representativas se encuentran al Sur del término, predominando en ellas el bosque mixto de acebuches y alcornoques en masas más densas.

Hecho este reconocimiento también se ha de señalar que la Actuación La Mencha II no afecta a las zonas más densamente pobladas por el acebuchal, que se sitúan en la confluencia del Botafuego con el Palmones y en la zona de contacto con el río integrada bien en la UAH Riberas y Cursos Fluviales bien en el Sistema de Espacios Libres en Suelo No Urbanizable Protegido.

El caso de la Margen de la cuenca baja de los arroyos del Marchenilla y El Lobo. La cuenca Baja del Arroyo el Lobo es parte integrante de la Unidad de Paisaje de los Cerros del Estrecho y más concretamente de la UAH Acebuchales de los Cerros del Estrecho. Como tal posee una Clase de Calidad Alta y unos Riesgos Naturales lo suficientemente acusados como para definir una escasa Capacidad de Acogida. Resulta pues, obvia su Clasificación como SNUEP.

La Cuenca Baja del Marchenilla se integra en las siguientes UAH: Riberas y Cursos Fluviales, Vega del Pícaro-Marchenilla, Valle del Marchenilla, Acebuchales de los Cerros del Estrecho y Pastizales y Matorrales Bajos de los Cerros del Estrecho, cada una de ellas con la Clase de Calidad Ambiental y los Riesgos Naturales correspondientes que, por lo prolijo, no se va a entrar aquí a describir. Pero si hay que indicar que existen razones más que suficientes y apreciables a simple vista para Clasificar como Suelo No Urbanizable de Especial Protección la acumulación de valores ambientales que se hacen patentes entre la confluencia del Pícaro-Marchenilla, la Ensenada de Getares y Los Cerros del Estrechos al abundar en esta zona interfases muy interesantes y variadas (mar-tierra, río-mar, río-tierra, zonas planas-zonas abruptas, etc).

El caso del Monte del Cobre y Chorroesquina. Todos los terrenos incluidos en la Unidad de Paisaje Sierra se han Clasificado como SNUEP y también la UAH Aliseda del Cobre. Sólo los terrenos incluidos en la UAH Colinas de Botafuego se han Clasificado como SNUP. Las diferencias entre unas UAH y otras son más que ostensibles y se explican en sus correspondientes fichas. Si embargo, es cierto que las variaciones no se limitan a la cubierta del suelo, lo que puede dar lugar a la apariencia

de cierta continuidad en el resto de las características físico-ambientales y territoriales cuando los cambios en la cubierta vegetal no son perceptibles. Pero esto sólo es una apariencia que ha de resolverse con un análisis en profundidad de los elementos y procesos que no son apreciables a simple vista.

Entre la Sierras y Las Colinas hay suficientes discontinuidades fenosistémicas, elementos y procesos del medio natural perceptibles sobre el terreno, y criptosistémicos, elementos y procesos del medio natural no perceptibles sensorialmente y que, sin embargo, explican muchos de los fenómenos visibles, como para justificar, no un límite entre UAH, sino otro entre Unidades de Paisaje.

Alegaciones relativas al Sistema General de Espacios Libres.

Desconoce la alegación cuál es la función de un Plan General y cuál es la naturaleza de los sistemas generales.

Así de una parte, la función de un Plan General es la ordenación integral del territorio de un municipio. No cabe limitar la función ordenadora de los Planes Generales a la planificación del suelo urbano y Urbanizable. De otra, los sistemas generales vienen a ser aquellos elementos fundamentales que estructuran el territorio, y pertenecen a esta categoría: los sistemas generales de comunicación y sus zonas de protección, los de espacios libres y de equipamiento comunitario, y además, aquellas instalaciones y obras que puedan influir de forma sustancial en el territorio.

Los sistemas generales son independientes de la clasificación del suelo y pueden localizarse en suelo clasificado como urbano, Urbanizable, o en suelo no Urbanizable.

Incluso también existe la posibilidad de que no se proceda a su inclusión en la delimitación de la clasificación urbanística, sino que tan sólo se proceda a su adscripción (Art. 9.2 TRLS 92).

En consecuencia, un sistema general de espacios libres en suelo no Urbanizable tiene la misma naturaleza que otro situado en una clasificación distinta, la única diferencia que se deriva de una u otra clasificación se refiere a la forma jurídica de su adquisición y a los derechos de los propietarios. Pero una vez adquiridos, cumplen plenamente su función de elementos estructurantes del territorio, por ser ésta una cualidad objetiva que alcanzan cuando se haya procedido a su obtención y ejecución.

Tanto los Parque Suburbanos como los Parque Urbanos pertenecen al Sistema General de Espacios Libres, por ser espacios libres, unos forestados y otros ajardinados, con una incidencia importante en la estructura, forma, calidad, salubridad y cualificación de la ciudad y destinados al ocio y reposo de la población. Es evidente que los Parques Suburbanos por su situación tendrán un uso recreacional de carácter campestre, pero no por esta especialización deja de ser Sistema General. En cualquier caso la vigente legislación en ningún caso exige que los Sistemas Generales de Espacios Libres deban localizarse necesariamente en el suelo urbano o Urbanizable para que puedan computar a los efectos de cumplimiento del estándar de 5 metros cuadrados por habitantes.

No se pueden desconocer las propuestas del nuevo Plan en esta materia de la dotación de espacios libres para la ciudad, que alcanzan una cifra total de 48,025m² / habitante contabilizando tan sólo los Parques Suburbanos y los Parques Urbanos, sin contabilizar el resto de jardines, sistemas locales de espacios libres en los suelos Urbanizables, superando así sobradamente el requisito legal fijado, como mínimo, en 5 m² / habitante.

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

En cualquier caso sólo contabilizando los Parque Urbanos que tienen una extensión superficial total de aproximadamente 118 Has, se cumple el tan mencionado estándar.

Los Parques Suburbanos suponen un total de 744 Has. de superficie, conformando de acuerdo con los objetivos establecidos por el Plan, una auténtica "corona verde" de intersección con el territorio natural. A este respecto, resulta revelador que el propio alegante reconozca al menos a la mitad de esta corona capacidad para cumplir las funciones de Sistema General de espacios Libres.

Tampoco es cierto que en los sistemas generales de espacios libres de nueva creación se admitan sin restricciones los usos de interés social y los aparcamientos. La admisibilidad de estos usos, de por sí compatibles con el de espacios libres, se limita al establecerse a que sean subordinados en el sentido de instalaciones auxiliares o complementarias sin capacidad de anular el uso dominante (ver normas de usos y compatibilidad) y señalándose expresamente para los suburbanos que no podrá edificarse para ninguna actividad que no sea la recreativa o para dar cobijos a actividades científicas o de instrucción, y para los urbanos que se mantendrá una primacía de la zona forestada sobre la acondicionada mediante la urbanización. Así que no existe riesgo de desvirtuación del destino de los Sistemas Generales de espacios Libres.

En la argumentación contradictoria de la alegación se pretende desmontar toda la "corona verde" como elemento que soporta la función de espacio libre, por entender que los tramos de la Vega del Arroyo Botafuegos y el borde de las Herrizas no tienen aptitud para ello.

El equipo redactor considera que esa exposición responde a criterios esclerotizados, alejados del debate urbano actual. No hay que olvidar el elevado número de personas que habitan en viviendas localizadas en la periferia de Algeciras. Esta circunstancia ha provocado la aparición de terrenos vacíos entre ellos, que el nuevo Plan pretende integrar. Esta periferia va a disponer de un espacio libre de grandes dimensiones, que va a ser receptor de flujos con origen en todo el suelo urbano.

El equipo redactor considera que las actividades relacionadas con el ocio y el esparcimiento crecen en diversidad y en intensidad. Mantener los estereotipos planteados en una Ley promulgada en 1975 es insuficiente. La sociedad lidera un proceso de demanda progresiva y la ciudad debe estar preparada para ello.

El Plan pretende prever estos fenómenos dando satisfacción a toda la población. Por todo ello es preciso entender que los tramos que el alegante no considera aptos, pueden albergar funciones relacionadas con el ocio y el esparcimiento.

Por otra parte, la Punta de San García se incluye en el sistema general portuario por prescripción legal. No obstante, el Plan en su ordenación detallada establece los criterios que deben tener las operaciones sobre los terrenos incluidos dentro del sistema general portuario. Así el equipo redactor considera que es necesario reordenar todo el paseo marítimo.

Habiéndose analizado las propuestas del doctor Pérez-Blanco para el frente portuario en la zona de Varadero se desestiman por contraproducentes. En efecto, plantea un nudo viario para el acceso del Puerto, una barrera infranqueable para la ciudad en esa zona tanto en su latitud con su innumerables carriles y desvíos, como en la su altitud con modificación de las cotas (lo que ha originado edificios altísimos de gran ocupación en plantas).

El Plan propone el acceso al Puerto y a la ciudad con una acción sencilla, liberando todo el suelo que se ocupaba en la propuesta anterior con asfalto, convirtiéndose en zona verde. Además, el acceso peatonal al muelle se simplifica y el frente urbano se domestica.

El Llano Amarillo es una mera extensión ahora inútil que se recupera no solo para zona verde, como hasta ahora, sino como foco de actividad en situaciones estratégicas. También sirve para paliar los déficits de la Avda. Virgen del Carmen superando la elementalidad de la propuesta anterior.

Se rediseña el viario dotando al frente urbano de gran altura de unas aceras amplias y un tránsito de la ciudad hacia el mar jalonado, con la incorporación del bulevar ajardinado central, para minimizar el impacto de la latitud asfáltica. Y, por supuesto, sirve de soporte de los aparcamientos que la ciudad demanda, más aún cuando se plantea el dotar a la zona de un equipamiento de carácter comarcal.

Y todo ello actuando desde la disciplina urbanística y arquitectónica, pues este equipo redactor considera que la gran extensión del Llano Amarillo no sólo es posible reducirse sino que debe reducirse, pues la cuestión de la escala urbana es un elemento imprescindible cuando se ordena un área.

El espacio libre de San García previsto en el Plan actual, supuestamente cornisa atractiva, ha sido cerrada sucesivamente en virtud de actuaciones ejecutadas en durante la vigencia del propio Plan. Es sorprendente como esta cornisa pueda tener aptitud para espacio libre según el criterio del doctor Pérez-Blanco y las zonas "abruptas" de la corona verde planteada por el nuevo Plan no pueden tener esa virtualidad. Pues bien, convertir esta cornisa de espacio libre en soporte de equipamiento no se considera desacertado, pues la verdad es que en realidad no se ha destinado a tal fin porque durante el período de vigencia del Plan, ya 16 años, no se ha utilizado como zona verde, apta para el ocio y el reposo según el art. 25 c) I del R.P.

Por último, cabe destacar que el modelo propuesto por el Plan General no tiene como finalidad principal un mero cumplimiento de la Ley en cuanto a los estándares urbanísticos (que los cumple de forma sobrada) sino que plantea una auténtica estructura de espacios libres sobre todo el territorio, caracterizada por su diversidad y con objetivos más ambiciosos que los asignados por el propio marco legislativo.

Alegación relativa al Sistema General Portuario.

La delimitación de la zona de servicios de los puertos de interés general se realiza por el Ministerio, previa aprobación del Plan de utilización de los espacios portuarios y en ella se incluyen las superficies de tierra y de agua necesarias para la ejecución de sus actividades, las destinadas a tareas complementarias de aquéllas y los espacios de reserva que garanticen la posibilidad de desarrollo de la actividad portuaria. La Ley de Puertos establece en su art. 18.1 la obligación para los Planes Generales de calificar la zona de servicios de los puertos de interés general como sistema general portuario, a desarrollar a través de un Plan Especial o instrumento equivalente (art. 18.2).

Pues bien, el Plan General no puede desconocer esta delimitación y debe calificar los terrenos incluidos en la dicha zona como Sistema General Portuario sin perjuicio de que esté facultado para establecer otras determinaciones sustantivas. Si se estima que la delimitación de la zona de servicios es excesiva, no es el cauce apropiado la tramitación del Plan General para oponerse a la misma, sino que debe realizarse en el procedimiento de su aprobación (Plan de Utilización de los espacios portuarios).

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

La Revisión realiza respecto al Puerto la función que dentro del marco legal vigente cabría esperar, y ello desde una posición reivindicativa de la capacidad del planeamiento general para ordenar también esta parte del territorio municipal frente a posiciones más restrictivas. El art.18 de la L.P.E.M.M. viene a reconocer la importancia e influencia del espacio portuario sobre la ordenación del territorio municipal: de una parte, el planeamiento general no puede desconocer la existencia del puerto sino que éste debe estar recogido en el Plan, de otra, su presencia es tan determinante en el Plan por tratarse de una infraestructura básica del territorio que merece la calificación de sistema general, integrándose en la estructura general y orgánica del territorio del planeamiento general, a que se refiere el art.77.2.d del TRLS 92, estructura que define el modelo territorial adoptado por el Plan General.

Pero el hecho de reconocer desde El planeamiento general que para establecer la ordenación pormenorizada del espacio portuario sea necesario la presencia del Plan Especial en ningún caso puede llevar a la conclusión de que al Plan General le está vedada la posibilidad de establecer determinaciones sustantivas sobre la zona de servicios más allá de su calificación de sistema general. Posición a la que la revisión no sólo no renuncia sino que reivindica como parte integrante del Modelo Territorial que propone.

Es importante destacar como el Plan Especial al que alude la Ley de Puertos tiene naturaleza urbanística y es más, se trata de un instrumento previsto en la propia legislación urbanística (art.84.2.a TRLS 92) y cuya tramitación y aprobación corresponde a la Administración Urbanística. Se trata en definitiva de un Plan Especial de desarrollo de las previsiones del Plan General acerca de un determinado sistema general, el portuario. Es decir, estamos en presencia del esquema clásico en la planificación urbanística, de complementariedad Plan General - Plan Especial. Pues bien, la posición del Plan Especial de la Zona Portuaria con respecto al Plan General es idéntica a la del resto de los Planes Especiales de naturaleza urbanística. Así, con carácter general los Planes Especiales no pueden clasificar suelo ni alterar la estructura general y orgánica del territorio definida en el Plan General, en concreto no pueden alterar los sistemas generales ni las calificaciones de usos globales. Pero es que además, el Plan Especial de la zona de servicios en ningún caso es un plan autónomo sino que al establecerse legalmente como determinación necesaria del planeamiento general debe conceptualizarse como planeamiento de desarrollo previsto por el Plan General. Y es bien sabido que todo Plan Especial previsto en el Plan General tiene una menor capacidad innovativa que aquellos planes especiales no previstos expresamente por éste. De otra parte, el ámbito del Plan Especial de la Zona de Servicios tiene una delimitación precisa no pudiendo extender sus determinaciones al resto de la ciudad. Pues bien, reconociendo cuáles son las limitaciones sobre las capacidades de este tipo de Planes Especiales no puede negarse que así como la ordenación del puerto incide en el resto de la ciudad también la ordenación de la ciudad incide en el puerto. La ciudad debe ofrecer al puerto una correcta conexión con el resto de infraestructuras al tiempo que debe procurar la localización de usos complementarios

El Plan General, dada las limitaciones propias de los planes especiales derivados, está legitimado para establecer todas aquellas determinaciones que garanticen la adecuada integración del sistema general portuario en la ciudad; en este punto adquieren una especial significación aquellos aspectos en los que el contacto del puerto con la ciudad se produce de manera más intensa, en concreto en lo relativo a la determinación de los accesos desde el sistema general de comunicaciones y a la forma de resolverse el contacto físico del puerto con el resto de la ciudad. Al margen de estas cuestiones, no puede olvidarse que el puerto es un espacio donde se desarrollan actividades económicas y en las que se produce un tránsito de personas que precisan de unos mínimos estándares de espacios libres, pudiendo en este punto establecer el planeamiento general el nivel mínimo de dotaciones de esta clase que se requieran en proporción a los usuarios del sistema

portuario. De igual forma, el Plan General podrá establecer el plazo para la formulación del Plan Especial e incluso una regulación mínima sobre condiciones de edificación que con carácter subsidiario cubra el vacío de éste durante el plazo en que tarde su formulación, todo ello con la voluntad de permitir el normal desenvolvimiento de la actividad portuaria.

El Plan General está igualmente legitimado para definir los usos globales prohibidos con el sistema general portuario explicitando la prohibición contenida en el art.55.1 de la Ley de Puertos e incluso negando al Plan Especial la posibilidad de prever la localización de instalaciones hoteleras, actividades complementarias no comerciales o actividades comerciales no vinculadas a las necesidades portuarias y ello porque el planeamiento general considere que la ciudad pueda ofertar suelos no portuarios para la localización de estos usos no estrictamente portuarios.

En el marco competencial antes referido, la Revisión inicialmente aprobada establece de forma clara y contundente los criterios básicos que deben guiar el diseño de las propuestas de intervención del Plan Especial y que deben responder tanto de la voluntad de superar, o al menos paliar, los problemas morfológicos y funcionales detectados, tanto en la situación actual como de algunas actuaciones futuras, así como del entendimiento de las oportunidades y potencialidades que ofrece el propio territorio, considerándose desde el Plan General como los criterios más significativos, y que vendrían a justificar las recomendaciones propuestas, los siguientes:

- a) La defensa y mejora del borde del mar. En este sentido se entiende necesario: Minimizar los posibles "rellenos" de las zonas portuarias actuales, buscando un equilibrio entre las necesidades de un puerto potente y eficaz, con un frente marítimo urbano de calidad. Recualificar el borde marítimo, mediante intervenciones arquitectónicas que saneen la linde tierra-mar, eliminado escolleras y zonas de vertido, sustituyéndolas por muros o muelles sólidamente definidos y construidos, y la protección de carácter ambiental y paisajístico que se realiza de la Punta de San García.
- b) El Llano Amarillo de vacío marginal al espacio urbano central. La gran explanada, denominada "Llano amarillo", se transforma, una vez trasladados los aparcamientos estacionales, en un espacio con enorme capacidad para rediseñar el borde marítimo de la ciudad, integrándolo con un espacio urbano central. Será criterio básico de diseño aprovechar esta oportunidad para configurar un gran paseo público, rediseñar el viario de borde, integrar el muelle pesquero y servir de asentamiento a un potente equipamiento público (palacio de congresos, auditorio, centro cultural y lúdico) que potencie su carácter urbano y revitalice el frente de mar. Todo ello sumado a su capacidad para albergar una potente dotación de aparcamientos públicos.
- c) Una nueva geometría viaria. El criterio general para el diseño y la propuesta de una nueva geometría del viario de borde, el que discurre entre la fachada consolidada de la ciudad y el puerto, es transformar su carácter de travesía de carretera para dotarlo de un carácter de espacio urbano, no contradictorio con su eficacia circulatoria.
- d) El Río de la Miel. La redefinición formal y funcional del acceso al puerto, el mantenimiento de la dársena del Club Náutico y la potenciación del eje central, que une la estación de RENFE con el frente marítimo, dan sustento suficiente para formular como criterio de diseño, la recuperación, en lo posible, del cauce del Río de la Miel y su configuración como "muelle", al menos como homenaje a la historia de Algeciras.

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

e) Nuevas edificaciones. Nuevas actividades. La liberación del "Llano amarillo" de su actual función de aparcamiento estacional; la nueva configuración del acceso ciudad-puerto y el rediseño del viario que da acceso al puerto y la ciudad desde el sur, permite descubrir nuevos "solares" sobre los que implantar nuevas edificaciones y nuevas actividades, sean estas de carácter institucional o público o inmobiliarias.

En definitiva, unos criterios que tienen muy claro que la relación ciudad-puerto no puede resentirse por la existencia de instalaciones que siguen manteniendo el efecto barrera del puerto en la ciudad, pero que también apuestan porque el destino del territorio de contacto entre el puerto y la ciudad sea decidido de forma conjunta y con el mutuo respeto a las funciones y competencias atribuidas por la vigente legislación a cada una de las Administraciones, evitando crear falsas expectativas que, al final, sólo conducen a la frustración.

Estas propuestas no son un paso atrás respecto al Plan vigente sobre todo pensando que las determinaciones del mismo que pudieran entenderse más beneficiosas nunca se han ejecutado y las que se han ejecutado eran o bien las de menos utilidad para la ciudad o las más nefastas para ésta. Sólo hay que recordar la determinación del Plan en el trazado del Acceso Norte, que para obtener una rentabilidad urbana se realiza un trazado que a la postre ha servido para sectorizar la ciudad y aislar la zona del Rinconcillo de manera definitiva.

Relativas a las Dotaciones Públicas.

En cuanto al diagnóstico sobre la situación de los equipamientos es evidente que la metodología elegida por el Plan no ha sido entendida por el alegante. Se realiza una información y un diagnóstico de las dotaciones más allá de los métodos convencionales y tradicionales. Esta metodología ha huido de la mera cuantificación para proponer un análisis mucho más complejo, que se basa en su cualificación y en su relación con la población a la que dan servicio. Así, con el fin de poder valorar tal vinculación, se consideran una serie de áreas que, a efectos estadísticos básicamente, mantienen una cierta homogeneidad. De esta forma y aún cuando los equipamientos no se sitúan en una posición de centralidad dentro de estas áreas, si se pueden relacionar con toda una serie de datos estadísticos, esencialmente poblacionales. Igualmente, el análisis contempla el ámbito de población servida y sus características sociológicas, su área de influencia con referencia a su accesibilidad inmediata, el estado de la dotación, etc. Para ello las áreas homogéneas tipomorfológicas se superponen con los equipamientos de distintas categorías analizando las centralidades. De esta manera, se detectan los déficits no sólo de equipamientos, que deben tender a adaptarse como mínimo a los estándares urbanísticos, sino la situación de servidumbre del área respecto del resto de la ciudad. Se pretende que cada área o sector se convierta en un foco receptor de flujos, es decir, que sea a la vez servidor y deba ser servido por otras áreas de la ciudad. Este es el principio que orienta la asignación de los equipamientos públicos en cada zona y en este sentido se ha analizado área por área intentando reequilibrar aquellas zonas que presentan una deficitaria oferta al resto de la ciudad. Con esta metodología, del análisis realizado se posibilitan propuestas que pretenden equipamientos activos, es decir, que generan actividad a los que se les confía un papel protagonista para la reactivación de los distintos barrios.

Se trata, en fin, de un análisis de la realidad de la que partimos, recabando los datos y la información necesaria y significativa; que no debe ser excesiva, ni exhaustiva, ni indiscriminada, pues se orienta a evidenciar los conflictos que obstaculizan el logro de este nuevo equilibrio urbano. El análisis debe tener por objeto poner en claro esos posibles problemas y debe estar presidido por la atención a los objetivos que guían el proceso de elaboración del Plan.

Con respecto a la mención concreta a equipamientos que supuestamente se suprimen, es necesario aclarar:

- Las parcelas de la Bajadilla previstas para equipamientos por un antiguo Plan Parcial, no las suprime el Plan, las ha suprimido la realidad, pues son parcelas que han sido ocupadas por asentamientos irregulares desde hace algunos años. Por lo tanto, si se conoce esta realidad decir que es el Plan quien las suprime no puede entenderse más que como una posición situada en la idea de provocar la confusión.
- De la misma forma hay que interpretar la afirmación de que el Plan suprime una parcela de equipamiento deportivo en San García cuando el alegante conoce sobradamente, ya que fue el autor de la propuesta de ordenación y de urbanización, que esta es una situación que el Plan hereda fruto de un convenio para la construcción de un asilo de ancianos en ejecución del Plan vigente.
- Respecto a la parcela de equipamiento deportivo del antiguo polígono de Soto Revolo, la nueva ordenación propuesta no sólo no lo suprime sino que lo incrementa desde 6.500 m² a 20.000 m².
- La parcela de equipamiento cívico-comercial en Getares Norte efectivamente se suprime, proponiéndose su calificación como espacios libres para conformar un parque lineal que tenga al Río Pícaro como protagonista, evitando los continuos problemas de invasión del cauce que el vigente Plan ha provocado.
- Las parcelas de los Cuarteles a que hace referencia no son parcelas cedidas sino parcelas previstas de cesión en un Plan Especial redactado por el alegante, y que ha sido modificado con posterioridad por el Ayuntamiento como consecuencia de la aparición de los restos arqueológicos de la antigua muralla y barbacana meriní y con la idea, de un lado, de construir un parque arqueológico, y de otro, para incrementar la cesión del equipamiento administrativo para destinarlo a la sección de la Audiencia Provincial de Justicia, en fase de construcción, y que se ubica en un edificio existente que se rehabilita y que el anterior Plan Especial preveía demoler. La parcela de equipamiento escolar se mantiene aún cuando mejora su situación en la nueva propuesta.
- El antiguo estadio del "Mirador", de escasa rentabilidad en el uso deportivo masivo pues se destinaba en exclusiva al uso de un club privado, es sustituido por un complejo deportivo de carácter incluso comarcal en el entorno del nuevo sistema de comunicaciones previstos y como apoyo al Parque Metropolitano del Palmones que se prevé en la revisión del Plan y en el Plan Subregional.
- El campo de fútbol de los pastores no pasa a residencial, sino que está incluido en un sector del SUP con uso global residencial, previéndose que en la manzana en la que a título orientativo se ubica la citada parcela se concentren las cesiones de equipamientos públicos.

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

Relativas a Actuaciones concretas

a) Acceso Central

La rotundidad de la actuación proyectada en la revisión del Plan por el equipo redactor supone, frente a las soluciones melifluas previstas en el Plan actual, que se desarrollan en estudios vacilantes, no sólo un nuevo acceso a la ciudad sino un verdadero eje urbanístico de la ciudad.

Se trata no de crear una mera avenida caracterizada por su latitud asfáltica, con la paralización de la infranqueable barrera trasera y residual de las vías ferroviarias, sino de constituir una auténtica área plenamente urbana que permita transitar longitudinal y transversalmente un espacio urbano con todas sus caracterizaciones y figuraciones.

No es sólo un viario estrictamente delineado con certeza lineal, sino un elemento urbano a la vez estructurante y a la vez vertebrador; pues en cada momento esta enlazado con el resto de la ciudad con naturalidad, porque se está proyectando la ciudad misma.

El ferrocarril mantiene su situación que es estratégica pero no perturba la vida civil al ser cubierto por una avenida y un bulevar verde de más de 30 metros de latitud que se incorpora a la red estructurante de espacios libres y que enlaza sin solución de continuidad el paseo marítimo con el mismo Parque de los Alcornocales. En cuanto a la capacidad de la sección viaria ésta se considera ajustada, pues el equipo redactor no cree que el eje Avda. Agua Marina - Agustín Básalmo desaparezca. El viario se mantiene aunque desaparezca del modelo viario.

Además la intervención prevista quiere ser un proyecto real, que aprovecha la topografía, no se somete a ella, como en estudios anteriores y aprovecha instalaciones obsoletas, dotándolas de contenido de interés comarcal. Y por último, frente a las soluciones anteriores este proyecto ha catalizado la atención de la administración autonómica entendiendo el interés que tiene para el desarrollo no sólo de Algeciras sino de la propia comarca. Apostar por el desarrollo económico y social de una ciudad implica encarar la planificación urbanística con rigor, afrontando los problemas y huyendo de soluciones ambiguas que los resuelven coyunturalmente o que, incluso, los posponen. El Acceso Central, dentro del repertorio de intervenciones urbanas propuestas, es la más importante de cara al futuro de la ciudad de Algeciras y, por tanto, pertenece a la categoría de respuestas que deben tomarse con rotundidad. Será porque se cree en ellas.

b) Relativas a la Unidad de Ejecución 2 UE 5 "Fuerte Santiago"

El equipo redactor opina que efectivamente la volumetría asignada a Fuerte Santiago en el Plan vigente como consecuencia del convenio suscrito con los militares es excesiva. Esta mala herencia pretende reconducirla el nuevo Plan General con una ordenación sometida a la presión de la Avda. Blas Infante que enriquezca el espacio público con plazas abiertas y que tenga en consideración las servidumbres arqueológicas, que el vigente Plan despreciaba.

Además, la nueva ordenación pretende que se reconozca la cornisa original y se preserven el mayor número de árboles que la ordenación anterior olvidaba. Por otra parte, y como se ha enunciado anteriormente, se ha pretendido la consecución del parque arqueológico y el incremento de las dotaciones públicas administrativas (Audiencia Provincial) siendo respetuoso con las edificaciones existentes, pieza que si bien no tiene valor arquitectónico, mantiene la escala doméstica de manera puntual, como la escalera a la plaza Alta, del original paseo marítimo. Esta pieza de

equipamiento es la que sustituye el gran hotel planteado en el ordenación anterior y que nadie a querido desarrollar durante el período de vigencia del Plan.

Por último, es sorprendente la idea de instalar el Corte Inglés en esta pieza urbana. Y es sorprendente por varias razones. La primera de ellas porque no alcanzamos a comprender como en una alegación se puede ir en contra de la instalación de una superficie comercial de estas características para en otra proponer una ubicación unos pocos cientos de metros más al centro de la ciudad. En segundo lugar porque en una parte de la alegación se defiende la idea de mantener esta zona como un "vacío para la ciudad", y no hay nada menos "vacío" que un gran centro comercial, que necesita la máxima ocupación del suelo, con la consiguiente agresión a la flora existente, y mucho más con la topografía del lugar. Su ubicación en un lugar como éste terminaría por hacer irreconocible el origen topogeográfico de la ciudad. Y en tercer lugar, porque se desconocen los requerimientos urbanos que una instalación de estas características necesita para no ocasionar perjuicios a la estructura urbana en la que se sienta y que en una ubicación como la que se propone serían inevitables en cuanto a la congestión y a los impactos sobre la movilidad urbana.

Nos encontramos, por tanto, ante una alegación que defiende, de un lado, mantener las condiciones edificatorias del Plan vigente, aunque al mismo tiempo denuncia los altos índices de edificabilidad que el Plan le otorgó. De otro lado, dice que sería preferible que se mantenga como "vacío para la ciudad" pero a la vez propone que se instale allí el "Corte Inglés". ¿en qué quedamos?

PROPUESTA

Por todo lo expuesto, se propone la desestimación íntegra de esta alegación, que debe ser entendida más que como una crítica constructiva a las propuestas del nuevo Plan, como el último y desesperado intento de mantenimiento del status quo de la situación urbanística del Municipio de Algeciras que aquél pretende superar.

ALEGACION 148/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

El alegante expone que es titular de una parcela de terreno situado en el ámbito de la Unidad de Ejecución 6 UE 16 CALLE Buitre, con las siguientes determinaciones urbanísticas para su desarrollo:

- Superficie: 20.175 m²
- Nº máximo de viviendas: 61 ud.
- Máxima edificabilidad: 8.070 m² (CH = 0,75)
- Sistema de actuación: compensación.
- Tipología: Unifamiliar aislada, pareada, hilera; colectiva bloque horizontal.
- Altura máxima: dos plantas.
- Cesión espacios libres: 1.526 m²

Continúa exponiendo que en el Programa de Actuación y Estudio Económico Financiero, la valoración económica asignada para la ejecución de la ordenación asciende a 75.290.000 pts. La repercusión por metro cuadrado de techo edificable asciende a 9.402 m², lo que serán los parámetros actuales del mercado inmobiliario.

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

Entiende al alegante que el error está en asignar a la Unidad de Ejecución el coste de construcción del sistema general situado al Norte, sin tener en cuenta que la necesaria cesión del terreno no implica la ejecución del mismo por el cedente.

Por otra parte expone que no se ha recogido el estado actual en cuanto a obras ejecutadas y actuaciones ajenas a la propiedad.

Solicita en consecuencia se reconsideren las determinaciones de la Unidad según los términos expuestos.

INFORME

La unidad de ejecución 6 UE 16 "calle Buitre" está situada al norte del Acebuchal, entre el límite del desarrollo urbano, espontáneo en mayor medida, y la margen derecha del río Palmones.

La delimitación efectuada incorpora todos los terrenos vacantes situados entre la avenida del Embarcadero y las traseras de edificaciones con frente a la calle Cacatúa, con la finalidad de colmatar la trama urbana siguiendo los siguientes criterios:

- Continuidad de la trama viaria optimizando la movilidad interna del área.
- Generar un sistema de espacios parcelados adecuado a una diversificación tipológica.
- Coadyudar al reequipamiento del sector.

Si bien el viario situado al Norte de la Unidad tiene la consideración de sistema viario (2.8 red de segundo orden "Palmones"), su inclusión en el ámbito es necesaria para garantizar la accesibilidad a las nuevas parcelas resultantes de la ordenación y conseguir el primero de los objetivos antes mencionados, al margen de la necesaria obtención del suelo. Por lo tanto su consideración supera la mera condición de sistema general viario para convertirse además en local de la propia ordenación, imprescindible para poder edificar las parcelas resultantes.

Todo ello al margen de la posibilidad real de incluir entre las obligaciones de los propietario de suelo incluidos en actuaciones sistemáticas, la ejecución de los viales incluidos en éstas.

Sin embargo, es posible optimizar en mayor medida la superficie de suelo destinada a viales, facilitando asimismo el proceso de gestión al reconocer la existencia de incipientes calles y edificaciones realizadas recientemente y que no figuran en la cartografía.

PROPUESTA

Teniendo en cuenta lo expuesto se propone estimar parcialmente la alegación presentada, ajustando la delimitación de la Unidad de Ejecución al estado real de la propiedad y reconociendo el estado real de edificación. Tal hecho derivará en la reducción del ámbito y la reconsideración de la implantación del espacio libre y viales propuestos inicialmente.

ALEGACION 149/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

Expone que la sociedad representada es propietaria de parte de un solar pendiente de edificar en la avenida Virgen del Carmen, en el ámbito del Estudio de Detalle correspondiente a la Ladera.

Dicho solar está incluido en el Estudio de Detalle aprobado bajo el expediente 24/98.

Según el alegante, el PGMO en información pública no recoge las alineaciones y viales del referido Estudio de Detalle, solicitando por tanto que se ajusten dichas alineaciones al mismo.

INFORME

El Estudio de Detalle de la antigua UA CR-12 La Ladera se encuentra en la actualidad desarrollado casi en su totalidad, a excepción de la parcela situada en su extremo Este, en la confluencia de la avenida Virgen del Carmen con la carretera a La Granja.

En cuanto a la urbanización resta por ejecutar parte del frente a la citada avenida así como el tratamiento del espacio libre previsto en la misma confluencia.

La propuesta contenida en el documento aprobado inicialmente plantea mantener la edificación ya realizada o en ejecución y afectar la parcela situada al Este, que no cuenta con licencia de obras, para incorporar el espacio liberado a la ejecución de una glorieta y ampliación del espacio libre.

Independientemente de la posibilidad otorgada a los Planes Generales para establecer alineaciones y rasantes prevalentes sobre posibles Estudios de Detalle aprobados con anterioridad, es voluntad del Plan mantener las alineaciones de aquellas edificaciones realizadas y en ejecución.

PROPUESTA

En consecuencia con los criterios adoptados es procedente estimar la alegación presentada en lo relativo a aquellas determinaciones relacionadas con las edificaciones en ejecución actualmente, manteniendo la ordenación respecto a la confluencia de las calles Virgen del Carmen y carretera a La Granja.

ALEGACION 150/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

La interesada expone que es propietaria junto con sus hijos de una parcela de terreno de 56.574 m² situada en el Camino Viejo de Los Barrios, antiguo sector SCV-1 del Plan General del 87 y plantea una serie de antecedentes que afectan a la citada parcela:

- El Plan General que ahora se revisa ha sido declarado nulo por sentencia del Tribunal Supremo y del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía.

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

- El planeamiento que ha sido de aplicación a la finca durante los últimos treinta años: Plan Alvear; Plan actualmente vigente y que es objeto de Revisión y PGMO aprobado inicialmente y objeto de la Alegación.
- El devenir histórico de la finca, que según el alegante todavía constituye una bolsa de suelo vacante de edificación debido principalmente al cumplimiento escrupuloso por parte de la propiedad de la legalidad y que por causas imputables a la Administración han impedido el desarrollo urbanístico de estos en los últimos treinta años.
- El otorgamiento de licencias contrarias al Plan Alvear que han ido propiciando la densificación del asentamiento colindante y que ha su vez ha provocado la necesidad de suelo para infraestructuras, a lo que accedió voluntariamente la propiedad.
- La indefinición del sistema general viario que discurre por el límite norte del sector, tanto en su programación como en su definición geométrica, añadido en cuanto a su falta de ejecución, a la inseguridad jurídica existente por la nulidad del planeamiento.
- Igualmente se efectúan otra serie de consideraciones respecto de la posible nulidad del documento de revisión, vulneración de derechos básicos de los propietarios, etc, para concluir expresando que los derechos derivados del plan anterior están aún vigentes pues el acuerdo plenario de revisar y adaptar el Plan ha impedido que se culmine el Proyecto de Actuación y el Plan de Etapas previsto (hacemos notar la contradicción en que se incurre, pues si el plan es nulo por sentencia judicial lo es en toda su extensión, derechos de propietarios incluidos, por lo que no sería posible su reclamación).

En cuanto a las consideraciones urbanísticas se expresa que la carga de la Unidad de Ejecución frente a la edificabilidad otorgada es desproporcionada, haciendo inviable la actuación al exceder la repercusión de la urbanización de los módulos admisibles.

- Para solventar esta cuestión y hacer viable la ordenación propone el alegante que se aumente la edificabilidad unitaria hasta 0,75 m²/ m², idéntica a la del actual Plan General.
- Por otra parte propone que se modifique la subzona de ordenanza en la que se incluye a los terrenos de su propiedad, ya que esta asignación se contradice con la definición de Areas Homogéneas del propio Plan. Entiende que la 6 UE 28 "Los Sauces" se ubica en un espacio de transición entre las zonas de ordenanza 2, 4 y 6, perteneciendo en su mayoría a las zonas 2 y 4 a las que dota de servicios. Por lo tanto la 6 UE 28 debería constituir una subzona de la zona de ordenanza 2, Residencial Colectiva en Manzana con Edificación aislada, albergando otros usos como los regulados por la zona de ordenanza 4, Residencial unifamiliar en hilera en manzana compacta.
- Se entiende, expone el alegante, que debe reconsiderarse la distribución y cualificación de la totalidad de las Areas de Reparto que contempla el PGMO, debido a que no queda garantizado el reparto equitativo de beneficios y cargas que se derivan del planeamiento. Para ello argumenta que una Unidad de Ejecución, no puede constituir un área de reparto al no poder homogeneizarse consigo mismo y que no se incluye en el Documento ningún cuadro comparativo del conjunto de las Areas de Reparto ni de las Unidades de Ejecución, por lo que no es posible establecer el balance entre éstas.

- En cuanto al ámbito de la Unidad de Ejecución solicita que se ajuste a los límites de los terrenos de su propiedad mediante determinadas correcciones que se expresan en la solicitud.
- En lo relativo al viario propone sustituir la calle que conforma el límite sur-sureste de la Unidad por una calle paralela al sistema general viario, en continuidad con la calle Hortensia.

Así mismo solicita sustituir la calle que parte de la rotonda situada en el vial estructurante y que la conecta con la calle La Parra por otra que prolongue la calle Madroño, que es de su propiedad.

Además plantea eliminar la rotonda que se intercala en el vial principal por carecer de sentido tras la supresión del vial anterior y para reducir la carga de urbanización

Por otra parte plantea el posible desplazamiento del sistema general 2.11 hacia el norte, de forma que quede distanciado cinco metros de la vivienda existente.

- Sobre la tipología propone el alegante contemplar la inclusión de edificación colectiva en bloque vertical, como las correspondientes a las zonas de ordenanza 2 y 4, lo cual justificaría la asignación de equipamientos para la absorción de déficits del entorno. En plano adjunto a la alegación se ha grafiado la posible distribución de tipologías.
- En cuanto a las dotaciones y con la intención de reducir la carga urbanística y dar viabilidad a la actuación, se propone disminuir por el lado occidental de la manzana la superficie de equipamiento municipal y así permitir la continuidad de la manzana de viviendas que procede del sur.
- Por último se solicita la posible ejecución de la urbanización por fases y que el procedimiento se ajuste al cuadro de programación que se adjunta. De igual forma la distribución de Unidad de Ejecución en polígonos autónomos ajustados a las propiedades existentes.

Las determinaciones que el PGMO aprobado inicialmente propone para el desarrollo de la Unidad de Ejecución 6 UE 28 "Los Sauces" son las siguientes:

Superficie: 63.027 m²
 Nº máximo de viviendas: 126 ud.
 Máxima edificabilidad: 18.908 m² (CH = 0,9)
 Sistema de actuación: compensación.
 Tipología: Vivienda unifamiliar aislada, pareada, en hilera; colectiva en bloque horizontal.
 Cesión espacios libres: 3.277 m²
 Cesión equipamiento: 10.324 m²

INFORME

La unidad de ejecución objeto de alegación constituye el único suelo vacante de cierta entidad situado entre la CN-340, la carretera vieja de Los Barrios y la zona consolidada de Los Pinos. Tal como expresa la alegación, se encuadra entre suelos consolidados de diversas procedencias: parcelaciones marginales al Oeste, desarrollos residenciales en vivienda colectiva al Este, vivienda unifamiliar en baja densidad y urbanización precaria al Norte.

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

En comparación con su extensión, el frente hacia el único vial de acceso, la carretera Vieja de Los Barrios es de muy reducidas dimensiones, por lo que necesita estructurarse adecuadamente para garantizar su accesibilidad.

De aquí los objetivos que el PGMO propone para su desarrollo:

- Continuidad de la trama viaria optimizando la movilidad interna del área.
- Generar un sistema de espacios parcelados adecuado a una diversificación tipológica.
- Coadyudar al reequipamiento del sector.

Si bien el hecho de no haberse desarrollado hasta el momento va a permitir plantear su ordenación con ausencia de indefinición en su entorno, al encontrarse totalmente colmatado por edificación, es también cierto que debe garantizarse su desarrollo inmediato ya que se trata de uno de los casos más claros de interrupción de la trama urbana por un suelo vacante.

Una gran parte del contenido de la Alegación se centra en la adscripción a una zona determinada de ordenanza como medio para incrementar la edificabilidad y optar a otras variantes tipológicas.

También se solicita, para disminuir la carga urbanística, disminuir por el lado occidental de la manzana la superficie del Equipamiento Municipal, para destinar el suelo a albergar parte del 10% del aprovechamiento de cesión.

Otras cuestiones propuestas son la posible ejecución de la urbanización por fases y la división de la Unidad de Ejecución en polígonos autónomos ajustados a las propiedades existentes.

PROPUESTA

La alegación presentada aborda diferentes aspectos incidentes en las determinaciones que el PGMO aprobado inicialmente establece sobre la propiedad y la Unidad de Ejecución en la que se incluye, que podrían ser encuadrados en los siguientes conceptos: derechos urbanísticos, ordenación general, tipologías y gestión.

En cuanto a los derechos urbanísticos de la propiedad, que por otra parte están ligados a la subzona de ordenanza en la que se encuadre la Unidad de Ejecución, es claro y evidente que no pueden establecerse a partir de las previsiones del Plan que ahora se revisa, sino que deben resultar de un equilibrio con el resto de Unidades de su subzona.

Parece posible por tanto reconsiderar la integración en la zona de ordenanza 6 "residencial unifamiliar aislada en manzana de edificación aislada" y estudiar su adscripción a la zona 2 "residencial vivienda colectiva en edificación aislada", cuyas compatibilidades de uso y tipología - morfología permiten ordenar adecuadamente el área con la deseable transición entre las edificaciones apoyadas en la carretera Vieja de Los Barrios y la zona extensiva de Los Pinos.

El trazado viario de la Unidad de Ejecución es susceptible de ser modificado en lo relativo al vial Este Oeste, en el sentido expuesto por el interesado, de forma que permita completar las incipientes manzanas ajenas al ámbito y ajustarse mejor a la topografía. Sin embargo no se considera oportuno modificar el vial estructurante situado al Norte, ni en su sección transversal ni la intersección

en glorieta, así como pensamos se debe mantener su prolongación hasta enlazar con el viario interno de Los Pinos.

De igual forma se debe mantener la extensión superficial y geometría de la parcela de equipamiento, en aras de una mayor claridad y unidad compositiva.

No debe existir inconveniente para ejecutar la urbanización por fases, siempre que quede garantizada la ejecución unitaria del mencionado vial estructurante y su conexión con la carretera Vieja de Los Barrios. Con la misma prevención, debidamente encuadrada en el planeamiento de desarrollo y correspondiente compensación, podrá ajustársela ejecución del Plan a los ámbitos respectivos de cada propiedad.

En definitiva, las consideraciones precedentes suponen la estimación parcial de la alegación presentada, modificándose la ordenación y estableciendo un coeficiente de edificabilidad de 0,15 m²/m² para la Unidad de Ejecución.

ALEGACION 151/99 hasta 185/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

Los alegantes centran las alegaciones en dos unidades de ejecución propuestas en el documento de aprobación inicial de la Revisión del PGMO:

Por una lado la 3.U.E.2 "El Mirador", que contempla entre sus condiciones de uso un equipamiento comercial de carácter privado.

En este sentido exponen que la previsión de un equipamiento comercial singular en los terrenos del antiguo Estadio El Mirador, fuera del ámbito del centro comercial tradicional, se antoja sumamente peligrosa para la estabilidad que viene manteniendo dicho sector comercial, ya que al crear artificialmente un nuevo centro comercial se rompe en dos partes el entramado urbanístico de la ciudad, teniendo en cuenta además el impacto que tendrá sobre el valor del suelo y los inmuebles en las zonas aledañas.

Igualmente ponen en duda que se hayan evaluado los impactos de los nuevos equipamientos comerciales en el sector comercial del casco urbano, recordando el que produjo la superficie comercial de la firma Continente.

Por otra parte se pregunta cuales son las limitaciones del Plan en relación con la Ley de Comercio Interior de Andalucía.

Con relación a la unidad de ejecución 3 U.E. 16 "Alamillos", que se prevé asimismo como zona de equipamiento comercial privado, no se ha evaluado el impacto que puede causar en el sector comercial del casco urbano.

Solicitan por tanto que previamente a la aprobación del Plan se realice un profundo estudio de impacto comercial en la ciudad incluyendo todas las variables (empleo, población, expectativas de crecimiento demográfico, etc.)

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

INFORME

Antes de analizar cada unidad de ejecución, es preciso mencionar con carácter general que la memoria de información del PGM O contiene el análisis que se solicita en la alegación, que fue elaborado en el inicio de la redacción del propio Plan y divulgado parcialmente en la fase de Avance de planeamiento.

Por lo tanto en el momento de adoptar las decisiones respecto de los equipamientos comerciales ya se tenía conocimiento de la situación real de la ciudad y la influencia de las variables mencionadas en la alegación.

Precisamente uno de los aspectos que se han detectado es la nula capacidad del Casco Antiguo para absorber la mayor demanda comercial (y residencial) que actualmente existe, por encontrarse totalmente autolimitado.

Sus propias limitaciones vienen dadas tanto por la nula capacidad de expansión fuera de sus límites (zonas aledañas como el inicio de la Avda. de Las Fuerzas Armadas o la zona alta de Blas Infante, calle Muro, etc. fracasan comercialmente), como por la intensa presión en zonas muy concentradas que no pueden resolver el tráfico rodado inducido por la propia actividad comercial.

Sin embargo es necesario tener en cuenta el número de habitantes de la ciudad, propio de algunas capitales de provincia, y el paulatino crecimiento demográfico y del censo de residentes amen de los viajeros de paso, para concluir que es necesario ofrecer emplazamientos alternativos para la actividad comercial, sobre todo aquellas que tienen un mercado de carácter metropolitano e incluso que superen sus ámbitos.

Bien es cierto que en el caso del antiguo estadio "El Mirador", la previsión de un edificio único de concentración comercial va a suponer cambios de conducta en los residentes de la ciudad, que a medio plazo derivará en la renovación de un número inconcreto de establecimientos comerciales, pero solamente con comparar la casuística tras la implantación de este tipo de centros en otras ciudades, se comprende que la renovación tiende hacia la complementación, induciendo incluso mayor actividad comercial.

Distinto es el caso de la 3 U.E. 16 "Alamillos", cuyo aprovechamiento comercial deriva del Plan vigente y que se consolida con la aprobación en su día de los instrumentos de desarrollo, y que al menos en principio, se presenta con distinta tipología. En efecto, se trata de distintas instalaciones comerciales que muy posiblemente van a estar ligadas al viario colindante (ronda intermedia y acceso central) por lo que no debe entrar en competencia directa con los establecimientos del Casco Antiguo. Muy al contrario, su previsión facilitará la ejecución del mencionado acceso central, que mejorará en gran medida la accesibilidad desde el exterior al Casco Antiguo, regenerando la hoy degradada parte baja del mismo.

PROPUESTA

Entendemos por tanto que los usos propuestos para ambas unidades de ejecución responden a necesidades detectadas en el diagnóstico previo al planeamiento urbanístico, en un caso, y que consolidan a la ciudad en el ámbito metropolitano en el sector de servicios y terciario. Y en otro caso, que se trata de un sector de planeamiento del Plan anterior en ejecución. Todo ello sin perjuicio de que en las normas urbanísticas de la Revisión, en ambos casos, y si se produjera una petición de

Licencia de lo que se denomina en al legislación autonómica, una gran superficie comercial, obligaría a dos tipos de estudios :

- Un estudio de impacto sobre el tráfico, y por tanto, a tomar las medidas correctoras que resulten.
- Un estudio de impacto comercial que detecte la repercusiones socio-económicas que implica su implantación.

Procede desestimar la alegación.

ALEGACION 186/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

Solicitan modificar la ordenación para permitir los aparcamientos de los socios del Club Empresarial junto al Colegio de los Pinos según Plano que adjuntan.

INFORME

El Equipamiento privado debe reservar las dotaciones de aparcamiento en el interior de su parcela. No obstante, los espacios libres admiten la posibilidad de compatibilidad del uso de aparcamiento en determinadas condiciones.

PROPUESTA

Se informa desfavorablemente.

ALEGACION 187/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

La parcela en la carretera de la Mediana de 8.000 m2 frente a la calle Cabo Roca y otra de 9.000 m2 en la prolongación de la calle Cabo Roca, tienen la clasificación de suelo Urbanizable no programado.

INFORME

No se aporta Plano de situación. No obstante, la primera finca se reconoce dentro de la zona de servidumbre de protección de la zona marítimo terrestre en el Ladrón de la Conchas por lo que se clasifica como suelo no Urbanizable. La segunda finca no se localiza.

PROPUESTA

Se informa desfavorablemente.

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

ALEGACION 188/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

El alegante es propietario de un solar sito en la calle Cabo Roca, que con la Revisión del Plan General le coloca una calle por su parcela. Alega la edificación que desea realizar en la misma y el perjuicio que le proporciona.

INFORME

La finca en cuestión, en el anterior planeamiento se encontraba clasificada como suelo Urbanizable no programado por lo que ni siquiera contaba con un aprovechamiento medio definido. Esto suponía, que en tanto no se formulara el correspondiente Programa de Actuación Urbanística el régimen del citado suelo era el correspondiente al suelo no Urbanizable. En definitiva no se puede alegar un derecho urbanístico preexistente, correspondiendo el desarrollo de esta zona al dominio de la urbanización ilegal. A pesar de todo ello, el PGMO reconociendo la situación de hecho existente clasifica este suelo como suelo urbano, incluyéndolo en una unidad de ejecución para conseguir su urbanización. Si además de ello se pretende pasar de suelo Urbanizable no programado a suelo urbano sin carga urbana, es que no se quieren asumir las cargas que acompañan a los derechos urbanísticos.

En cualquier caso será el desarrollo de la U.E. el que garantice que las cargas se repartan equitativamente entre todos los propietarios del ámbito.

PROPUESTA

Por tanto procede desestimar la alegación presentada.

ALEGACION 189/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

Expone el interesado que es propietario de la finca registral 8344 insc. 2ª, con una superficie de 516 m2, y de la N° 8344 insc. 3ª, de 255 m2, situadas en el Acebuchal Bajo (calle Cabo Ortegá 14).

Expone que al estar su finca afectada por el Plan Urbanístico (se entiende que se refiere a la Revisión del PGMO) no se muestra de acuerdo con el mismo, solicitando que se reordene de forma que su propiedad no se vea afectada.

INFORME

No se aporta plano de situación que identifique las fincas. Tampoco se expresa cual es la afección ni que propone como nueva determinación urbanística para su finca.

Con el margen de error al que puede conducir su indefinición gráfica, la finca está incluida en el suelo clasificado como urbano con ordenanza directa, resultando afectada la parcela ligeramente en su extremo Norte por el vial de borde de la zona verde propuesta.

No resulta afectada la edificación existente.

PROPUESTA

Al poder hacer el propietario efectivos sus derechos en la misma parcela actual y resultar necesario trazar el vial para mantener la estructura general del área entendemos que la alegación debe ser desestimada.

ALEGACION 190/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

La finca de su propiedad en la calle Zafiro N°2 esquina con Agua Marina, se incluye en la 3.PE.7 Acceso Central, dificultando la gestión del mismo. Por otra parte, en Convenio con el Ayuntamiento cedió una parcela para poder construir la Asociación de Vecinos.

INFORME

La finca se incluyen en el 3.PE.7 para solucionar sin dificultad el modo de cruce de Agua Marina y Cid Campeador. El desarrollo del Plan Especial determinará la afección sobre la finca con precisión absoluta.

PROPUESTA

Se informa desfavorablemente.

ALEGACION 191/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

La finca ubicada en calle Ubrique esquina calle Bombita, está calificado como espacio libre dentro del suelo urbano y solicita su descalificación y pase a edificable residencial.

INFORME

En efecto, se trata de una parcela calificada como espacio libre, que es necesaria para mantener los equilibrios de la ordenación en el área.

PROPUESTA

Se informa desfavorablemente.

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

ALEGACION 192/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

Solicita la exclusión de la Unidad de Ejecución 6 UE 17 de una superficie libre de carácter privado propiedad de la Comunidad de los Bloques aislados colindantes.

INFORME

Se considera suficientemente justificado el contenido de la alegación. La superficie quedará adscrita al sistema de espacios libres de carácter privado, provocando su exclusión de la Unidad de Ejecución y la modificación de las condiciones de ordenación de la misma.

PROPUESTA

Se estima la presente alegación.

ALEGACION 193/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

Que se modifique la calificación de espacio libre público a uso comercial para poder realizar el proyecto de restaurante de comida rápida, en la finca de la calle Beulliure junto a la rotonda de la Avda. Virgen del Carmen.

INFORME

Se presenta un plano con un esquema de funcionamiento y tráfico. Se trata de una instalación de escasa envergadura y con un carácter aislado sobre un nudo de tráfico intenso. La ordenación propuesta provoca una dificultad en los accesos e incorporación de tráfico habida cuenta, además, de las importantes reformas que se proponen en su colindancia.

PROPUESTA

Se informa desfavorablemente.

su escaso ancho se ha considerado conveniente incorporar al dominio público aún cuando ello suponga para el Excmo. Ayuntamiento la obligación de su mantenimiento.

ALEGACION 194/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

Alega que la citada calle es propiedad privada y que se corrijan los errores materiales de conceder un vado en una puerta no autorizada en el lindero entre el Colegio "Puerto Blanco" y la calle Yate, según el Informe del Area de Seguridad Ciudadana (registro de salida 2009 de 14/10/99).

INFORME

El hecho, que no se discute, es que la calle Yates no ha sido cedida al Excmo. Ayuntamiento al aparecer como calle privada en la ordenación detallada del sector San García en el anterior Plan General. Pero el hecho de que la calle sea de propiedad privada no significa que la revisión del PGMO no pueda calificar dicho suelo como viario público.

De esta forma, se ha previsto incorporar al dominio público todas aquellas calles cuyas condiciones permitan la definición de manzanas completas, es decir que no sean fondos de saco o trazados en bucle. En el caso de la calle Yates, se trata de una vía que conecta dos calles públicas paralelas limitando un equipamiento docente, por lo que, a pesar de su escaso ancho se ha considerado conveniente incorporar al dominio público aún cuando ello suponga para el Excmo. Ayuntamiento la obligación de su mantenimiento.

PROPUESTA

Procede desestimar la alegación presentada.

ALEGACION 195/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

Es propietario de terrenos incluidos en 4 UE 9 Los Pastores. Propone que el ancho de la calle que une la calle Metalúrgicos con la calle Campesinos, se considere orientativo y se recoja el uso terciario.

INFORME

La Unidad de Ejecución debe desarrollarse mediante un Estudio de Detalle que concrete las alienaciones de la calle, de manera pormenorizada.

Por tratarse de la zona de Ordenanza 4 Residencial Unifamiliar en Hilera en manzana compacta, se admiten los siguientes usos y actividades económicas:

Talleres industriales y artesanales de servicios, I
Hostelería, excepto B.3.XI.
Oficinas
Comercio

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

PROPUESTA

Se informa favorablemente la alegación.

ALEGACION 196/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

La calificación de la parcela "El Mirador" como equipamiento comercial privado con edificación singular, permite la creación artificial de un centro comercial peligroso para el mantenimiento de la estabilidad del sector comercial tradicional, trasladando el polo de atención fuera del casco urbano.

Realiza unas valoraciones sobre el empleo del sector comercial tradicional, en relación con el centro comercial y demanda una evaluación del impacto que provoca su instalación.

Por otra parte, solicita una evaluación de impacto comercial de la parcela de Alamillos.

INFORME

· Análisis de la Alegación.

No deja de sorprender que una alegación suscrita por el colectivo de arquitectos tenga un contenido marcadamente jurídico. Pues bien si el debate que proponen los profesionales de la arquitectura se dirige hacia cuestiones jurídicas, no queda más remedio que la respuesta de esta alegación tenga un contenido en el que predominan las consideraciones legales, sin perjuicio de que en el apartado final se justifiquen las razones urbanísticas y arquitectónicas que avalan la decisión adoptada por el equipo redactor.

· Cuestión Previa

Como cuestión previa hay que advertir que el origen de la adquisición de la finca así como el debate relativo a las condiciones impuestas en el título de adquisición sobre algunos espacios, y las implicaciones que podrían derivarse de esta circunstancia para el caso de ratificarse la propuesta de ordenación realizada en la aprobación inicial, son irrelevantes desde el punto de vista de la potestad de planeamiento que se ejercita con la Revisión, y ello porque la potestad de planificación se ejercita con independencia de la titularidad del dominio de los terrenos, incluidos los bienes municipales. La aprobación del Plan producirá en cada caso y en función de los usos asignados por la Revisión la alteración de las calificaciones jurídicas de los bienes de titularidad municipal que corresponda conforme al Reglamento de Bienes de las Corporaciones Locales.

En cualquier caso es preciso aclarar que los terrenos son de propiedad municipal desde 1950, como consecuencia de un expediente de expropiación forzosa con destino a la urbanización de la ciudad que afectaba al Cortijo del Calvario, según un proyecto para la ejecución de obras de ensanche y expansión de ésta. En definitiva la causa de la expropiación de la finca no lo era para un destino urbanístico concreto de uso público sino para incorporarla como zona de nueva urbanización a la ciudad, es decir para que una vez transformados los terrenos mediante su urbanización pudieran ser destinados a los distintos usos urbanísticos. Esta adquisición se realizó de la totalidad de la finca, sin que pueda asegurarse que los terrenos concretos objeto de la alegación estuvieran destinados en

el proyecto de parcelación original a "espacios libres en el interior de las manzanas a edificar", que sería la condición de la que se haría depender el mantenimiento de la propiedad municipal de algunos espacios en el título de adquisición. Cabe deducir que difícilmente puede presumirse que los terrenos del campo de fútbol del Mirador tuviesen el destino original en el proyecto de parcelación de espacio libre interior de manzana edificable, pues para ello habría que estimar que dicho campo de fútbol era en realidad un patio interior de una manzana edificable. La racionalidad nos hace rechazar esa hipótesis. Y ello sin considerar las implicaciones que se derivan del hecho de que en la nueva ordenación propuesta se incorporan espacios libres tanto de uso público como privado.

En cualquier caso, y en la hipótesis de que existiera en el título de adquisición un uso público concreto para la manzana completa en la que se asentaba el Campo de Fútbol de Mirador y no la causa genérica de la ejecución de obras de ensanche y expansión, habrá que estimar que el destino público se ha ejercitado de forma efectiva por el tiempo suficiente para excluir cualquier acción reivindicativa del dominio por el expropiado. En este sentido, bastaría recordar que el art.40. 2 de la Ley6/1998 excluye la reversión para el supuesto de que en la revisión del planeamiento se alterase el uso que motivo la expropiación si éste se hubiese sido efectivamente implantado y mantenido durante ocho años.

· Legitimidad y justificación de la propuesta.

Al margen de esta cuestión y volviendo al contenido propio de lo que debe ser una contestación de una alegación en el procedimiento de aprobación de la Revisión, habrá que manifestar lo siguiente:

1. El cambio de destino propuesto en la aprobación inicial está fundamentado en la capacidad de innovación propia de un procedimiento de revisión de planeamiento general. La Administración, por tanto, está legitimada para alterar el planeamiento, cuestión diferente serán las consecuencias que de dicha modificación se derivan (que en el presente caso no son de naturaleza reversionista). En efecto, el Art. 126.3 de la Ley del Suelo, reconoce la posibilidad de modificar el planeamiento en vigor.

En este sentido resulta clarificadora la manifestación de la STS de 28 de Enero de 1.994(Sala 3ª. Sección 5ª): "Y es claro que la potestad administrativa de planeamiento se extiende a la reforma de éste".

El fundamento de esta potestad administrativa se encuentra en la necesidad de adecuar la Ordenación a las exigencias de la realidad. La realidad urbanística, como toda realidad social, experimenta frecuentes mutaciones. La potestad de la Administración Urbanística para reformar los instrumentos de la ordenación urbana, encuentra un sólido fundamento dogmático en su carácter de manifestación del poder reglamentario. La innovación constituye un poder inherente a la naturaleza de la función reglamentaria y planificadora (STS de 24.11.81). La mutabilidad es una característica necesaria del Plan, que conviene también a su naturaleza normativa.

Esta característica de los Planes, se apoya en elementales exigencias del buen sentido: sería inútil atentado contra la realidad, negar a la Administración la posibilidad de enmendar errores, atender a los nuevos requerimientos derivados de distintas concepciones políticas, ideológicas, culturales, socio-económicas o impuestas por nuevas apetencias o necesidades de la Sociedad. Por ello, siempre hay que dejar a salvo "la potestad innovatoria propia del poder ordinamental con el fin de hacer frente a las necesidades y conveniencias del futuro y para corregir imperfecciones del

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

pasado" (STS de 30.6.80). Los planes son instrumentos dinámicos (STS 7.2.85), y "el principio de vigencia indefinida de un Plan no supone una inmutabilidad ad infinitum" (STS 6.7.76

El ius variandi ha sido reconocido tanto por la jurisprudencia como por la doctrina que consideran que el Derecho Urbanístico se caracteriza por un derecho en movimiento por dos razones: porque los problemas de las ciudades y sus soluciones son cambiantes y porque los planes se establecen para un periodo, al final del cual el plan debe ser reconsiderado.

En este sentido la STS de 25 de Enero de 1.983 manifiesta:

"Lo dicho no es más que una consecuencia de la naturaleza de la planificación urbanística y de la planificación en general, en cuanto la planificación es normación u ordenación, y ésta, aún partiendo de una situación de presente, se proyecta hacia el futuro, previendo las demandas que éste puede plantear, no tanto inmediatas, sino de más largo alcance, lo que inevitablemente requiere contar con una potestad pública, con un poder capaz de introducir innovaciones en todo aquello que el interés público lo exija".

Por su parte, la STS de 1 de Febrero de 1.982 afirma que:

"la posibilidad de ejercer un poder innovativo o un ius variandi, corresponde a la propia naturaleza de toda planificación, en cuanto participa de la naturaleza de lo ordinamental, en cuyo campo la estabilidad y el cambio están condenados a convivir, dentro de una armonía impuesta por las necesidades estimadas como tales por la política urbanística de cada momento; porque si la estabilidad da satisfacción a la idea de seguridad jurídica, el cambio es el vehículo para realizar el progreso".

Por eso aún cuando el Plan tenga vigencia indefinida (art. 125 TRLS), es una vigencia que se matiza: Su permanencia va unida a su funcionalidad, a su capacidad para ofrecer en cada momento válidas soluciones de ordenación a las necesidades que se plantean conforme a los nuevos requerimientos derivados de distintas concepciones ideológicas, culturales, socioeconómicas.

2. Es importante recordar que en el procedimiento de revisión del planeamiento se da una recuperación íntegra de las potestades para establecer una ordenación ex novo.

Dicen las STS de 17.4.75 y 9.7.91: "esta actuación revisara no se diferencia sustancialmente de la actividad planificadora inicial", lo que implica que se puedan adoptar "nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación de suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias subvenidas de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación, o por el agotamiento de la capacidad del Plan" (art. 154.3 RPU).

Por tanto, y en cualquier caso, la revisión del Plan General se encuentra legitimada, en el ejercicio del ius variandi, para modificar la calificación urbanística de los terrenos establecidas en el Plan objeto de su revisión, incluidos los equipamientos públicos.

3. En la revisión de un Plan General, el planificador no se encuentra vinculado por las calificaciones de usos públicos derivadas del Plan vigente. Y así de forma justificada puede el nuevo

Plan alterar el nivel de dotaciones públicas surgidas de la ejecución del planeamiento anterior cuando se acredite su innecesidad o inadecuación a las características socioeconómicas del municipio.

Esta posibilidad nace si entendemos el Plan como un conjunto solidario, en el que sus determinaciones no pueden entenderse de forma aislada, sino interrelacionadas y en términos de complementariedad. De forma que algunos espacios públicos existentes pueden cambiar de destino y sustituirse por usos distintos, previendo de forma simultánea nuevos espacios en los que localizar esos usos públicos suprimidos. En esta labor de reconsideración puede mejorarse la funcionalidad global de la ciudad y salir reforzada la satisfacción de los de los distintos objetivos que debe perseguir el plan.

La Revisión, en consecuencia, representa una magnífica oportunidad para reconsiderar todos los terrenos del término, incluidos los de titularidad municipal. Así lo reconoce expresamente el art. 29.3 del RDU que dispone: "Al establecer la ordenación detallada del suelo urbano, los Planes Generales podrán recoger la situación urbanística existente, bien para conservarla, bien para rectificarla...".

Esta reconsideración legítima que puedan alterarse incluso las calificaciones de espacios dotacionales previstos e incluso los obtenidos de forma gratuita por el planeamiento vigente.

Del art. 205 del TRLS 92 no puede extraerse como consecuencia, que los terrenos obtenidos de forma gratuita para usos públicos en ejecución de un planeamiento quedan adscritos de forma permanente a dicho destino. Este precepto hay que interpretarlo en el marco de la ejecución urbanística de tal forma que la vinculación al destino se produce durante el tiempo de vigencia del planeamiento que legitimó su adquisición.

Pero una vez que se procede a su revisión, el art. 205.3 del TRSL 92 carece de supuesto de hecho: ya no se está en fase de una ejecución de un plan, estamos ante un plan diferente. Esta conclusión se confirma de lo dispuesto en el art. 154 TRLS 92 y en el art. 47.3 del Reglamento de Gestión que regulan supuestos de cambios de destino de terrenos de uso y dominio públicos provocados por alteración del planeamiento.

Por último viene a ratificar lo dicho, la regulación contenida en la legislación de Bienes de las Corporaciones Locales, que reconoce que la aprobación definitiva del Plan urbanístico produce la desafectación automática de la adscripción al dominio público de bienes de la Administración para los que el nuevo planeamiento establezca una calificación de usos privativos (art. 81.2.a) de la Ley 7/85 de Bases del Régimen Local.

Tampoco la legislación urbanística vigente requiere un procedimiento especial o unas compensaciones determinadas cuando las alteraciones de usos públicos se producen en el seno de una revisión.

La razón no es otra que la de realizarse en el marco de una revisión o reconsideración generalizada del planeamiento vigente. El régimen cautelar establecido en el art. 128.2 y 129 TRLS 92, en los que se prevé unas determinadas compensaciones sólo es aplicable en los supuestos de modificación, en el que se precisa garantizar la coherencia del modelo territorial original que no va a ser sustituido por otro.

4. Evidentemente, lo que se acaba de exponer no significa que estos cambios de destino se puedan operar libremente y de forma arbitraria en los procesos de revisión. Al contrario estas nuevas

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

determinaciones, como el resto de las que se incorporan en una Revisión, precisan de una justificación y se hayan sujetas a unos límites.

Lo único que se quiere poner de manifiesto es que la justificación y requisitos exigidos, en una Revisión para los cambios de calificación de los usos dotacionales del planeamiento revisado no son de la misma naturaleza que las derivadas del régimen establecido para las modificaciones cualificadas en los artículos 128.2 y 129 TRLS 92, sino que son idénticos a las que se exigen cuando se aprueba el Plan por vez primera. En definitiva, que la potestad variandi que se ejercita en la revisión es idéntica a la potestad de planeamiento original.

5. La potestad de planeamiento con que cuenta la Administración para ordenar el territorio se ejerce de forma discrecional, aún cuando no de forma arbitraria; esto significa que entre varias opciones posibles cuenta con libertad para decantarse por cualquiera de ellas.

El carácter discrecional de la potestad de planeamiento urbanístico no significa que pueda desarrollarse libremente y con cualquier finalidad. Antes al contrario, toda actividad administrativa debe tener como objetivo la consecución de un fin; fin que viene siempre determinado (de forma expresa o tácita) por la norma que atribuye la potestad para actuar a la Administración (STS de 18.3.94) y que debe ser coincidente con el mandato contenido en el art. 103.1 de la Constitución: estar al servicio de los intereses generales.

Por ello las potestades de definición del planeamiento urbanístico aparecen vinculadas directamente al elemento teleológico que constituye el interés público.

Ocurre que en el planeamiento urbanístico estos fines de interés general, tienen, de una parte, manifestaciones diversas conforme a los diversos mandatos que se derivan del texto constitucional, tales como:

- 1º. Hacer efectivo el derecho de los ciudadanos a una vivienda digna (art. 47.C.E.).
- 2º. Impedir la especulación del suelo asegurando la participación de la Comunidad en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos (art. 47.C.E.).
- 3º. Crear las condiciones necesarias para el desarrollo económico y social (art. 40 C.E.).
- 4º. Proteger y mejorar la calidad de vida y el medio ambiente (art. 45 C.E.).
- 5º. Proteger el patrimonio histórico (art. 46 C.E.).

Estos valores han de integrarse y compatibilizarse en la ordenación urbanística, gozando la Administración competente de la facultad de concretarlos apreciando las circunstancias de hecho que concurren.

De esta forma, cada uno de las propuestas de cambios de destino de usos públicos debe venir respaldado por alguno de los mandatos constitucionales antes referidos.

No obstante ha de advertirse que el análisis de cada propuesta no puede llevarse a cabo de forma aislada desconociendo el resto de determinaciones que la revisión en su conjunto proporciona para la ciudad en general y para el entorno en el que se localizan en particular.

En este sentido, el Plan es un conjunto solidario, en el que sus determinaciones no pueden entenderse de forma aislada, sino interrelacionadas y en términos de complementariedad.

Esta perspectiva global e integradora es la que posibilita la coexistencia armónica de los diversos mandatos constitucionales, pues no puede demandarse que todas las determinaciones, aisladamente consideradas, respondan por igual y den plena satisfacción a los distintos objetivos de interés general.

Pues bien, la propuesta de El Mirador y sus determinaciones complementarias e interrelacionadas realizada en la revisión dan satisfacción a la mayoría de los mandatos constitucionales. En efecto, se posibilita el desarrollo económico y social de la ciudad, la calidad de vida de sus ciudadanos y las necesidades de vivienda, al tiempo que se propone un elemento arquitectónico nuevo que viene a proteger un valor simbólico vinculado a la historia de la ciudad.

- La satisfacción de la mejora de la calidad de vida que representa la previsión de dotaciones deportivas públicas esta garantizada en la Revisión: El antiguo estadio del "Mirador", era un espacio de escasa rentabilidad social pues estaba muy limitado el uso público deportivo masivo al destinarse en exclusiva al uso de un club privado. Las instalaciones no reunían una mínima funcionalidad. Pues bien, la desaparición del estadio del Mirador se ve compensada por la previsión de un complejo deportivo con dimensiones adecuadas e instalaciones modernas, de carácter incluso comarcal en el entorno del nuevo sistema de comunicaciones previstos y como apoyo al Parque Metropolitano del Palmones que se prevé en la revisión del Plan y en el Plan Subregional.

A este respecto cabe señalar que en cuanto a los equipamientos, el Plan realiza de forma general una información y un diagnóstico de la dotaciones más allá de los métodos convencionales y tradicionales. Esta metodología ha huido de la mera cuantificación para proponer un análisis mucho más complejo, que se basa en su cualificación y en su relación con la población a la que dan servicio. Así, con el fin de poder valorar tal vinculación, se consideran una serie de áreas que, a efectos estadísticos básicamente, mantienen una cierta homogeneidad. De esta forma y aún cuando los equipamientos no se sitúan en una posición de centralidad dentro de estas áreas, si se pueden relacionar con toda una serie de datos estadísticos, esencialmente poblacionales. Igualmente, el análisis contempla el ámbito de población servida y sus características sociológicas, su área de influencia con referencia a su accesibilidad inmediata, el estado de la dotación, etc.

De esta manera, se detectan los déficits no sólo de equipamientos, que deben tender a adaptarse como mínimo a los estándares urbanísticos, sino la situación de servidumbre del área respecto del resto de la ciudad. Se pretende que cada área o sector se convierta en un foco receptor de flujos, es decir, que sea a la vez servidor y deba ser servido por otras áreas de la ciudad. Este es el principio que orienta la asignación de los equipamientos públicos en cada zona y en este sentido se ha analizado área por área intentando reequilibrar aquellas zonas que presentan una deficitaria oferta al resto de la ciudad. Con esta metodología, del análisis realizado se posibilitan propuestas que pretenden equipamientos activos, es decir, que generan actividad a los que se les confía un papel protagonista para la reactivación de los distintos barrios.

Pues bien, en este análisis la propuesta de la nueva localización del Sistema general deportivo en el área de Palmones cumple en cuanto dimensiones, funcionalidad y localización los requerimientos exigidos en la actualidad a estos espacios colectivos que deben de servir para el uso efectivo por los ciudadanos más allá de meros recintos de espectáculos deportivos de escaso interés

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

y menor utilización. Estas consideraciones justifican la sustitución del uso deportivo en el Mirador pues el plan compensa y mejora el nivel de esta categoría de equipamientos con la previsión de su localización en La Menacha.

- De otra parte, en lo que se refiere a la justificación de los nuevos usos a localizar en los terrenos objeto de la alegación, se señalan algunos aspectos que apoyan suficientemente la nueva ordenación:

En primer lugar habría que recordar que no hay que confundir altura de la edificación con número de viviendas. Desde una perspectiva cuantitativa, el número de viviendas en la Torre Mirador es mínimo, y si se tiene en cuenta el conjunto de la zona y lo comparamos con el anterior Plan, se produce una disminución en esa área del orden de 300 viviendas. En consecuencia el número de viviendas previstos es el mínimo necesario para garantizar la adecuada interrelación de usos.

En segundo lugar, la propuesta de elevar una torre -una columna- en el extremo más meridional de Europa, presidiendo la Bahía y el Estrecho de Gibraltar, contiene una carga simbólica y una justificación ideológica difícilmente rebatible, incluso por argumentos que quisieran ser ultralocalistas, pues cuanto más se piensa en la aportación de Algeciras como enclave geográfico extraordinario a la cultura de Europa, con más intensidad se percibe la figura mitológica de Hércules presidiendo el escudo de Andalucía. Los Planes generales deben de posibilitar la creación de elementos arquitectónicos identificadores de una ciudad.

Urbanísticamente, la propuesta quiere ser la oportunidad de expresar con un gesto arquitectónico la propia realidad de nuestra ubicación geográfica, de la Bahía y del Puerto, de la roca de Gibraltar, de los alcornoques, del Estrecho, de la proximidad de otro Continente. Una columna -una torre- es el tipo arquitectónico que más vocación tiene de introducirse en el paisaje como un accidente geográfico más.

Las ciudades se aproximan al mar de muy diversas formas: Algeciras ha usado la más común y aceptada, la idea de fachada. La torre, la columna, el mástil, el faro... introduce una escala intermedia entre el espacio del horizonte y las medidas domésticas del hombre. Una forma sutil de pasar de lo infinito, el mar, a lo finito, la Ciudad. Y una manera actual, no lo olvidemos, de caracterizar el espacio urbano con uno de los rasgos de la modernidad arquitectónica que es hoy posible técnica y económicamente. La torre constituirá un perfil urbano bifronte: por un lado dará noticias de la Ciudad al mar y, por otro, será referente del mar en la Ciudad.

Y es que la morfología urbana se expresa también con hitos y referentes simbólicos, con construcciones singulares, no sólo con la tipología del bloque hache y la medianería. La construcción de la Algeciras del futuro no tiene porqué seguir machaconamente las leyes del loteo tradicional sin apostar, en alguna ocasión, por una expresión urbana más adecuada al material físico que constituye la ciudad contemporánea. Aunque esta apuesta esté, como estamos convencidos que está, inevitablemente unida a su raíz histórica más profunda.

En tercer lugar y en cuanto al equipamiento comercial previsto. Es necesario tener en cuenta el número de habitantes de la ciudad, propio de algunas capitales de provincia, y el paulatino crecimiento demográfico y del censo de residentes ajenos de los viajeros de paso, para concluir que es necesario ofrecer emplazamientos alternativos para la actividad comercial. Esta medida contribuye al objetivo de procurar el desarrollo económico y social de la ciudad, potenciando la actividad

terciaria. Bien es cierto que en el caso del antiguo estadio "El Mirador", la previsión de un edificio único de concentración comercial va a suponer cambios de conducta en los residentes de la ciudad, que a medio plazo derivará en la renovación de algunos establecimientos comerciales, pero solamente con comparar la casuística tras la implantación de este tipo de centros en otras ciudades, se comprende que la renovación tiende hacia la complementación, como forma de modernización de las estructuras comerciales tradicionales, induciendo a medio plazo en una mayor actividad comercial.

Por último, la propuesta considerada en su globalidad incorpora la mejora de la zona verde en el frente urbano a la carretera de El Rinconcillo, desde la glorieta de la Avenida de Italia, al tiempo que permite la mejora del viario estructurante y corrección y prolongación de la Ctra. antes citada.

PROPUESTA

Se informa desfavorablemente la alegación.

ALEGACION 197/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

Los alegantes centran las alegaciones en dos unidades de ejecución propuestas en el documento de aprobación inicial de la Revisión del PGMO:

Por una lado la 3.U.E.2 "El Mirador", que contempla entre sus condiciones de uso un equipamiento comercial de carácter privado.

En este sentido exponen que la previsión de un equipamiento comercial singular en los terrenos del antiguo Estadio El Mirador, fuera del ámbito del centro comercial tradicional, se antoja sumamente peligrosa para la estabilidad que viene manteniendo dicho sector comercial, ya que al crear artificialmente un nuevo centro comercial se rompe en dos partes el entramado urbanístico de la ciudad, teniendo en cuenta además el impacto que tendrá sobre el valor del suelo y los inmuebles en las zonas aledañas.

Igualmente ponen en duda que se hayan evaluado los impactos de los nuevos equipamientos comerciales en el sector comercial del casco urbano, recordando el que produjo la superficie comercial de la firma Continente.

Por otra parte se pregunta cuales son las limitaciones del Plan en relación con la Ley de Comercio Interior de Andalucía.

Con relación a la unidad de ejecución 3 U.E. 16 "Alamillos", que se prevé asimismo como zona de equipamiento comercial privado, no se ha evaluado el impacto que puede causar en el sector comercial del casco urbano.

Solicitan por tanto que previamente a la aprobación del Plan se realice un profundo estudio de impacto comercial en la ciudad incluyendo todas las variables (empleo, población, expectativas de crecimiento demográfico, etc.)

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

INFORME

· Análisis de la Alegación.

No deja de sorprender que una alegación suscrita por el colectivo de arquitectos tenga un contenido marcadamente jurídico. Pues bien si el debate que proponen los profesionales de la arquitectura se dirige hacia cuestiones jurídicas, no queda más remedio que la respuesta de esta alegación tenga un contenido en el que predominan las consideraciones legales, sin perjuicio de que en el apartado final se justifiquen las razones urbanísticas y arquitectónicas que avalan la decisión adoptada por el equipo redactor.

· Cuestión Previa

Como cuestión previa hay que advertir que el origen de la adquisición de la finca así como el debate relativo a las condiciones impuestas en el título de adquisición sobre algunos espacios, y las implicaciones que podrían derivarse de esta circunstancia para el caso de ratificarse la propuesta de ordenación realizada en la aprobación inicial, son irrelevantes desde el punto de vista de la potestad de planeamiento que se ejercita con la Revisión, y ello porque la potestad de planificación se ejercita con independencia de la titularidad del dominio de los terrenos, incluidos los bienes municipales. La aprobación del Plan producirá en cada caso y en función de los usos asignados por la Revisión la alteración de las calificaciones jurídicas de los bienes de titularidad municipal que corresponda conforme al Reglamento de Bienes de las Corporaciones Locales.

En cualquier caso es preciso aclarar que los terrenos son de propiedad municipal desde 1950, como consecuencia de un expediente de expropiación forzosa con destino a la urbanización de la ciudad que afectaba al Cortijo del Calvario, según un proyecto para la ejecución de obras de ensanche y expansión de ésta. En definitiva la causa de la expropiación de la finca no lo era para un destino urbanístico concreto de uso público sino para incorporarla como zona de nueva urbanización a la ciudad, es decir para que una vez transformados los terrenos mediante su urbanización pudieran ser destinados a los distintos usos urbanísticos. Esta adquisición se realizó de la totalidad de la finca, sin que pueda asegurarse que los terrenos concretos objeto de la alegación estuvieran destinados en el proyecto de parcelación original a "espacios libres en el interior de las manzanas a edificar", que sería la condición de la que se haría depender el mantenimiento de la propiedad municipal de algunos espacios en el título de adquisición. Cabe deducir que difícilmente puede presumirse que los terrenos del campo de fútbol del Mirador tuviesen el destino original en el proyecto de parcelación de espacio libre interior de manzana edificable, pues para ello habría que estimar que dicho campo de fútbol era en realidad un patio interior de una manzana edificable. La racionalidad nos hace rechazar esa hipótesis. Y ello sin considerar las implicaciones que se derivan del hecho de que en la nueva ordenación propuesta se incorporan espacios libres tanto de uso público como privado.

En cualquier caso, y en la hipótesis de que existiera en el título de adquisición un uso público concreto para la manzana completa en la que se asentaba el Campo de Fútbol de Mirador y no la causa genérica de la ejecución de obras de ensanche y expansión, habrá que estimar que el destino público se ha ejercitado de forma efectiva por el tiempo suficiente para excluir cualquier acción reivindicativa del dominio por el expropiado. En este sentido, bastaría recordar que el art.40. 2 de la Ley6/1998 excluye la reversión para el supuesto de que en la revisión del planeamiento se alterase el uso que motivó la expropiación si éste se hubiese sido efectivamente implantado y mantenido durante ocho años.

· Legitimidad y justificación de la propuesta.

Al margen de esta cuestión y volviendo al contenido propio de lo que debe ser una contestación de una alegación en el procedimiento de aprobación de la Revisión, habrá que manifestar lo siguiente:

1. El cambio de destino propuesto en la aprobación inicial está fundamentado en la capacidad de innovación propia de un procedimiento de revisión de planeamiento general. La Administración, por tanto, está legitimada para alterar el planeamiento, cuestión diferente serán las consecuencias que de dicha modificación se derivan (que en el presente caso no son de naturaleza reversionista). En efecto, el Art. 126.3 de la Ley del Suelo, reconoce la posibilidad de modificar el planeamiento en vigor.

En este sentido resulta clarificadora la manifestación de la STS de 28 de Enero de 1.994 (Sala 3ª. Sección 5ª): "Y es claro que la potestad administrativa de planeamiento se extiende a la reforma de éste".

El fundamento de esta potestad administrativa se encuentra en la necesidad de adecuar la Ordenación a las exigencias de la realidad. La realidad urbanística, como toda realidad social, experimenta frecuentes mutaciones. La potestad de la Administración Urbanística para reformar los instrumentos de la ordenación urbana, encuentra un sólido fundamento dogmático en su carácter de manifestación del poder reglamentario. La innovación constituye un poder inherente a la naturaleza de la función reglamentaria y planificadora (STS de 24.11.81). La mutabilidad es una característica necesaria del Plan, que conviene también a su naturaleza normativa.

Esta característica de los Planes, se apoya en elementales exigencias del buen sentido: sería inútil atentado contra la realidad, negar a la Administración la posibilidad de enmendar errores, atender a los nuevos requerimientos derivados de distintas concepciones políticas, ideológicas, culturales, socio-económicas o impuestas por nuevas apetencias o necesidades de la Sociedad. Por ello, siempre hay que dejar a salvo "la potestad innovatoria propia del poder ordinamental con el fin de hacer frente a las necesidades y conveniencias del futuro y para corregir imperfecciones del pasado" (STS de 30.6.80). Los planes son instrumentos dinámicos (STS 7.2.85), y "el principio de vigencia indefinida de un Plan no supone una inmutabilidad ad infinitum" (STS 6.7.76

El ius variandi ha sido reconocido tanto por la jurisprudencia como por la doctrina que consideran que el Derecho Urbanístico se caracteriza por un derecho en movimiento por dos razones: porque los problemas de las ciudades y sus soluciones son cambiantes y porque los planes se establecen para un periodo, al final del cual el plan debe ser reconsiderado.

En este sentido la STS de 25 de Enero de 1.983 manifiesta:

"Lo dicho no es más que una consecuencia de la naturaleza de la planificación urbanística y de la planificación en general, en cuanto la planificación es normación u ordenación, y ésta, aún partiendo de una situación de presente, se proyecta hacia el futuro, previendo las demandas que éste puede plantear, no tanto inmediatas, sino de más largo alcance, lo que inevitablemente requiere contar con una potestad pública, con un poder capaz de introducir innovaciones en todo aquello que el interés público lo exija".

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

Por su parte, la STS de 1 de Febrero de 1.982 afirma que:

"la posibilidad de ejercer un poder innovativo o un ius variandi, corresponde a la propia naturaleza de toda planificación, en cuanto participa de la naturaleza de lo ordinamental, en cuyo campo la estabilidad y el cambio están condenados a convivir, dentro de una armonía impuesta por las necesidades estimadas como tales por la política urbanística de cada momento; porque si la estabilidad da satisfacción a la idea de seguridad jurídica, el cambio es el vehículo para realizar el progreso".

Por eso aún cuando el Plan tenga vigencia indefinida (art. 125 TRLS), es una vigencia que se matiza: Su permanencia va unida a su funcionalidad, a su capacidad para ofrecer en cada momento válidas soluciones de ordenación a las necesidades que se plantean conforme a los nuevos requerimientos derivados de distintas concepciones ideológicas, culturales, socioeconómicas.

2. Es importante recordar que en el procedimiento de revisión del planeamiento se da una recuperación íntegra de las potestades para establecer una ordenación ex novo.

Dicen las STS de 17.4.75 y 9.7.91: "esta actuación revisara no se diferencia sustancialmente de la actividad planificadora inicial", lo que implica que se puedan adoptar "nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación de suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias subvenidas de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación, o por el agotamiento de la capacidad del Plan" (art. 154.3 RPU). Por tanto, y en cualquier caso, la revisión del Plan General se encuentra legitimada, en el ejercicio del ius variandi, para modificar la calificación urbanística de los terrenos establecidas en el Plan objeto de su revisión, incluidos los equipamientos públicos.

3. En la revisión de un Plan General, el planificador no se encuentra vinculado por las calificaciones de usos públicos derivadas del Plan vigente. Y así de forma justificada puede el nuevo Plan alterar el nivel de dotaciones públicas surgidas de la ejecución del planeamiento anterior cuando se acredite su innecesidad o inadecuación a las características socioeconómicas del municipio.

Esta posibilidad nace si entendemos el Plan como un conjunto solidario, en el que sus determinaciones no pueden entenderse de forma aislada, sino interrelacionadas y en términos de complementariedad. De forma que algunos espacios públicos existentes pueden cambiar de destino y sustituirse por usos distintos, previendo de forma simultánea nuevos espacios en los que localizar esos usos públicos suprimidos. En esta labor de reconsideración puede mejorarse la funcionalidad global de la ciudad y salir reforzada la satisfacción de los de los distintos objetivos que debe perseguir el plan.

La Revisión, en consecuencia, representa una magnífica oportunidad para reconsiderar todos los terrenos del término, incluidos los de titularidad municipal. Así lo reconoce expresamente el art. 29.3 del RDU que dispone: "Al establecer la ordenación detallada del suelo urbano, los Planes Generales podrán recoger la situación urbanística existente, bien para conservarla, bien para rectificarla...". Esta reconsideración legítima que puedan alterarse incluso las calificaciones de espacios dotacionales previstos e incluso los obtenidos de forma gratuita por el planeamiento vigente.

Del art. 205 del TRLS 92 no puede extraerse como consecuencia, que los terrenos obtenidos de forma gratuita para usos públicos en ejecución de un planeamiento quedan adscritos de forma permanente a dicho destino. Este precepto hay que interpretarlo en el marco de la ejecución

urbanística de tal forma que la vinculación al destino se produce durante el tiempo de vigencia del planeamiento que legitimó su adquisición.

Pero una vez que se procede a su revisión, el art. 205.3 del TRSL 92 carece de supuesto de hecho: ya no se está en fase de una ejecución de un plan, estamos ante un plan diferente. Esta conclusión se confirma de lo dispuesto en el art. 154 TRLS 92 y en el art. 47.3 del Reglamento de Gestión que regulan supuestos de cambios de destino de terrenos de uso y dominio públicos provocados por alteración del planeamiento.

Por último viene a ratificar lo dicho, la regulación contenida en la legislación de Bienes de las Corporaciones Locales, que reconoce que la aprobación definitiva del Plan urbanístico produce la desafectación automática de la adscripción al dominio público de bienes de la Administración para los que el nuevo planeamiento establezca una calificación de usos privativos (art. 81.2.a) de la Ley 7/85 de Bases del Régimen Local. Tampoco la legislación urbanística vigente requiere un procedimiento especial o unas compensaciones determinadas cuando las alteraciones de usos públicos se producen en el seno de una revisión. Tampoco la legislación urbanística vigente requiere un procedimiento especial o unas compensaciones determinadas cuando las alteraciones de usos públicos se producen en el seno de una revisión.

La razón no es otra que la de realizarse en el marco de una revisión o reconsideración generalizada del planeamiento vigente. El régimen cautelar establecido en el art. 128.2 y 129 TRLS 92, en los que se prevé unas determinadas compensaciones sólo es aplicable en los supuestos de modificación, en el que se precisa garantizar la coherencia del modelo territorial original que no va a ser sustituido por otro.

4. Evidentemente, lo que se acaba de exponer no significa que estos cambios de destino se puedan operar libremente y de forma arbitraria en los procesos de revisión. Al contrario estas nuevas determinaciones, como el resto de las que se incorporan en una Revisión, precisan de una justificación y se hayan sujetas a unos límites.

Lo único que se quiere poner de manifiesto es que la justificación y requisitos exigidos, en una Revisión para los cambios de calificación de los usos dotacionales del planeamiento revisado no son de la misma naturaleza que las derivadas del régimen establecido para las modificaciones cualificadas en los artículos 128.2 y 129 TRLS 92, sino que son idénticos a las que se exigen cuando se aprueba el Plan por vez primera. En definitiva, que la potestad variandi que se ejercita en la revisión es idéntica a la potestad de planeamiento original.

5. La potestad de planeamiento con que cuenta la Administración para ordenar el territorio se ejerce de forma discrecional, aún cuando no de forma arbitraria; esto significa que entre varias opciones posibles cuenta con libertad para decantarse por cualquiera de ellas.

El carácter discrecional de la potestad de planeamiento urbanístico no significa que pueda desarrollarse libremente y con cualquier finalidad. Antes al contrario, toda actividad administrativa debe tener como objetivo la consecución de un fin; fin que viene siempre determinado (de forma expresa o tácita) por la norma que atribuye la potestad para actuar a la Administración (STS de 18.3.94) y que debe ser coincidente con el mandato contenido en el art. 103.1 de la Constitución: estar al servicio de los intereses generales.

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

Por ello las potestades de definición del planeamiento urbanístico aparecen vinculadas directamente al elemento teleológico que constituye el interés público.

Ocurre que en el planeamiento urbanístico estos fines de interés general, tienen, de una parte, manifestaciones diversas conforme a los diversos mandatos que se derivan del texto constitucional, tales como:

- 1º. Hacer efectivo el derecho de los ciudadanos a una vivienda digna (art. 47.C.E.).
- 2º. Impedir la especulación del suelo asegurando la participación de la Comunidad en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos (art. 47.C.E.).
- 3º. Crear las condiciones necesarias para el desarrollo económico y social (art. 40 C.E.).
- 4º. Proteger y mejorar la calidad de vida y el medio ambiente (art. 45 C.E.).
- 5º. Proteger el patrimonio histórico (art. 46 C.E.).

Estos valores han de integrarse y compatibilizarse en la ordenación urbanística, gozando la Administración competente de la facultad de concretarlos apreciando las circunstancias de hecho que concurren.

De esta forma, cada uno de las propuestas de cambios de destino de usos públicos debe venir respaldado por alguno de los mandatos constitucionales antes referidos. No obstante ha de advertirse que el análisis de cada propuesta no puede llevarse a cabo de forma aislada desconociendo el resto de determinaciones que la revisión en su conjunto proporciona para la ciudad en general y para el entorno en el que se localizan en particular. En este sentido, el Plan es un conjunto solidario, en el que sus determinaciones no pueden entenderse de forma aislada, sino interrelacionadas y en términos de complementariedad. Esta perspectiva global e integradora es la que posibilita la coexistencia armónica de los diversos mandatos constitucionales, pues no puede demandarse que todas las determinaciones, aisladamente consideradas, respondan por igual y den plena satisfacción a los distintos objetivos de interés general.

Pues bien, la propuesta de El Mirador y sus determinaciones complementarias e interrelacionadas realizada en la revisión dan satisfacción a la mayoría de los mandatos constitucionales. En efecto, se posibilita el desarrollo económico y social de la ciudad, la calidad de vida de sus ciudadanos y las necesidades de vivienda, al tiempo que se propone un elemento arquitectónico nuevo que viene a proteger un valor simbólico vinculado a la historia de la ciudad.

- La satisfacción de la mejora de la calidad de vida que representa la previsión de dotaciones deportivas públicas esta garantizada en la Revisión: El antiguo estadio del "Mirador", era un espacio de escasa rentabilidad social pues estaba muy limitado el uso público deportivo masivo al destinarse en exclusiva al uso de un club privado. Las instalaciones no reunían una mínima funcionalidad. Pues bien, la desaparición del estadio del Mirador se ve compensada por la previsión de un complejo deportivo con dimensiones adecuadas e instalaciones modernas, de carácter incluso comarcal en el entorno del nuevo sistema de comunicaciones previstos y como apoyo al Parque Metropolitano del Palmones que se prevé en la revisión del Plan y en el Plan Subregional.

A este respecto cabe señalar que en cuanto a los equipamientos, el Plan realiza de forma general una información y un diagnóstico de la dotaciones más allá de los métodos convencionales y tradicionales. Esta metodología ha huido de la mera cuantificación para proponer un análisis mucho más complejo, que se basa en su cualificación y en su relación con la población a la que dan servicio. Así, con el fin de poder valorar tal vinculación, se consideran una serie de áreas que, a efectos estadísticos básicamente, mantienen una cierta homogeneidad. De esta forma y aún cuando los equipamientos no se sitúan en una posición de centralidad dentro de estas áreas, si se pueden relacionar con toda una serie de datos estadísticos, esencialmente poblacionales. Igualmente, el análisis contempla el ámbito de población servida y sus características sociológicas, su área de influencia con referencia a su accesibilidad inmediata, el estado de la dotación, etc.

De esta manera, se detectan los déficits no sólo de equipamientos, que deben tender a adaptarse como mínimo a los estándares urbanísticos, sino la situación de servidumbre del área respecto del resto de la ciudad. Se pretende que cada área o sector se convierta en un foco receptor de flujos, es decir, que sea a la vez servidor y deba ser servido por otras áreas de la ciudad. Este es el principio que orienta la asignación de los equipamientos públicos en cada zona y en este sentido se ha analizado área por área intentando reequilibrar aquellas zonas que presentan una deficitaria oferta al resto de la ciudad. Con esta metodología, del análisis realizado se posibilitan propuestas que pretenden equipamientos activos, es decir, que generan actividad a los que se les confía un papel protagonista para la reactivación de los distintos barrios.

Pues bien, en este análisis la propuesta de la nueva localización del Sistema general deportivo en el área de Palmones cumple en cuanto dimensiones, funcionalidad y localización los requerimientos exigidos en la actualidad a estos espacios colectivos que deben de servir para el uso efectivo por los ciudadanos más allá de meros recintos de espectáculos deportivos de escaso interés y menor utilización. Estas consideraciones justifican la sustitución del uso deportivo en el Mirador pues el plan compensa y mejora el nivel de esta categoría de equipamientos con la previsión de su localización en La Menacha.

- De otra parte, en lo que se refiere a la justificación de los nuevos usos a localizar en los terrenos objeto de la alegación, se señalan algunos aspectos que apoyan suficientemente la nueva ordenación:

En primer lugar habría que recordar que no hay que confundir altura de la edificación con número de viviendas. Desde una perspectiva cuantitativa, el número de viviendas en la Torre Mirador es mínimo, y si se tiene en cuenta el conjunto de la zona y lo comparamos con el anterior Plan, se produce una disminución en esa área del orden de 300 viviendas. En consecuencia el número de viviendas previstos es el mínimo necesario para garantizar la adecuada interrelación de usos.

En segundo lugar, la propuesta de elevar una torre -una columna- en el extremo más meridional de Europa, presidiendo la Bahía y el Estrecho de Gibraltar, contiene una carga simbólica y una justificación ideológica difícilmente rebatible, incluso por argumentos que quisieran ser ultralocalistas, pues cuanto más se piensa en la aportación de Algeciras como enclave geográfico extraordinario a la cultura de Europa, con más intensidad se percibe la figura mitológica de Hércules presidiendo el escudo de Andalucía. Los Planes generales deben de posibilitar la creación de elementos arquitectónicos identificadores de una ciudad.

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

Urbanísticamente, la propuesta quiere ser la oportunidad de expresar con un gesto arquitectónico la propia realidad de nuestra ubicación geográfica, de la Bahía y del Puerto, de la roca de Gibraltar, de los alcornoques, del Estrecho, de la proximidad de otro Continente. Una columna - una torre - es el tipo arquitectónico que más vocación tiene de introducirse en el paisaje como un accidente geográfico más.

Las ciudades se aproximan al mar de muy diversas formas : Algeciras ha usado la más común y aceptada, la idea de fachada. La torre, la columna, el mástil, el faro.... introduce una escala intermedia entre el espacio del horizonte y las medidas domésticas del hombre. Una forma sutil de pasar de lo infinito, el mar, a lo finito, la Ciudad. Y una manera actual, no lo olvidemos, de caracterizar el espacio urbano con uno de los rasgos de la modernidad arquitectónica que es hoy posible técnica y económicamente. La torre constituirá un perfil urbano bifronte: por un lado dará noticias de la Ciudad al mar y , por otro, será referente del mar en la Ciudad.

Y es que la morfología urbana se expresa también con hitos y referentes simbólicos, con construcciones singulares, no sólo con la tipología del bloque hache y la medianería. La construcción de la Algeciras del futuro no tiene porqué seguir machaconamente las leyes del loteo tradicional sin apostar, en alguna ocasión, por una expresión urbana más adecuada al material físico que constituye la ciudad contemporánea. Aunque esta apuesta esté, como estamos convencidos que está, inevitablemente unida a su raíz histórica más profunda.

En tercer lugar y en cuanto al equipamiento comercial previsto. Es necesario tener en cuenta el número de habitantes de la ciudad, propio de algunas capitales de provincia, y el paulatino crecimiento demográfico y del censo de residentes amen de los viajeros de paso, para concluir que es necesario ofrecer emplazamientos alternativos para la actividad comercial. Esta medida contribuye al objetivo de procurar el desarrollo económico y social de la ciudad, potenciando la actividad terciaria. Bien es cierto que en el caso del antiguo estadio "El Mirador", la previsión de un edificio único de concentración comercial va a suponer cambios de conducta en los residentes de la ciudad, que a medio plazo derivará en la renovación de algunos establecimientos comerciales, pero solamente con comparar la casuística tras la implantación de este tipo de centros en otras ciudades, se comprende que la renovación tiende hacia la complementación, como forma de modernización de las estructuras comerciales tradicionales, induciendo a medio plazo en una mayor actividad comercial.

Por último, la propuesta considerada en su globalidad incorpora la mejora de la zona verde en el frente urbano a la carretera de El Rinconcillo, desde la glorieta de la Avenida de Italia, al tiempo que permite la mejora del viario estructurante y corrección y prolongación de la Ctra. antes citada.

PROPUESTA

Se informa desfavorablemente la alegación.

ALEGACION 198/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

La alegación plantea dos cuestiones concretas acerca de la ordenación establecida para la Unidad de ejecución 6.UE-20. Colegio Los Pinos.

- En primer lugar consideran que dentro de las cesiones de suelo que se determinan para la Unidad debería encontrarse incluida la cesión correspondiente al 10% del Aprovechamiento tipo del Area de Reparto.
- En segundo lugar solicita el uso privado para la zona verde plantada justificando esta decisión en el artículo 10.2 del Anexo del Reglamento de Planeamiento.

INFORME

La Tipología de cesiones de cualquier actuación urbanística sistemática se puede estructurar dentro de dos grupos diferenciados. Por un lado se encuentran las cesiones de suelo obligatorias y gratuitas en lo referente a Sistema de Espacios Libres de Dominio y Uso Público, Equipamientos y Viario. En el caso de Unidades de ejecución en suelo urbano no existe una referencia sobre el nivel mínimo de estas cesiones tal y como ocurre en los sectores de Suelo Urbanizable donde es de aplicación el Anexo al Reglamento de Planeamiento. Por consiguiente es el propio Plan General el que, en función, de los objetivos de ordenación que articule, establece la cuantía de cesiones necesaria.

Por otro lado se encuentra la cesión de Aprovechamiento que se fija, a partir de la Ley Estatal 6/98 en el 10% del Aprovechamiento Tipo del Area de Reparto en la que se encuentre incluida la Unidad de Ejecución. O dicho de otro modo, el Aprovechamiento Susceptible de Apropiación de los propietarios de suelo se fija en el 90 % del Aprovechamiento Tipo del Area de Reparto.

En la estrategia que formula el Plan General y, dado que la delimitación de Areas de Reparto en suelo urbano es una actividad discrecional, se considera que cada una de la Unidades de Ejecución definidas en este tipo de suelo constituye un Area de Reparto independiente. Ello significa que, en aplicación de la legislación urbanística vigente, los propietarios de la Unidad de Ejecución 6.UE-20 cuentan con un aprovechamiento susceptible de apropiación igual al 90% del aprovechamiento urbanístico de la Unidad .

Conceptualmente, como se desprende de estas líneas, se trata de dos tipos de cesiones radicalmente distintas, por lo que, en ningún caso puede entenderse incluida en las cesiones de suelo que establezca la ordenación del Plan, la correspondiente al 10% del Aprovechamiento Tipo.

En relación al espacio libre que establece la Ordenación de la Unidad de Ejecución, su conversión a espacio libre comunitario de uso privado no ha lugar dado que forma parte, junto a la cesión de Espacio Libre de la Unidad de ejecución 7.UE-1 La Mencha de un Parque Urbano de considerables dimensiones y de gran importancia para la ordenación de este sector urbano.

En relación a la referencia efectuada al Artículo 10.2 del Anexo al Reglamento de Planeamiento ya hemos comentado que éste es de aplicación para los sectores de Suelo Urbanizable. Sin embargo creemos que la interpretación del mismo que se hace es errónea. La reserva mínima para Espacios Libres de Dominio y Uso Pública tiene como referencia dos cantidades. Por un lado la que resulta del 10% de la superficie total a ordenar, y por otro, la que resulta de la aplicación del parámetro de 18 m²/vivienda o 21 m²/vivienda en función de la Unidad Residencial que haya que ordenar (elemental, básica, integrada, etc.). Habrá que adoptar la más restrictiva de ambas

La reducción a que se refiere el artículo 10.2 se entiende de aplicación para aquellas Unidades cuyo parámetro de cesión de espacios libres de dominio y uso público es de 21 m²/viivenda. Independientemente de ello y, según establece el párrafo tercero del citado artículo la superficie

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

destinada a Sistema de Espacios Libres de Dominio y Uso Público nunca puede ser inferior al 10% de la superficie total a ordenar.

PROPUESTA

En base a las argumentaciones expuestas se desestima la presente alegación.

ALEGACION 199/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

Argumentan que su finca estaba clasificada en el Plan vigente como suelo Urbanizable no programada y que en la Revisión se propone su clasificación como no Urbanizable sin justificación alguna y ello porque no existen valores especiales para incluirlas en el UAH-20. Vegas del Pícaro-Marchenilla.

INFORME

En primer lugar, hay que indicar que el autor de la alegación no cita una norma fundamental en el marco legal en vigor en materia urbanística que le podría, tal vez, haber ayudado a apreciar la motivación de la decisión que provoca el cambio en la clasificación y en la calificación del suelo.

Tras la aprobación de la Ley 6/1998 Sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, se produce un giro substancial pues el Suelo No Urbanizable se define en positivo, debiendo ser clasificados como tal los terrenos sometidos a algún régimen de protección incompatible con su transformación de acuerdo con los planes de ordenación territorial o la legislación sectorial y los que el planeamiento general considere necesario preservar por su valor paisajístico, histórico, arqueológico, ambiental o cultural, o por su valor agrícola, forestal, ganadero o por sus riquezas naturales, así como aquellos otros que considere inadecuados para un desarrollo urbano.

La determinación del suelo no Urbanizable puede entenderse reglada cuando existan valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales reconocidos en planes de ordenación territorial o sectorial. Pero existe además un amplio margen de discrecionalidad del planeamiento urbanístico general, que juega en dos planos distintos. El primero desde una perspectiva de valoración propia de los recursos naturales existentes. Así el planificador urbanístico tiene capacidad propia para realizar una valoración de protección los recursos naturales en presencia con independencia de la ausencia de reconocimiento de estos valores por otras Administraciones o instrumentos de planificación. En este sentido el artículo 9.2ª de la Ley 6/1998 reconoce el carácter de suelo no Urbanizable a los terrenos que el planeamiento general considere necesario preservar tanto por los valores señalados en su apdo. 1 como por su valor agrícola, forestal, ganadero o por sus riquezas naturales. Es decir se reconoce la plena capacidad del planeamiento general para apreciar unos valores determinados en unos terrenos aun cuando no vengan reconocido por el planeamiento supramunicipal o sectorial.

El segundo de los ámbitos de decisión propia del planificador para atribuir la clasificación de no Urbanizable se sitúa en el plano propiamente urbanístico, en el de la decisión de preservar a unos terrenos de desarrollos que considere inadecuados. En definitiva, la Ley 6/1998 reconoce un ámbito de discrecionalidad al planificador para incluir en suelo no Urbanizable aquellos terrenos que

considere inadecuados para un desarrollo urbano (art. 9.2ª, Ley 6/98). Pertenece sólo al planificador realizar esta consideración, es decir aun en el supuesto de no apreciarse esos valores medioambientales anteriormente citados, el planeamiento general no está obligado a clasificar los terrenos como Urbanizables, por el contrario puede clasificar a esos terrenos carentes de especiales valores como no Urbanizable si no los considera adecuados para el desarrollo urbano. El planeamiento ordena de forma integral el entero territorio municipal, decidiendo cuál es la implantación más adecuada de los nuevos crecimientos urbanísticos que precisa la colectividad.

En cualquier caso es preciso señalar que los terrenos cuestionados tienen valores medioambientales suficientes para merecer su protección, valores que se explicitan en el estudio de impacto ambiental del Plan General en tramitación, La Ley 7/1994 de Protección Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía y el Decreto 292/1995 Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental inciden en la necesidad de determinar y describir las Unidades Ambientalmente Homogéneas del territorio y analizar su capacidad de Uso (aptitud y vulnerabilidad) como elemento determinante para valorar la idoneidad ambiental de las determinaciones del Planeamiento General.

La metodología seguida en la presente Revisión para atender los mandatos legales se basa en la identificación y determinación de las partes del territorio que presentan una características físico-naturales y ambientales homogéneas y que en tal sentido responde de manera idéntica a las posibles intervenciones derivadas de las determinaciones del Plan. La delimitación de las UAH ha sido un proceso continuo de ajuste que comenzó con los primeros trabajos de redacción del Plan y que se ha ido definiendo conforme se profundizaba en la investigación de la realidad físico-natural, ambiental y territorial del municipio de Algeciras.

Una vez ajustado suficientemente el proceso de reconocimiento de las partes constitutivas del territorio Algecireño (UAH) y determinada la capacidad de acogida de las mismas se pasa pues a la fase propositiva. Con ello se asegura una información y motivación más que adecuada de la toma de decisiones pues esta parte del conocimiento de las aptitudes y vulnerabilidades del medio sobre el que se planifica. Aún así el grado en que se ha alcanzado o no el ajuste entre las propuestas del Plan (Clasificación, Calificación y otras determinaciones) y la capacidad de acogida del territorio se vuelve a estudiar pormenorizadamente por expertos en materia de Evaluación de Impacto Ambiental en el Estudio de Impacto Ambiental que termina descartado, corrigiendo y controlado las propuestas con mayor potencial de impacto. Como es sabido la valoración de la viabilidad del Plan, al margen de las auditorías ambientales internas que terminan con el EsIA, la realiza la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente.

Ya en el Avance se realizó un Mapa con los Unidades de Paisaje donde se apuntaba la inclusión de las vegas del arroyo del Lobo en la Unidad de Paisaje Vegas, coincidiendo con la mayoría de los estudios realizados sobre la zona. El trabajo, con fundamentos metodológicos parecidos pero totalmente desligado de la planificación urbanísticas, como el de la Doctora en Geografía Paloma Ibarra Benlloch "Naturaleza y Hombre en el Sur del Campo de Gibraltar", una reconocida experta en Análisis Paisajístico Integrado, viene a reafirmar la pertenencia de la finca en cuestión a la Unidad de Paisaje Vegas. Cosa para la que, por otro lado, no hay que ser ningún experto en la materia pues el propio autor de la alegación confirma el estrecho contacto de la finca con el cauce del Lobo.

Por otro lado, simplemente no es cierto que la finca se encuentre completamente rellena de derribos. El autor de la alegación consciente o inconscientemente confunde una pequeña parte de la misma con el todo. Además, en el hipotético caso de que así fuera este hecho sería suficiente criterio como para dejar de pertenecer a la vega del arroyo del Lobo. La respuesta hasta en este supuesto

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

sería negativa puesto que el criterio que sigue imponiéndose, en unos terrenos pegados al curso de un arroyo y cercanos a la desembocadura de este, formados por materiales de tipo aluvial y coluvial y con pendientes inferiores al 3%, es de naturaleza geomorfológica y fisiográfica. Un uso de carácter degradador pero reversible como es el depósito esporádico de algunos escombros no posee fuerza definitiva suficiente como para excluir a la Finca de la Unidad Ambiental Homogénea a la que pertenece.

Sin entrar a profundizar en ello la finca es muy posible que se vea afectada por el Dominio Público Hidráulico y por la Servidumbre de Uso Público y de Policía.

Para terminar, y en razón a lo expuesto, no es posible acceder a lo solicitado en la alegación de excluir a la finca descrita de la UNIDAD AMBIENTAL HOMOGÉNEA, Vegas del Pícaro Marchenilla ni cambiar la clasificación ni calificación contenida en el Documento del PGMO Aprobado Inicialmente, porque dicha finca pertenece a la unidad citada y porque en el conjunto de dicha unidad se detectan valores ambientales, ecológicos, científico-culturales y paisajísticos y riesgos de inundación consustanciales al cauce de avenidas del arroyo del Lobo.

PROPUESTA

Procede pues desestimar la alegación presentada.

ALEGACION 200/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

Que es propietario de una finca situada en las calles Bar Restaurante los Pulpos linderos de Playa; terrenos que han sido clasificados por la Revisión del Plan General como urbano.

Que no se mantienen las alineaciones al frente de playa para conformar una fachada en la misma, toda vez que a los colindantes si se les respeta las edificaciones existentes; al igual que hay nuevas promociones que no se ven afectadas.

Solicita que se reduzca la zona verde limitándola a la zona de aparcamiento y con la vista a configurar una fachada a la playa, se mantengan las edificaciones existentes, como el caso de las manzanas colindantes.

INFORME

Que la intervención de la Revisión del PGOU, en esta zona en particular consiste en abrir al mar los espacios libres infrautilizados situados junto a la Rotonda de Brígida.

Se evita de esta forma un frente de fachada continuo, abriendo la trama urbana de mayor densidad edificatoria y rematando la avenida de la Diputación, actualmente principal arteria del Embarcadero Rinconcillo.

Que la Revisión del PGOU, tiene la posibilidad de intervenir en suelos anteriormente clasificados como urbanos, siendo, como es el caso, en interés de la Ordenación General. En ningún

caso puede considerarse merma de los derechos particulares preexistente ya que éstos se compensarán adecuadamente mediante el oportuno expediente de expropiación.

En cualquier caso hay que recordar que la edificación objeto de la alegación se encuentra dentro de la zona de servidumbre limitando por tanto su uso a aquellos recogidos en la Ley de Costas y en Reglamento.

No se conocen nuevas promociones que no se vean afectadas por la Revisión del P.G.O.U.

PROPUESTA

Procede pues desestimar la alegación presentada.

ALEGACION 201/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

La alegante es propietaria de una parte de los terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución 5 UE I Cabo Lastres. La delimitación de la Unidad de Ejecución es muy extraña, dificultando el desarrollo de sus terrenos, ya que quedan supeditados a intereses de terceros.

Con esta delimitación, aún cuando se aumenta el aprovechamiento edificable, se reduce el número de viviendas. Se entiende que la densidad debería ser superior a la establecida de 15 vdas/Ha, y asemejarse a otras Unidades de Ejecución. La ejecución de la rotonda junto a la calle Cabo Finisterre debe corresponderse a toda subzona, siendo incorrecto el sistema de actuación.

INFORME

Los terrenos objeto de la alegación se incluyen dentro del Suelo Urbano, en una U.E. de 20.979 m², con una edificabilidad de 8.391 m² y un número máximo de viviendas de 32 unidades. El anterior planeamiento, incluía dichos terrenos en un Sector del Suelo Urbanizable (SAE-3) de 190.000 m², con muchos más propietarios, con aprovechamiento menor (0,25 m²/m²) y unas cargas de urbanización que sobrepesarían con creces las que prevé la Revisión del P.G.O.U.

En cualquier caso, las cargas de esta U.E. son similares a las del entorno, motivo éste que ha provocado su "extraña" delimitación.

En cuanto al número de viviendas, la densidad de 15 viv./ha, parece razonable cuando tenemos en cuenta la condición de suelo residencial extensivo situado en la zona límite del desarrollo de la ciudad, junto a un Sistema General de espacios libres y con unos antecedentes de suelo Urbanizable residencial extensivo.

La ordenación propuesta se considera de lo más razonable acorde con la condición de remate final del eje de penetración al Rinconcillo, sólo empañada por la necesidad de respetar alguna vivienda construida sin autorización. Se ha intentado volcar la mayor parte de las cesiones para las infraestructuras necesarias en la zona de protección definida por el deslinde de la Z.M.T., con el fin de ampliar en lo posible el suelo neto edificable.

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

Una delimitación, quizás más razonable, de la Unidad de Ejecución 5 UE 1 sería la que englobase todo el suelo situado entre ella misma y la calle Cabo Finisterre, es decir, incluyendo las dos viviendas existentes. De esta forma, no se forzaría la delimitación, se ampliaría el suelo neto, propiedades que han actuado al margen del proceso urbanístico se incorporarían al mismo asumiendo las cargas que de otra forma se evitarían, y se conseguiría completar la urbanización de calle Cabo Finisterre.

PROPUESTA

Procede pues, estimar en parte la alegación presentada en el sentido de modificar la delimitación de la UE según lo anteriormente indicado.

ALEGACION 202/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

El alegante es propietario de una parcela sita en el Camino Viejo de los Barrios, incluida en la 6 UE 28 Los Sauces.

Dentro del perímetro de su parcela existen una serie de naves industriales y viviendas que con la Revisión del Plan General, estos terrenos se destinaría a zona verde y viario, cuando los mismos han venido pagando el correspondiente impuesto sobre bienes inmuebles de naturaleza urbana y llevan consolidados dichas construcciones entre treinta y cuarenta años.

INFORME

La revisión de un Plan General Municipal de Ordenación tiene por Ley la facultad de modificar la calificación de un suelo aun cuando éste se encuentre consolidado, todo ello con la finalidad de servir al interés general, en este caso la ordenación como propuesta de reequipamiento del Sector. Dicho esto, es necesario precisar que aun cuando las naves se encontrasen consolidadas (llevan en desuso numerosos años) el suelo que ocupan constituía en el anterior Plan General un suelo Urbanizable sujeto a la redacción de un Plan Parcial, en definitiva, suelo claramente no consolidado. Incluso el anterior plan no preveía para dicho sector el uso industrial, permitiendo únicamente el uso comercial en una pequeña parte del volumen asignado.

Por último, los derechos que la revisión del PGMO asigna a la unidad de ejecución 6 U.E. 28 " Los Sauces", son 18.908 m² y 126 viviendas y como cargas establece la cesión del suelo destinado a viario, zonas verdes y equipamientos y su urbanización. Tales derechos y cargas, similares a las de otras unidades de ejecución del entorno, serán proporcionales a la superficie aportada por cada propietario con independencia de que la ordenación propuesta califique los terrenos como de cesión o como suelo neto edificable.

PROPUESTA

Procede desestimar la alegación presentada.

ALEGACION 203/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

El alegante es propietario de una finca sita en la calle Avda. Agua Marina Nº51 clasificado como urbano directo, y con la Revisión del Plan General se califica como zona Verde. Además las fincas colindantes, se encuentran clasificadas como suelo urbano. Las edificaciones calificadas como de espacio libre público se encuentran consolidadas, existiendo vacíos donde la misma se podría ubicar.

Al incluir en el 3 PE 7 Acceso Central, a estos propietarios lo único que consigue es dificultar la gestión del mismo, estando exentas las demás viviendas de la Avda. de esta calificación. Por lo cual, solicita su exclusión del 3 PE 7 .

INFORME

El número de la avenida Agua Marina, atendiendo el plano de localización aportado, se encuentra en el Plan General Municipal de Ordenación en tramitación, clasificado como Suelo Urbano incluido en una Unidad de Ejecución (no directo) y calificado como Zona Verde. No aparece en el vuelo realizado en 1998 ningún edificio de dos plantas en la zona de la avenida Agua Marina, entre la calle Maestro Florindo y la rotonda de intersección con la calle Cid Campeador, como tampoco existe en los planos catastrales de 1987. La clasificación de esta zona con Suelo Urbano, la produce el PGMO en Revisión, ya que el anterior establecía la clasificación de Suelo Urbanizable, en concreto el Sector SBF-1 "Bajadilla Sur" que preveía una ordenación que en ningún caso mantenía las escasas construcciones por aquel entonces existentes en la margen del encauzamiento del arroyo de la Miel.

No se discute la antigüedad de la finca, sin embargo no aparece constancia de la consolidación de la construcción, ni de la actividad ni mucho menos de la vivienda en la planta superior. La renovación de la avenida Agua Marina exige una actuación que libere el espacio ocupado por edificaciones en proceso de autoconstrucción, conformando un gran espacio libre que permita dotar esta parte de la ciudad actualmente con un grado muy elevado de ocupación.

En cualquier caso la calificación como espacio libre de ésta (y otras fincas) obliga a su inclusión en la Unidad de Ejecución, lo que permitirá compensar a esta propiedad por los derechos que puedan verse afectados, teniendo en cuenta que el sistema de actuación a emplear es esta U.E. será de iniciativa pública. El hecho de que existan otras construcciones en la misma calle no incluidas en la U.E., se debe al simple hecho de que, por oportunidad de la ordenación mantiene la calificación de suelo edificable residencial, por lo que no es imprescindible afectarlas pudiendo, en este caso, dificultar la gestión de la citada 3 PE.7 "Acceso Central". No ocurre lo mismo con la propiedad del alegante (y otros) cuya calificación como espacio libre obliga a su desaparición, justificando en este caso su inclusión en la Unidad de Ejecución con el fin de compensar los derechos afectados.

PROPUESTA

Procede desestimar la alegación presentada.

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

ALEGACION 204/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

El alegante es propietario de unos terrenos en la 1 UE 1 Banda del Río, siendo una industria de aparcamiento de vehículos el uso actual de esos terrenos, pretendiendo su continuación hasta no contar con otras alternativas.

La citada UE designa un uso residencial y compatible, pero por su proximidad al Acceso Central, podría dársele un uso comercial. Por ello, solicita que la UE recoja esta compatibilidad de centro comercial y de servicios, y que se disponga de la edificabilidad precisa para que el edificio fuera adecuado a las necesidades.

INFORME

Esta alegación lo que solicita es que se contemple la posibilidad de considerar un centro comercial y de servicios dentro de los usos previstos en la 1 U.E.1, y que se disponga de la edificabilidad precisa para albergar tal uso.

Los usos previstos en dicha unidad, admiten entre otros y compatibles con el uso residencial, la hostelería, oficinas y servicios, y el comercio al por menor.

Tiene pues, cabida el uso solicitado. Un mayor centro comercial o de servicios, concentraría una oferta muy superior a las necesidades locales, afectando ya a la estructura general, aunque pudiese ser servida por un eje de la importancia del Acceso Central.

Por otra parte, tampoco cabría la posibilidad, sin que apareciesen agravios comparativos, de aumentar el aprovechamiento asignado al sector, ya que la relación entre derechos y cargas, si esta U.E. es similar a las de las Unidades de esta zona de ordenanza.

PROPUESTA

Procede pues, desestimar la alegación presentada.

ALEGACION 205/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

Inviabilidad económica de la intervención en la parcela del alegante, incluida en la Unidad de Ejecución 5 UE 2 Cabo Finisterre, por la Unidad de Ejecución entre ellas, estar afectada en la diversas causas, entre ellas, estar afectada en parte por la Servidumbre de Protección de la Z.M.T.

INFORME

Efectivamente, la delimitación de la Servidumbre de Protección de la Z.M.T. hace ineficaz una parte importante de la parcela propiedad del alegante, lo cual supone una carga adicional en esta Unidad de Ejecución que no estaba contemplada y que imposibilita alcanzar el número máximo de viviendas previstas.

PROPUESTA

Se propone aceptar la alegación, redelimitando la Unidad de Ejecución 5 UE 2 de forma que se ajusten las cargas de una forma más conveniente. En cuanto a la parte de la parcela del alegante incorporada a la zona de servidumbre, se propone su calificación como espacio libre público de cesión obligatoria y gratuita.

ALEGACION 206/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

La alegante es propietaria de una parte de los terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución 5 UE 1 Cabo Lastres. La delimitación de la Unidad de Ejecución es muy extraña, dificultando el desarrollo de sus terrenos, ya que quedan supeditados a intereses de terceros.

Con esta delimitación, aún cuando se aumenta el aprovechamiento edificable, se reduce el número de viviendas. Se entiende que la densidad debería ser superior a la establecida de 15 vdas/Ha, y asemejarse a otras Unidades de Ejecución. La ejecución de la rotonda junto a la calle Cabo Finisterre debe corresponderse a toda subzona, siendo incorrecto el sistema de actuación.

INFORME

Los terrenos objeto de la alegación se incluyen dentro del Suelo Urbano, una U.E. de 20.979 m²., con una edificabilidad de 8.391 m² y un número máximo de viviendas de 32 unidades. El anterior planeamiento, incluía dichos terrenos en un Sector del Suelo Urbanizable (SAE-3) de 190.000 m², con muchos más propietarios, con aprovechamiento menor (0'25 m²/ m²) y unas cargas urbanización que sobrepasarían con creces los que prevé la Revisión del P.G.O.U.

En cualquier caso, las cargas de esta U.E. son similares a las del entorno, motivo éste que ha provocado su "extraña" delimitación.

En cuanto al número de viviendas, la densidad de 15 viv./ha, parece razonable cuando tenemos en cuenta la condición de suelo residencial extensivo situado en la zona límite del desarrollo de la ciudad, junto a un Sistema General de espacios libres y con unos antecedentes de suelo Urbanizable residencial extensivo.

La ordenación propuesta se considera de lo más razonable acorde con la condición de remate final del eje de penetración al Rinconillo, sólo empeñada por la necesidad de respetar alguna vivienda construida sin autorización. Se ha intentado volcar la mayor parte de las cesiones para las infraestructuras necesarias en la zona de protección definida por el deslinde de la Z.M.T., con el fin de ampliar en lo posible el suelo neto edificable.

Una delimitación, quizás más razonable, de la Unidad de Ejecución 5 UE 1, sería la que englobase todo el suelo situado entre ella misma y la calle Cabo Finisterre, es decir, incluyendo las dos viviendas existentes. De esta forma, no se forzaría la delimitación, se ampliaría el suelo neto, propiedades que han actuado al margen del proceso urbanístico se incorporarían al mismo asumiendo las cargas que de otra forma se evitarían, y se conseguiría completar la urbanización de calle Cabo Finisterre.

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

PROPUESTA

Procede pues, estimar en parte la alegación presentada en el sentido de modificar la delimitación de la UE según lo anteriormente indicado.

ALEGACION 207/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

La sociedad "Gestora de Viviendas Aljarafe, S. L.", ha adquirido los derechos de los terrenos incluidos en la 3 UE 4 Alfageme, para la promoción y desarrollo urbanístico de los mismos. La sociedad tramitó un Estudio de Detalle de la Unidad de Actuación BF-4, terrenos que actualmente se revisan.

Estos terrenos podía materializar un aprovechamiento de 1,20 m²/m² a localizar sobre dos parcelas y hasta un máximo de III plantas de altura y sin limitación en el número de viviendas.

Se alega la reducción del aprovechamiento edificable de los terrenos aproximadamente un 15% sobre el aprobado en el Estudio de Detalle. También la reducción del número de viviendas aproximadamente un 35% sobre el que se preveía bajo las condiciones de desarrollo del Estudio de Detalle (se reduce a 20 unidades el número de viviendas). Se produce un aumento de un 166% de costes de urbanización referidos a la superficie edificable, sobre el que resultaba bajo las condiciones de ordenación establecidas en el Estudio de Detalle aprobado:

Estudio de Detalle : 9.751.800 ptas./ 3.274,08 m² = 2.978 ptas./ m²
 Revisión del Plan General : 13.765.000 ptas./ 3020,00 m² = 4.558 ptas./ m²

Por lo tanto, solicita se respeten la determinaciones establecidas en el Estudio de Detalle garantizando en mayor medida la justa distribución de cargas y beneficios, ya que de otra manera se lesionaría notablemente nuestros intereses.

INFORME

La Revisión de P.G.O.U., fue aprobada inicialmente el 22 de octubre de 1.999, es decir que desde finales de 1.997 cuando se encargo el proyecto al que hace referencia la alegación hasta la fecha de aprobación inicial han transcurrido más de año y medio sin solicitar una licencia de obra que hubiese permitido consolidar y patrimonializar los aprovechamientos del anterior planeamiento. Esto no se ha hecho así, y en este momento no cabe argumentar la permanencia de unos derechos del Plan General anterior.

Por otra parte, hay que indicar que incluso en el hipotético caso de aplicar las determinaciones del anterior Plan General, existiría la obligación de ceder el 10% por su inclusión en una Unidad de Actuación, es decir, pendiente de urbanizar. Con la ordenación propuesta por la Revisión del PGOU, se pueden realizar en esta Unidad de Ejecución 25 viviendas con una superficie media de 90 m², incluyendo zonas comunes. Dejando la planta baja para accesos y usos comerciales, con un total de 755 m². En cuanto a los costes de urbanización (como no puede ser de otra forma), éstos son sensiblemente iguales a los de otras Unidades de Ejecución de la misma zona de Ordenanza.

PROPUESTA

Procede desestimar esta alegación presentada.

ALEGACION 208/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

En la Revisión del Plan no se recogen los parámetros urbanísticos acordados con el Excmo. Ayuntamiento sobre las parcelas 2 y 3 segregadas de la finca matriz U.A. CU-2 Camping Costa del Sol.

Tras el acuerdo, se cedieron terrenos para viales y se realizaron las obras de la SHEII y LIDL, y por el escaso tiempo no se desarrollaron las parcelas citadas. Se le asigna a dichas parcelas, para la edificabilidad, una altura de III plantas.

De esta manera, solicita que se mantengan los parámetros en la Revisión del Plan y se corrija tanto en documentos como en los planos.

INFORME

Las parcelas se encuentran dentro de la subzona 7.2, cuyas fichas no aparecen en el documento de las Normas.

La edificabilidad de las parcelas objeto de la alegación sería del orden de 2 m²/ m², sobre parcela neta.

La edificabilidad ahora será del orden de 1'4 m²/ m² en esta misma zona 7.

Hay que ver si la concesión de una licencia de segregación estableciendo una edificabilidad y unas alturas puede obligar a la Revisión del PGMO.

PROPUESTA

Se desestima la alegación.

ALEGACION 209/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

El colectivo de vecinos de la calle Cabo Ortegá, alegan que la mencionada calle lleva más de 25 años siendo un pasaje, es decir, una calle cerrada; y la Revisión del Plan la señala como una vía abierta.

Consideran esta situación como una servidumbre continua y aparente, y que según el art. 543 del C. Civil, establece que el dueño del predio dominante (Ayuntamiento) podrán hacer a su costa

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

las obras necesarias para el uso y conservación de la servidumbre, pero sin alterarla ni hacerla más gravosa.

Alude a las características de pasaje y calle peatonal, suponiendo un grave peligro para los vecinos la apertura de la citada calle, y la no apertura no afecta a nadie ya que las parcelas situadas a la espalda de la calle tienen entrada y salida por la calle Bagur.

INFORME

En cuanto al aspecto no estrictamente jurídico de la alegación, hay que manifestar que el hecho de dar continuidad a la calle no va a suponer que ésta se transforme en vía rápida, y esto es así tanto por el trazado de la prolongación como por la sección de la vía.

En todo caso la consideración de uso público de una calle hace suponer que no debe limitarse su uso conforme a la voluntad exclusiva de aquellos vecinos que den frente a ella.

PROPUESTA

Procede desestimar esta alegación

ALEGACION 210/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

El alegante es propietario de una finca sito en la calle Cabo Touriñana Nº3, la cual con la Revisión del Plan General es considerada como espacio libre.

Solicita que se tenga en cuenta el antiguo PERI del Rinconcillo, actualmente en vigor, ya que la vivienda queda respetada.

INFORME

La vivienda se encuentra dentro de los 20 metros de la servidumbre de Protección de la Z.M.T.

Desde el punto de vista de la ordenación urbanística conviene proceder a la eliminación de la vivienda del alegante, ya que de esta forma se pueden facilitar los accesos a la Playa del Rinconcillo.

En cualquier caso, la expropiación del patrimonio del alegante se compensará económicamente o bien podrá permutarse por otra propiedad

PROPUESTA

Procede desestimar la alegación presentada.

ALEGACION 211/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

El alegante es propietario de las parcelas sitas, una entra las calles Marinero Antolín Lomba y la calle Cabo Ogaño y otra en la calle Cabo Lastres, las cuales han sido calificadas por la Revisión del Plan General como suelo Urbanizable no programado, cuando en el Plan actual posee la calificación de Urbanizable programado, entendiéndose perjudicado por el cambio de clasificación.

INFORME

Debe tratarse de una confusión del alegante, ya que la Revisión del P.G.O.U. no prevé ningún suelo clasificado como Urbanizable en la zona del Rinconcillo.

Los terrenos objeto de la alegación se encuentran, en principio, calificados como Sistema General de Espacios Libres en Suelo No Urbanizable, ya que se hallan dentro del límite de Servidumbre de Protección de la Zona Marítimo/Terrestre.

La anterior clasificación era de Suelo Urbanizable Programado, pendiente de la redacción de un Plan Parcial que no fue nunca presentado.

PROPUESTA

Procede pues, desestimar la alegación presentada.

ALEGACION 212/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

El alegante es propietario de una parcela situada en la calle Adolfo Martín Sánchez, la cual se encuentra afectada con la Revisión del Plan General por una calificación de suelo Urbanizable no programado, mientras en el Plan vigente tiene una calificación de Urbanizable programado, entendiéndose perjudicado por el cambio de calificación.

INFORME

Debe tratarse de una confusión del alegante, ya que la Revisión del P.G.O.U. no prevé ningún suelo clasificado como Urbanizable en la zona del Rinconcillo.

Los terrenos objeto de la alegación se encuentran, en principio, calificados como Sistema General de Espacios Libres en Suelo No Urbanizable, ya que se hallan dentro del límite de Servidumbre de Protección de la Zona Marítimo/Terrestre.

La anterior clasificación era de Suelo Urbanizable Programado, pendiente de la redacción de un Plan Parcial que no fue nunca presentado.

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

PROPUESTA

Procede pues, desestimar la alegación presentada.

ALEGACION 213/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

El alegante es propietario de una parcela situada en la calle Adolfo Sánchez Vázquez Nº22, la cual se encuentra afectada con la Revisión del Plan General por una calificación de suelo Urbanizable no programado, mientras en el Plan vigente tiene una calificación de Urbanizable programado, entendiéndose perjudicado por el cambio de calificación.

INFORME

Debe tratarse de una confusión del alegante, ya que la Revisión del P.G.O.U. no prevé ningún suelo clasificado como Urbanizable en la zona del Rinconcillo.

Los terrenos objeto de la alegación se encuentran, en principio, calificados como Sistema General de Espacios Libres en Suelo No Urbanizable, ya que se hallan dentro del límite de Servidumbre de Protección de la Zona Marítimo/Terrestre.

La anterior clasificación era de Suelo Urbanizable Programado, pendiente de la redacción de un Plan Parcial que no fue nunca presentado.

PROPUESTA

Procede pues, desestimar la alegación presentada.

ALEGACION 214/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

El alegante es propietario de una parcela situada en la calle Marinero Antolín Lomba Nº15, la cual se encuentra afectada con la Revisión del Plan General por una calificación de suelo Urbanizable no programado, mientras en el Plan vigente tiene una calificación de Urbanizable programado, entendiéndose perjudicado por el cambio de calificación.

INFORME

Debe tratarse de una confusión del alegante, ya que la Revisión del P.G.O.U. no prevé ningún suelo clasificado como Urbanizable en la zona del Rinconcillo.

Los terrenos objeto de la alegación se encuentran, en principio, calificados como Sistema General de Espacios Libres en Suelo No Urbanizable, ya que se hallan dentro del límite de Servidumbre de Protección de la Zona Marítimo/Terrestre.

La anterior clasificación era de Suelo Urbanizable Programado, pendiente de la redacción de un Plan Parcial que no fue nunca presentado.

PROPUESTA

Procede pues, desestimar la alegación presentada.

ALEGACION 215/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

La parcela CV-7 LA GRANJA es propiedad de la Cofradía de Pescadores con una superficie total de 10.726 m². La Revisión del Plan General divide este suelo en dos zonas: una para uso residencial destinados a la apertura de un nuevo vial, y otro para un equipamiento público deportivo.

La cesión mínima de suelo destinado al nuevo vial y al equipamiento es de 8.526 m² según la Revisión del Plan General, cuando la marcada en la ficha de planeamiento vigente es muy inferior contemplando 5.800 m² de cesión obligatoria.

Por otra parte, la apertura del nuevo vial conlleva graves problemas de ejecución tanto por un trazado de pendientes excesivas como de la proximidad de las edificaciones colindantes, solicitando la continuidad del viario actual mediante la conexión de los fondos de saco existente en el lindero este de la unidad. El equipamiento público supera el carácter local del conjunto de equipamiento y espacios libres propuesto por el Plan vigente, por lo que se solicita la ejecución del equipamiento con menor consumo de superficie.

INFORME

Aunque la ordenación propuesta por el Plan General Municipal de Ordenación no es exactamente la que señala el alegante, si hay que hacer constar que el suelo neto de esta parcela sería de unos 3.215 m² donde se prevé una altura mínima de 2 plantas. La actuación se encuentra dentro de la Zona de Ordenanza Nº2, en la subzona 2.1 de "la Granja", donde sólo cabe el bloque vertical aislado aparte. Incluso en el caso de cambiar a la zona de ordenanza 6 (colindante) permitiendo vivienda adosada o en bloque horizontal, la edificabilidad no superaría los 3.125 m². Es decir, menos de la mitad de lo previsto en el planeamiento anterior. Esto sería perfectamente posible si no existiese un acuerdo para la cesión temporal del suelo para un campo de fútbol, lo que ha supuesto la imposibilidad de desarrollar la antigua CV-7.

También es cierto que la calle de nueva apertura, ha de salvar el desnivel existente con una pendiente media del 20%. En cualquier caso, el mantenimiento del campo de fútbol incluso con la tipología de bloque vertical en 5 plantas de altura, supondría un aprovechamiento máximo de unos 4.800 m².

PROPUESTA

Si se parte de la base de que la no actuación en la U.A. CV-7 ha sido provocada por un acuerdo con el Excmo. Ayuntamiento, cabría estimar parcialmente la alegación, en el sentido de admitir (acorde con la zona de Ordenanza en la que se encuentra) el bloque vertical con 5 plantas y

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

un viario que conectase las calles Doctor Ponce y Doctor Carreras. El resto del aprovechamiento no localizable dentro de la propiedad, sería motivo de una permuta o una compensación por ejemplo en gastos de urbanización. Se estima parcialmente la alegación.

ALEGACION 216/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

- UNIDADES DE EJECUCION : 5 UE 2 CABO FINISTERRE, 6 UE 2 LA MEDIANA I, 6 UE 3 LAS HUERTAS, 6 UE 5 LA MEDIANA II.

La superficie total del terreno de mi propiedad afectado hacen un total de 61.072 m². Cada UE presenta una densidad de viviendas por hectárea distinta; así, las viviendas con mayor densidad tienen una superficie media de 135 m², y las de menor densidad 265 m², por lo que no es conveniente su construcción.

Las UE con menor densidad se les asigna un coeficiente de homogeneización de 0.9, y las de mayor densidad un 0.8 ó 0.7, cuestión ésta que no se comprende.

Solicita que la zona de esta UE tengan las mismas características, asignando una densidad de 30 viv/ha y un coeficiente de homogeneización global a todas las UE.

- UNIDAD DE EJECUCION 2 UE 3 LA GRANJA III.

Con la Revisión del Plan General se disminuye la edificabilidad en 0.25 m²/m², las cesiones en espacios libres y equipamientos se aumentan en 1.768 m² y se aumenta en uno el número de plantas.

Solicita replantar nuevamente ésta UE, proponiendo una tipología de vivienda unifamiliar adosada/pareada con espacios libres públicos y privados, un aumento de edificabilidad hasta igualar a la que existía, y el aumento de números de viviendas consecuentes.

INFORME

Es la proximidad con el borde de la ciudad lo que produce la disminución de la densidad de viviendas con vistas a conseguir lógicamente una tipología residencial de mayor extensión en la proximidad del Sistema General de Espacios Libres. En cualquier caso las distintas unidades de Ejecución se encuentran equilibradas en cuanto a derechos y cargas dentro de cada subzona de ordenanza, y ello con independencia de la densidad de viviendas de cada una de ellas.

En todo caso hay que recordar que el anterior Plan General clasificaba como suelo Urbanizable no programado la 6-U.E-2, y las otras 3 (5-U.E-2, 6-U.E-3 y 6-U.E-5) como suelo Urbanizable con una densidad máxima de viviendas de 20 por hectárea. En todos los casos la edificabilidad era de 0,25 m²/m².

En la actualidad el suelo se clasifica todo el como urbano, con un coeficiente de edificabilidad de 0,4 m²/m² en todos los casos. En definitiva, se puede comprobar que la propuesta de la Revisión

del PGM es mucho más favorable para la propiedad aún cuando en algún caso se haya reducido la densidad de viviendas.

Con independencia de todo ello conviene estimar parcialmente la alegación en el sentido de ajustar las delimitaciones de las distintas Unidades de Ejecución a las parcelas catastrales.

En lo referente a la 2-U.E-3, hay que indicar que no existe agravio comparativo con ninguna otra unidad de ejecución de esta subzona de ordenanza, ya que la 2-U.E-1 cuenta con una edificabilidad de 1 m²/m² como resultado del desarrollo de un plan parcial de mayor ámbito (en su mayor parte desarrollado) cuya edificabilidad media real ha sido de 0,25 m²/m². Al no haberse incluido los suelos de cesión dentro de esta U.E. resulta una edificabilidad mayor aunque ficticia.

En cualquier caso hay que recordar que los anteriores derechos de la alegante no han sido consolidados por una inactuación no imputable a la administración, por lo que el PGM tiene la potestad de establecer unos nuevos derechos y deberes, en aras de una correcta ordenación del territorio.

PROPUESTA

Procede pues desestimar la alegación en lo referente a la 2 UE 3.

ALEGACION 217/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

Solicita incluir la parcela de la esquina del final de la calle Margarita, en la zona urbanística de la Granja dado que su situación geográfica está dentro de ella.

INFORME

La parcela de la esquina del final de la calle Margarita ya se encuentra incluida, al igual que toda esta calle en la subzona de ordenanza "4.2 Huerta de las Pilas". Otra cosa es la vivienda situada en la futura prolongación de esta calle, que claramente se encuentra dentro de la subzona de ordenanza 5.3.

PROPUESTA

Se desestima la alegación presentada.

ALEGACION 218/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

La alegante es propietaria de un solar resultado de la unión de tres parcelas catastrales N^o2, 4 y 6 de la calle Aníbal.

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

Con la Revisión del Plan General se asigna a la zona sólo una planta, mientras que el Delegado de Urbanismo informó a todos los propietarios de la zona que se concedía IV plantas.

Por ello, solicita que si se trata de un error sea rectificado, y si se trata de una nueva consideración de la zona tenga presente el agravio comparativo que produciría en la zona, no respetando una alineación en cuanto a la altura.

INFORME

Efectivamente se trata de un error material, que debe corregirse en el sentido de establecer cuatro plantas de altura máxima el la parte de la I UE I donde aparecía una única planta.

PROPUESTA

La consideración de esta alegación no tiene por qué suponer otra modificación de la UE.

ALEGACION 219/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

El alegante es propietario de una finca sito en la calle Anibal Nº12, en la cual se fija una altura de una sola planta, cuando en reunión celebrada con al Delegado de Urbanismo y el Director de la Oficina de Revisión del Plan General, se acordó construir con una altura de IV plantas.

Solicita que se fije la altura en IV plantas como había sido considerada anteriormente.

INFORME

Efectivamente se trata de un error material, que debe corregirse en el sentido de establecer cuatro plantas de altura máxima el la parte de la I UE I donde aparecía una única planta.

PROPUESTA

La consideración de esta alegación no tiene por qué suponer otra modificación de la U.E.

ALEGACION 220/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

El alegante es propietario de unos terrenos sito en la calle acceso a subida del Cortijo San Bernabé s/n con una extensión de 6.448 m2, incluido en el Unidad de Ejecución 2 UE 7 Baelo Claudia. Por convenio con el Excmo. Ayuntamiento se realizó una cesión de 3.500 m2 para la construcción de un local para servicio público. El resto de la parcela se dedicaría a la construcción privada, no incluyendo la superficie de dicha cesión.

Con la Revisión del Plan General, solicita modificar la ordenación de las edificaciones creando una plan pública y un aparcamiento subterráneo; que la edificabilidad sea de 6.448 m2; que la

superficie se desdoble en usos comerciales en planta baja y residencial, en plantas 1ª, 2ª y 3ª; y que la cesión del 10% de aprovechamiento tipo de compense con los 3.500 m2 de equipamiento público.

INFORME

En relación a la alegación presentada hay que recordar que se han incumplido los plazos para el desarrollo de la antigua BF-7, por lo que la Revisión del PGMO tiene la potestad necesaria para establecer nuevos derechos y deberes siempre que se encuentren equilibrados en relación con otras unidades de ejecución de la misma subzona de ordenanza, lo que ocurre en el presente caso.

PROPUESTA

Por tanto, procede desestimar la alegación presentada

ALEGACION 221/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

La finca del alegante, situada en el núcleo urbano de Algeciras, en calificada con el Revisión del Plan General en una parte como equipamiento privado de carácter religioso y otra parte como espacio libre público; cuando el actual PGOU lo califica como de suelo urbano.

Existe el proyecto de situar un vial en el 50% de esta propiedad, cuando ese vial está vulnerando los intereses privados del alegante.

Por otro lado, la oferta de espacios libres está suficientemente colmada con otras dotaciones próximas a ésta y de mayor entidad, lo que no hace necesario situarlo en la propiedad del alegante.

INFORME

Efectivamente no es necesario que el carácter de dicho equipamiento privado sea el religioso, incluso pudiera ser conveniente otro uso como el comercial y hostelero que aportase una cierta actividad a la citada plaza Joaquín Ibáñez. En cualquier caso los retranqueos con el fin de corregir alineaciones e impedir el estrangulamiento del acceso a la plaza no solo no son incongruentes sino que resultan imprescindibles por mucho que la realidad actual sea la existencia de una propiedad. Será la oportuna gestión urbanística la que establezca las compensaciones que correspondan por las afecciones y disminuciones de valor de una propiedad, pero en definitiva ésta habrá de someterse al interés general de la ordenación.

PROPUESTA

Procede pues estimar parcialmente la alegación presentada.

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

ALEGACION 222/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

PROVISUR S.L. es propietario de unos terrenos que con la Revisión del Plan General contempla como II el número de plantas. Solicita que se aumente a IV plantas por la necesidad de plazas de aparcamientos en esta zona del Rinconcillo y los perjuicios económicos e inconvenientes para desarrollar la urbanización de estos terrenos.

INFORME

En la alegación se hace mención a los terrenos propiedad de PROVISUR, pero no se especifica cuales son estos terrenos, hablándose genéricamente del Rinconcillo.

Esta zona es un área de residencial extensiva, no solo por que la estructuración, de la ciudad así lo requiere sino por su propia vocación histórica motivo por el que se ha producido ya una excesiva colmatación del suelo próximo al frente marítimo.

Modificar el número de máximo de plantas supondría masificar aún más esta zona, cuando lo que se pretende es precisamente lo contrario. Pasar de 2 a 4 plantas supondría multiplicar por dos la edificabilidad de la zona, alcanzándose intensidades netas que solo se dan en algunas zonas del Casco Antiguo. Además, la mecánica del mercado eliminaría cualquier otra tipología que no fuera la vivienda colectiva en bloque vertical, siendo lo que se pretende la zona del Rinconcillo favorecer las tipologías unifamiliares.

Por otra parte, en el caso de lo que se solicite es aumentar el número de altura sólo en la propiedad del alegante, cuando la edificabilidad viene condicionada por parámetros de ocupación y altura supone primar unas fincas sobre otras, algo que un PGMO no puede justificar ni amparar de ninguna manera.

Por último cabe señalar que la voluntad de mantener el uso residencial extensivo con altura máxima de 2 plantas es tan evidente que, en esta zona, han quedado fuera de ordenación por exceso de altura todas las construcciones en tipología de bloque vertical que superan las 2 plantas.

PROPUESTA

Por tanto, procede desestimar la alegación presentada.

ALEGACION 223/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

El alegante es propietario de una finca situada en los Guijos, y que está clasificada como suelo no Urbanizable.

Manifiesta su disconformidad respecto de dicha clasificación ya que no reúne los requisitos necesarios para ser clasificado como no Urbanizable, según el art. 9 de la L 6/98 de 13 de Abril.

Solicita lo consideren como suelo urbano, por estar integrados por complejos urbanos formados por viviendas unifamiliares con medianería.

INFORME

Sin duda no se ha comprobado correctamente la clasificación de este suelo ya que se trata de suelo urbano. En cualquier caso por las circunstancias que concurren en dicho suelo, se encuentra calificado como sistema general de espacios libres, en concreto el Parque urbano P-3.2I "Los Guijos" zona verde de protección del río Pícaro. El sistema de obtención de este suelo será la expropiación.

En cualquier caso, el anterior Plan General ya afectaba a estas parcelas con la reserva de suelo para la variante exterior, por lo que todas las actuaciones realizadas desde entonces sobre la parcela no cuentan con la oportuna licencia, hallándose ya desde entonces fuera de ordenación.

PROPUESTA

Procede pues desestimar la alegación presentada.

ALEGACION 224/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

El alegante es propietario de una finca situada en los Guijos, y que está clasificada como suelo no Urbanizable.

Manifiesta su disconformidad respecto de dicha clasificación ya que no reúne los requisitos necesarios para ser clasificado como no Urbanizable, según el art. 9 de la L 6/98 de 13 de Abril. Solicita lo consideren como suelo urbano, por estar integrados por complejos urbanos formados por viviendas unifamiliares con medianería.

INFORME

Sin duda no se ha comprobado correctamente la clasificación de este suelo ya que se trata de suelo urbano. En cualquier caso por las circunstancias que concurren en dicho suelo, se encuentra calificado como sistema general de espacios libres, en concreto el Parque urbano P-3.2I "Los Guijos" zona verde de protección del río Pícaro. El sistema de obtención de este suelo será la expropiación.

En cualquier caso, el anterior Plan General ya afectaba a estas parcelas con la reserva de suelo para la variante exterior, por lo que todas las actuaciones realizadas desde entonces sobre la parcela no cuentan con la oportuna licencia, hallándose ya desde entonces fuera de ordenación.

PROPUESTA

Procede pues desestimar la alegación presentada.

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

ALEGACION 225/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

La alegante es propietaria de una finca sita en la Yésera (Barriada de Santa Agueda), incluida en la Unidad de Ejecución 3 UE 15 Moncayo II, y con el objetivo de completar la trama urbana, buscando la continuidad de la trama viaria colindante.

Manifiesta su disconformidad por vulnerarse sus intereses particulares con la proyección de ese vial ya que le produciría perjuicios por cuanto que habría que demoler las edificaciones ya existentes.

Por otro lado, la oferta de espacios libres está suficientemente colmada con otras dotaciones próximas a ésta y de mayor entidad, lo que no hace necesario situarlo en la propiedad del alegante.

INFORME

Efectivamente la duplicidad del viario en esta unidad de ejecución 3 UE 15 era innecesaria además de suponer una carga añadida y dificultar el desarrollo de la citada unidad. Por tal motivo se eliminará el viario central de la unidad de ejecución.

PROPUESTA

Procede pues estimar parcialmente la alegación presentada.

ALEGACION 226/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

El alegante es propietario de una finca situada en los Guijos, y que está clasificada como suelo no Urbanizable.

Manifiesta su disconformidad respecto de dicha clasificación ya que no reúne los requisitos necesarios para ser clasificado como no Urbanizable, según el art. 9 de la L 6/98 de 13 de Abril. Solicita lo consideren como suelo urbano, por estar integrados por complejos urbanos formados por viviendas unifamiliares con medianería.

INFORME

Sin duda no se ha comprobado correctamente la clasificación de este suelo ya que se trata de suelo urbano. En cualquier caso por las circunstancias que concurren en dicho suelo, se encuentra calificado como sistema general de espacios libres, en concreto el Parque urbano P-3.21 "Los Guijos" zona verde de protección del río Pícaro. El sistema de obtención de este suelo será la expropiación.

En cualquier caso, el anterior Plan General ya afectaba a estas parcelas con la reserva de suelo para la variante exterior, por lo que todas las actuaciones realizadas desde entonces sobre la parcela no cuentan con la oportuna licencia, hallándose ya desde entonces fuera de ordenación.

PROPUESTA

Procede pues desestimar la alegación presentada.

ALEGACION 227/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

El alegante es propietario de varias fincas situadas en la calle Huerta del Ancla, incluidas en el PE 7 Acceso Central y clasificada como zona verde dotacional.

La proyección de ese vial supondría la vulneración de intereses particulares, solicitando otras soluciones menos gravosas que las elegidas, ya que existe un vial que permite la comunicación que se persigue.

Por otro lado, la oferta de espacios libres está suficientemente colmada con otras dotaciones próximas a ésta y de mayor entidad, lo que no hace necesario situarlo en la propiedad del alegante.

De seguir esta clasificación, supondría un problema en la forma de adquisición de la misma y, por tanto, la gestión urbanística para dotar de aprovechamiento esta privación de propiedad. Por lo que solicita se mantenga la calificación que ostentan estos terrenos.

INFORME

La propiedad objeto del alegante se encuentra dentro de la unidad de ejecución 3-PE-7 "Acceso Central". Se trata de una de las principales actuaciones del PGMCO, de carácter estructurante donde la intervención ha de ser la iniciativa pública. Por este motivo el sistema de actuación será el de Expropiación. En cualquier caso la ordenación pormenorizada de esta unidad se realizará mediante el correspondiente Plan Especial, por lo que la ordenación no es vinculante.

Como curiosidad, hay que señalar que las viviendas de la calle Huerta del Ancla se encontraban en el anterior Plan General todas ellas afectadas por un viario por lo que se hallaban ya fuera de ordenación, no contando ninguna de ellas con la oportuna licencia de edificación.

PROPUESTA

Procede pues desestimar la alegación presentada.

ALEGACION 228/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

El alegante es propietario de varias fincas situadas en la calle Huerta del Ancla, incluidas en el PE 7 Acceso Central y clasificada como zona verde dotacional.

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

La proyección de ese vial supondría la vulneración de intereses particulares, solicitando otras soluciones menos gravosas que las elegidas, ya que existe un vial que permite la comunicación que se persigue.

Por otro lado, la oferta de espacios libres está suficientemente colmada con otras dotaciones próximas a ésta y de mayor entidad, lo que no hace necesario situarlo en la propiedad del alegante.

De seguir esta clasificación, supondría un problema en la forma de adquisición de la misma y, por tanto, la gestión urbanística para dotar de aprovechamiento esta privación de propiedad. Por lo que solicita se mantenga la calificación que ostentan estos terrenos.

INFORME

La propiedad objeto del alegante se encuentra dentro de la unidad de ejecución 3-PE-7 "Acceso Central". Se trata de una de las principales actuaciones del PGMO, de carácter estructurante donde la intervención ha de ser la iniciativa pública. Por este motivo el sistema de actuación será el de Expropiación. En cualquier caso la ordenación pormenorizada de esta unidad se realizará mediante el correspondiente Plan Especial, por lo que la ordenación no es vinculante.

Como curiosidad, hay que señalar que las viviendas de la calle Huerta del Anda se encontraban en el anterior Plan General todas ellas afectadas por un viario por lo que se hallaban ya fuera de ordenación, no contando ninguna de ellas con la oportuna licencia de edificación.

PROPUESTA

Procede pues desestimar la alegación presentada.

ALEGACION 229/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

El Plan Parcial San Bernabé figura aprobado definitivamente desde el 27 de Mayo de 1996. Con la Revisión del Plan General se cambia las zonas o parcelas contempladas por el PP: unas objeto de diferente zonificación y en otras se ha aumentado su volumen edificable.

Estas modificaciones, además de ser contrarias a Ley, perjudican los intereses de la Entidad alegante ERASUR S.L., por cuanto le será muy difícil vender las viviendas que aún no ha vendido y a los particulares que se encontrarán que las zonas verdes y espacios libres han desaparecido.

Por todo ello, solicita que se mantenga la situación urbanística del sector San Bernabé tal y como se encuentra, sin contemplar modificación alguna.

INFORME

No es una alegación a la Aprobación Inicial de la Revisión del Plan General, sino a la Aprobación Inicial de la Propuesta de Modificación Puntual de la norma particular del Plan General sobre el Sector San Bernabé de Algeciras, así como a la Aprobación Inicial de la Propuesta de Modificación del Plan Parcial del Sector SB-1 de San Bernabé.

PROPUESTA

No es objeto del presente Expediente.

ALEGACION 230/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

El alegante es propietario de varias parcelas sitas en la calle Bagur, que con la Revisión del Plan General están calificadas como suelo no Urbanizable destinado a zona verde.

Alega que en la zona afectada existen viviendas construidas y cómo se autoriza una parcelación de los terrenos, para luego destinarlo a zona no edificable. En caso de llevarse a cabo la expropiación de su propiedad, ésta debería realizarse de forma inmediata, con el fin de no causarle más inseguridad jurídica con el destino de sus parcelas.

INFORME

No consta la existencia de una licencia de parcelación para las citadas fincas, ni la aprobación de un proyecto de compensación. Únicamente se aporta copia de la aprobación del Plan Parcial cuya falta de desarrollo ha motivado la no consolidación de los derechos edificatorios. En cualquier caso las viviendas construidas al amparo de una parcelación ilegal no son legalizables salvo que el nuevo Planeamiento lo considere así. En este caso el PGMO establecía una ordenación inicial que no contemplaba el mantenimiento de estas viviendas, entre otras cosas por que al ser de muy reciente ejecución ni siquiera aparecían en el vuelo de 1.998. Por otra parte con el fin de estructurar y dotar esta zona de la ciudad se había propuesto la creación de un pasillo verde que conectase el parque del Palmones con el centro del Rinconcillo.

PROPUESTA

Dado el número de viviendas ilegales existentes se considera inviable la propuesta original, por lo que se eliminarán gran parte del sistema de espacios libres previsto para esta zona.

ALEGACION 232/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

Es Propietario de una parcela conocida como Fábrica de Hielo. Esta parcela estaba incluida en la UE BF-7 sujeta a Plan Especial, con unos objetivos originarios de obtención de equipamientos y una edificabilidad de 1 m/m. El Ayuntamiento aprobó un Plan Especial para legalizar los usos terciarios existentes. En la Revisión la parcela se sitúa en la zona de ordenanzas 3, en el ámbito de la Unidad de Ejecución "Fábrica de Hielo", con una edificabilidad de 1 m/m, reduciendo el suelo neto edificable. La parcela en cuestión se ve afectada por la calificación de equipamiento universitario. Esta determinación es irrazonable y desproporcionada.

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

Entiende el alegante que esta determinación, de aprobarse definitivamente, generaría un derecho a indemnización por los daños ocasionados por la reforma anticipada del planeamiento por causas imputables al Ayuntamiento, al permanecer la situación urbanística del municipio en permanente inseguridad jurídica dado que el Tribunal Supremo declaró nula la aprobación definitiva del Plan General de 1984. En consecuencia, la reducción del aprovechamiento urbanístico sería indemnizable.

En segundo lugar, se opone a la capacidad del Plan para establecer los requisitos para considerar a un suelo urbano consolidado o no consolidado por la urbanización. La Comunidad Autónoma Andaluza no contiene regulación específica para diferenciar un suelo u otro, y por ello, su diferenciación "tiene que descansar en los criterios generales de la propia Ley 6/1998, que ciertamente no arroja excesiva claridad".

En tercer lugar, entiende que la delimitación de las áreas de reparto no se justifica al obviar circunstancias como la homogeneidad del desarrollo urbanístico, tipología de usos, capacidad de gestión... De igual forma, el cálculo de aprovechamiento se desvía de los presupuestos enumerados en el art.96 TRLS92.

INFORME

Primero. El cambio de destino propuesto en la aprobación inicial está fundamentado en la capacidad de alterar el planeamiento propia de un procedimiento de revisión, reconocida por toda una línea jurisprudencial no alterada y que conoce el alegante tal como acredita en su escrito. Por tanto, lo primero que hay que dejar asentado es el principio de que la Administración está legitimada para alterar el planeamiento, cuestión diferente serán las consecuencias que dicha modificación se derivan. En efecto, el Art. 126.3 de la Ley del Suelo, reconoce la posibilidad de modificar el planeamiento en vigor.

En este sentido resulta clarificadora la manifestación de la STS de 28 de Enero de 1.994(Sala 3ª. Sección 5ª): "Y es claro que la potestad administrativa de planeamiento se extiende a la reforma de éste".

El fundamento de esta potestad administrativa se encuentra en la necesidad de adecuar la Ordenación a las exigencias de la realidad. La realidad urbanística, como toda realidad social, experimenta frecuentes mutaciones. La potestad de la Administración Urbanística para reformar los instrumentos de la ordenación urbana, encuentra un sólido fundamento dogmático en su carácter de manifestación del poder reglamentario. La innovación constituye un poder inherente a la naturaleza de la función reglamentaria y planificadora (STS de 24.11.81). La mutabilidad es una característica necesaria del Plan, que conviene también a su naturaleza normativa.

Esta característica de los Planes, se apoya en elementales exigencias del buen sentido: sería inútil atentado contra la realidad, negar a la Administración la posibilidad de enmendar errores, atender a los nuevos requerimientos derivados de distintas concepciones políticas, ideológicas, culturales, socio-económicas o impuestas por nuevas apetencias o necesidades de la Sociedad. Por ello, siempre hay que dejar a salvo "la potestad innovatoria propia del poder ordinal con el fin de hacer frente a las necesidades y conveniencias del futuro y para corregir imperfecciones del pasado" (STS de 30.6.80). Los planes son instrumentos dinámicos (STS 7.2.85), y "el principio de vigencia indefinida de un Plan no supone una inmutabilidad ad infinitum" (STS 6.7.76

El ius variandi ha sido reconocido tanto por la jurisprudencia como por la doctrina que consideran que el Derecho Urbanístico se caracteriza por un derecho en movimiento por dos razones:

3) Porque los problemas de las ciudades y sus soluciones son cambiantes.

4) Porque los planes se establecen para un periodo, al final del cual el plan debe ser reconsiderado.

En este sentido la STS de 25 de Enero de 1.983 manifiesta:

"Lo dicho no es más que una consecuencia de la naturaleza de la planificación urbanística y de la planificación en general, en cuanto la planificación es normación u ordenación, y ésta, aún partiendo de una situación de presente, se proyecta hacia el futuro, previendo las demandas que éste puede plantear, no tanto inmediatas, sino de más largo alcance, lo que inevitablemente requiere contar con una potestad pública, con un poder capaz de introducir innovaciones en todo aquello que el interés público lo exija".

Por su parte, la STS de 1 de Febrero de 1.982 afirma que:

"la posibilidad de ejercer un poder innovativo o un ius variandi, corresponde a la propia naturaleza de toda planificación, en cuanto participa de la naturaleza de lo ordinal, en cuyo campo la estabilidad y el cambio están condenados a convivir, dentro de una armonía impuesta por las necesidades estimadas como tales por la política urbanística de cada momento; porque si la estabilidad da satisfacción a la idea de seguridad jurídica, el cambio es el vehículo para realizar el progreso".

Por eso aún cuando el Plan tenga vigencia indefinida (art. 125 TRLS), es una vigencia que se matiza: Su permanencia va unida a su funcionalidad, a su capacidad de ofrecer en cada momento válidas soluciones de ordenación a las necesidades que se plantean conforme a los nuevos requerimientos derivados de distintas concepciones ideológicas, culturales, socioeconómicas.

En la revisión del planeamiento se da una recuperación íntegra de las potestades para establecer una ordenación ex novo.

Dicen las STS de 17.4.75 y 9.7.91: "esta actuación revisora no se diferencia sustancialmente de la actividad planificadora inicial", lo que implica que se puedan adoptar "nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación de suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias subvenidas de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación, o por el agotamiento de la capacidad del Plan" (art. 154.3 RPU).

Por tanto, y en cualquier caso, la revisión del Plan General se encuentra legitimada, en el ejercicio del ius variandi, para modificar el aprovechamiento urbanístico y las determinaciones concretas que en la actualidad estén vigentes en la parcela de la Fábrica de Hielo.

La propuesta de calificar de equipamiento la parcela es congruente, racional y proporcionada, pues es un uso de interés público con una localización conveniente. De igual forma, se quiere poner en evidencia la paradoja que supuso calificar de Plan Especial de "protección" al planeamiento que

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

vino a legalizar los usos terciarios modificando los objetivos originarios. Por eso no puede admitirse que se califique de irracional y desproporcionada la calificación de equipamiento educativo que proponía la Revisión en su aprobación inicial para la parcela. Lo único irracional y desproporcionado fue haber accedido a legalizar unos usos de escaso interés general, incluso desde el punto de vista del desarrollo económico y social en detrimento de las propuestas originarias del Plan General.

Segundo. En segundo lugar, en el presente caso por el ejercicio de la potestad de alteración del planeamiento no se genera derecho de indemnización alguna.

El presupuesto de partida para que se produzca indemnización es que exista disminución de aprovechamientos urbanísticos. Y la propuesta de la aprobación inicial no sólo mantiene el aprovechamiento y edificabilidad asignada por el Plan vigente al ámbito en el que se localiza la parcela sino que mejora o en el peor de los casos iguala el aprovechamiento patrimonializable por el conjunto de propietarios, sin que el dato de la reducción de la superficie neta sea sustancial a estos efectos.

Al margen de esta cuestión, aun en el hipotético caso de que se disminuyan los aprovechamientos, tampoco existiría derecho de indemnización por ausencia de concurrencia de los requisitos exigidos para ello.

La Ley 6/98 se sitúa en una línea de continuidad en lo relativo a esta cuestión respecto de la legislación anterior, estableciendo un sistema diferenciado de responsabilidad para la ordenación urbanística y confirmando el carácter excepcional de la misma. Así establece en su Artículo 41.

1. La modificación o revisión del planeamiento sólo podrá dar lugar a indemnización por reducción de aprovechamiento si se produce antes de transcurrir los plazos previstos para su ejecución en el ámbito en el que a dichos efectos se encuentra incluido el terreno, o transcurridos aquéllos, si la ejecución no se hubiere llevado a efecto por causas imputables a la Administración.

2. las situaciones de fuera de ordenación surgidas por los cambios del planeamiento no serán indemnizables, a excepción de lo previsto en el apartado anterior."

Esta redacción coincide en lo sustancial con la del art.237 del TRLS92 en lo que se refiere a la causa de la indemnización, esto es al perjuicio causado por la disminución del aprovechamiento. De igual forma se establece la condición de que dicha disminución haya tenido lugar con anterioridad al transcurso de los plazos previstos para la ejecución del planeamiento, lo que recuerda al texto del art.87.2 del TRLS76.

En definitiva, puede decirse que la adquisición del derecho sólo se consolida en la fase final del proceso de ejecución, esto es, una vez cumplidos los deberes urbanísticos. Sólo cuando se ha adquirido el derecho al aprovechamiento se adquiere el derecho a ser indemnizado.

El régimen de indemnización por alteración anticipada del planeamiento ha sido englobado por la doctrina y la jurisprudencia dentro de la categoría de la responsabilidad administrativa (esto es, lesión de posición privada causada por una actuación administrativa no dirigida a producir tal efecto) reconocido constitucionalmente en el art.106.2 CE. Este encuadramiento permitió la clarificación de su régimen jurídico al aplicarse los principios generales de la responsabilidad administrativa establecidos en los artículos 121 y 122 de la Ley de Expropiación Forzosa:

1. Ha de tratarse de derechos o intereses patrimoniales legítimos.
2. La lesión o el daño en tales derechos e intereses ha de ser efectivo, evaluable económicamente e individualizado con respecto a una persona o grupo de personas.

En aplicación de estos principios la jurisprudencia del Tribunal Supremo estableció los siguientes presupuestos básicos para que surja el derecho a indemnización:

- a) Que la modificación afectara a un Plan en fase final de realización, y que dicha modificación se hiciera antes de transcurrir los plazos previstos para su ejecución.
- b) Que se hayan cumplido los requisitos o cargas de la ordenación anterior. En definitiva que se haya patrimonializado el aprovechamiento de forma legítima. Lo que significa que aún cuando exista disminución del aprovechamiento urbanístico por alteración del planeamiento, tampoco se generará derecho a la indemnización si transcurridos los plazos previstos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos, éstos no se han cumplimentado (sin perjuicio de la indemnización de los gastos realizados dentro de los plazos que resultaran inservibles).
- c) Que la modificación produzca una discriminación entre el conjunto de propietarios afectados, por cuanto algunos no pudieran obtener beneficios a pesar de haber cumplido las cargas. Es decir, que se produjera una lesión patrimonial (la efectividad del daño) evaluable económicamente. En consecuencia, que se hayan desarrollado actividades y gastos que devengan inútiles por virtud de la alteración anticipada.
- d) Sólo hay derecho a indemnización por reducción del aprovechamiento si la inejecución es por causas imputables a la Administración: si bien en este caso habrá que demostrar la relación de causalidad,

La clarificadora sentencia del T.S. de 12 de Mayo de 1987 declara:

"Ya en este terreno, es de señalar que la doctrina, con acierto, viene encuadrando el artículo 87.2 dentro del marco general de la responsabilidad patrimonial de la Administración Pública lo que implica que para que proceda la indemnización será necesaria la existencia de una lesión en los bienes o derechos de los administrados.

Y puesto que el problema se suscita en materia urbanística, habrá que determinar en qué momento surgen derechos que sean susceptibles de sufrir aquella lesión, concretamente si nacen de la mera aprobación del planeamiento o si por el contrario es necesario que concurran otros presupuestos.

Con este planteamiento importará recordar el sistema de definición del derecho de propiedad del suelo en nuestro ordenamiento...

... En cambio en el suelo urbano y el urbanizable se incorporan al derecho de propiedad contenidos urbanísticos artificiales que no están en la naturaleza y que son producto de la ordenación urbanística. No será justa esta adición de contenidos si se produjera pura y simplemente y por ello, como contrapartida, en tales supuestos se imponen importantes deberes -arts. 83.3 y 84.3 del Texto Refundido- cuyo cumplimiento exige un cierto lapso temporal dada la complejidad de su ejecución.

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

Pues bien, sólo cuando tales deberes han sido cumplidos puede decirse que el propietario "ha ganado" los contenidos artificiales que se añaden a su derecho inicial.

No basta, así, el Plan de detalle para atribuir un derecho derivado del destino urbanístico del Suelo previsto en aquél. Tal derecho sólo se adquiere, sólo se patrimonializa cuando el propietario, cumpliendo sus deberes, ha contribuido a hacer físicamente posible su ejercicio. Es evidente la conexión causal existente entre deberes, por un lado, y aprovechamientos urbanísticos, por otro. Sólo el cumplimiento de aquéllos confiere derecho a éstos.

Por ello, sólo cuando el plan ha llegado a "la fase final de realización -sentencias de 29 de septiembre de 1980, 14 de junio de 1983, 10 de abril de 1985- se adquiere el derecho a los aprovechamientos urbanísticos previstos en la ordenación y sólo, por tanto, entonces la modificación del planeamiento implicaría lesión de un derecho ya adquirido, procediendo así la indemnización previsto en el artículo 87.2 cuyo contenido habría de fijarse en perfecta congruencia con los contenidos de los derechos de los que se ha visto privado el propietario".

De forma continuada el Supremo ha venido declarando:

"... Quiere decir que, el supuesto de hecho del art. 87.2 no se integra únicamente por la alteración de la ordenación urbanística: es preciso, además, que confiando en la subsistencia de ésta, se hayan desarrollado actividades y gastos que devengan inútiles por virtud de la alteración anticipada. No todos los propietarios, pues, de terrenos afectados por la modificación del planeamiento, resultan amparados por el art. 87.2, sino únicamente los que, sobre la base de una cierta ordenación, hayan desarrollado aquellas actuaciones. Así se produce la lesión. Y desde luego, el perjuicio indemnizable estará en relación con el contenido de dichas actuaciones".

Pues bien, en el presente caso no se da la concurrencia de esos presupuestos básicos que generan el derecho a la indemnización.

El alegante reclama el derecho a la indemnización sin haberlo ganado, sin que se demuestre lesión patrimonial ni la singularidad de la misma y sin acreditar la relación de causalidad.

En efecto, el alegante no ha realizado deber urbanístico alguno ni gasto ni actividad tendente a cumplimentar el planeamiento urbanístico, al contrario desconociendo las obligaciones urbanísticas se procedió a edificar y realizar actividades no autorizadas y lo único que realizó la Administración fue alterar el planeamiento para permitir una futura legalización.

Insinúa el alegante que si no se han hechos gastos ni se ha desarrollado actividad urbanística obedece a que se ha desconfiado de la seguridad jurídica del Plan actual. Este argumento no puede ser admitido por tratarse de una pura especulación sobre intenciones sin acreditación de perjuicio efectivo. Acaso quienes podrían tener derecho no son los que han permanecido inactivos sino aquellos que han realizado actividades confiando en la vigencia del Plan y luego no hayan podido materializar de forma efectiva los aprovechamientos establecidos por el Plan declarado nulo.

De otra parte tampoco se daría el requisito de la singularidad del perjuicio en el caso del alegante pues si el Plan aprobado en 1984 no ha entrado en vigor y se ha generado una situación de inseguridad jurídica este perjuicio afectaría al conjunto de la población.

Tampoco se acredita la relación de causalidad (no desde la perspectiva del responsable de solucionar la inseguridad jurídica sino desde la perspectiva del daño y el causante de la pérdida de

derechos urbanísticos) y ello porque existe una contradicción intrínseca en la argumentación del alegante: si el Plan actual es el que otorga el Derecho no puede ser al mismo tiempo el causante de su defraudación si el motivo que se alega es el de su nulidad y la inseguridad que se deriva de este hecho. Porque en ese caso el derecho al aprovechamiento nunca nació. Si en cambio, el derecho provenía del Plan anterior al de 1984, y efectivamente el Plan que se revisa ahora (el de 1984) nunca llegó a tener eficacia por la declaración de nulidad de su acuerdo de aprobación definitiva, nada hubiese impedido materializar en plazo las posibilidades edificatorias de plan anterior al de 1984.

Por último, no puede pretenderse imputar al nuevo plan en tramitación ser el causante de la actividad irregular de la Administración pues precisamente supone la actividad administrativa encaminada a subsanar las inseguridades jurídicas actuales.

En consecuencia, la razón para alterar las propuestas de la aprobación inicial de la Revisión no pueden consistir en la generación de un derecho de indemnización, pues éste es totalmente inexistente.

Tercero. A la vista del mínimo interés y colaboración del propietario de la parcela y de los propietarios de las edificaciones en la propuesta de aprobación inicial, en la aprobación provisional se procederá a redelimitar la unidad de ejecución (a fin de que pueda ser ejecutada de modo más simple y conseguir el resto de los objetivos perseguidos) excluyendo la parcela en cuestión que quedará calificada de uso industrial.

Cuarto. El planeamiento general está legitimado para establecer las condiciones de urbanización para que un terreno merezca la consideración de suelo urbano consolidado por la urbanización diferenciándolo del que no lo es.

La Ley Estatal 6/1.998 de 13 de Abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, establece un nuevo estatuto básico sobre la propiedad del suelo. En lo que respecta al suelo urbano, dispone dos regímenes distintos en función del nivel de consolidación de la urbanización.

Ocurre, sin embargo, que la Ley pese a establecer distintos estatutos del suelo urbano en función del grado de consolidación de la urbanización; paradójicamente no regula cuándo estamos ante un supuesto de hecho u otro.

La regulación completa corresponderá establecerla tanto al legislador autonómico como al planeamiento (en cuanto norma reglamentaria).

En la actualidad, no existe norma autonómica que desarrolle la regulación estatal, pero esta ausencia de normativa autonómica no es obstáculo para que el planeamiento realice la labor completa de su definición deduciéndola a partir de lo que debe entenderse como suelo urbano y del concepto de solar.

En primer lugar, la propia legislación urbanística tanto de origen estatal como autonómico legitiman al planeamiento urbanístico para concretar en último extremo el contenido urbanístico del derecho de propiedad.

En segundo lugar, la propia legislación urbanística remite a la regulación contenida en el planeamiento para definir el concepto de solar, que constituye igualmente un concepto del que se deriva un contenido distinto de deberes y obligaciones. Así es conveniente recordar que en el marco

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

de la nueva Ley Estatal 6/98, los propietarios de suelo urbano consolidado por la urbanización cuentan, al margen del deber genérico de conservación, con dos deberes expresos para ejercitar los derechos que la Ley les confiere. Ahora bien la exigibilidad de estos deberes establecidos no es absoluta, sino que su exigibilidad es eventual o condicional. Así, estos deberes son según el Art. 14.1 de la Ley Estatal: el de completar a su costa la urbanización necesaria para que los terrenos alcancen la condición de solar, si aún no tuvieran esta condición; y el de edificar en plazo, si se encuentran en ámbitos en los que el Plan establezca esta determinación.

Puede deducirse de lo anterior que la Ley Estatal, aún en el caso del suelo urbano consolidado por la urbanización, establece dos subrégimenes diferentes en función de si la parcela merece la condición de solar o no. Así, si merece la condición de solar, el propietario de la parcela no estaría obligado a realizar deber alguno de urbanizar. En cambio, si no merece la condición de solar, el propietario de la parcela (pese a ser considerado suelo urbano consolidado por la urbanización), deberá completar la urbanización para que alcance esta condición.

En lo que aquí interesa, resulta oportuno resaltar, que de conformidad con lo dispuesto en el Art. 14 TRLS 92, vigente por aplicación de la Ley Andaluza 1/97, corresponde al planeamiento establecer en cada caso las normas mínimas de urbanización para considerar que una parcela merece la condición de solar y subsidiariamente, y sólo en caso de ausencia de determinaciones concretas del Plan, establece la norma autonómica unas previsiones técnicas de urbanización.

En consecuencia, la norma autonómica prevé de forma expresa un supuesto en el que corresponde al planeamiento la regulación última de la definición de un concepto urbanístico del que depende la aplicación de un régimen específico de derechos y facultades. De la misma forma estaría legitimado para establecer la definición última y completa de otros conceptos urbanísticos que expresivos de condiciones objetivas de urbanización de unos terrenos de los que se deriva la aplicación de un régimen de derechos y obligaciones. Es decir de lo que deba de entenderse como suelo consolidado por la urbanización del que no lo está.

Por último, porque de no reconocerse esta capacidad al planeamiento general habría que concluir que en la actual situación, de ausencia de regulación autonómica en esta materia, en la inaplicabilidad del nuevo régimen de derechos y deberes del suelo urbano por resultar imposible apreciar la concurrencia de un concepto jurídico inexistente. Como esta consecuencia es inaceptable desde la configuración del ordenamiento jurídico-urbanístico como un sistema completo. Hay que reconocer la capacidad del sistema urbanístico para configurar y ofrecer una completa regulación de todas las cuestiones que puedan plantearse al integrarse por un conjunto de normas de distinto origen y rango, en el que al planeamiento urbanístico se le reconoce la naturaleza de disposición general de carácter reglamentario precisamente para legitimarle en su función de concreción última del estatuto de la propiedad inmobiliaria.

En consecuencia, la ausencia de norma legal no es obstáculo para que el Plan General venga a establecer la regulación concreta y última de las condiciones para que un terreno merezca la condición de suelo urbano consolidado por la urbanización y por exclusión definir el no consolidado, estando no sólo legitimado sino obligado el planeamiento general a establecerla a fin de que puedan ser apreciados en cada situación concreta evaluando la existencia o no de la consolidación y aplicarse el respectivo régimen legal.

Quinto. La última cuestión planteada por la alegación es la relativa a la determinación de las áreas de reparto y por extensión del aprovechamiento tipo. Las alegaciones en contra se formulan

de forma genérica. El criterio seguido para la delimitación de las Area de Reparto en suelo urbano responde a las condiciones urbanísticas de cada zona de ordenanzas y las unidades de ejecución que se integran en cada una. Es decir se tiene presente parámetros urbanísticos básicos tales como el índice de edificabilidad, los usos y la tipología.

PROPUESTA

Se acepta lo relativo al cambio de ordenación, desestimando lo referente a la obtención de un derecho indemnizatorio.

ALEGACION 233/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

Que en la zona comprendida entre la Ctra. de Getares al Faro Punta Carnero, el río Pícaro y la playa Getares ha determinado la clasificación de urbano de uso residencial sin estudio medioambiental y en contra de la Ley de Aguas, de la Ley del Suelo y de la LOT.

INFORME

Se trata de una pequeña zona de suelo urbano consolidado que no se encuentra afectada por la servidumbre de protección ni por otras limitaciones. De otra parte las imputaciones de infracción de la entera normativa que alega se realiza de forma genérica sin expresar los motivos concretos en los que fundamenta su juicio. El Estudio medioambiental de la Revisión no realiza juicio negativo del reconocimiento de su carácter de urbano. Por ello se propone la desestimación de esta alegación.

PROPUESTA

Por tanto no cabe considerar la alegación presentada.

ALEGACION 234/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

El Grupo Municipal Socialista presenta una serie de alegaciones concernientes a la influencia que ha tenido la Revisión del Plan General y el EIA en todo el entorno de la ciudad de Algeciras.

INFORME

1.1 Se prevé rediseñar la sección de la travesía de la CN-340, desde las inmediaciones del mercado Hotel Garrido Hasta el nudo de los Pastores. A tal efecto dicho viario aparece tramado en gris en los planos de ordenación detallada del suelo urbano, es decir como nueva actuación en viario.

1.2 La actual variante constituye en el PGMO un eje estructurante de primer orden. Por su trazado, difícilmente puede conseguirse un carácter más urbano. A pesar de ello, la nueva intersección con el acceso central se propone como una rotonda interrumpiendo su uso como vía

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

rápida. La apuesta por la variante exterior es el mejor argumento para la incorporación de esta vía al uso urbano.

I.3 Con el desarrollo del Plan Especial "Acceso Central", se resolverá definitivamente la conexión Norte-Sur de Algeciras.

I.4 Desde el PGMO se apuesta por solucionar las necesidades de desplazamientos y la accesibilidad a las distintas partes de la ciudad mediante la potenciación del transporte colectivo y la constitución de un verdadero sistema de transporte alternativo al automóvil. Entre los Objetivos de Carácter General se encuentra el de satisfacer las necesidades de movilidad y accesibilidad al trabajo a los servicios y a los equipamientos de todos los grupos que conforman la sociedad algecireña, para lo cual se establecerá una eficaz red de infraestructuras internas, que permita poner en marcha una política de transporte público, disuasoria de la utilización del vehículo privado y posibilitadora de actuaciones de peatonalización, y más adelante, reordenar la ciudad existente a partir de sus partes integrándolas a través del transporte público, mayor accesibilidad urbana y recorridos peatonales.

El PGMO no puede, por otro lado, entrar en el detalle que supone la realización de un Plan de Peatonalización o de Ciclovías, pero si puede, y así lo hace, integrar en su Programa de Actuación la obligatoriedad de formular un Plan Especial de Movilidad Urbana, a los efectos de establecer una red viaria soporte de un sistema integrado de transporte colectivo de pasajeros, de regulación y reestructuración del transporte de mercancías y de incrementar y propiciar los medios alternativos de transporte, tales como la bicicleta. Las directrices generales que deberán guiar este Plan Especial pueden consultarse en la pág. 232 de la Memoria de Ordenación.

Además debe consultarse lo que se prescribe en las Normas Urbanísticas al respecto, en concreto en su Título VI, de las Condiciones de Uso e Higiene, Capítulo VII, Uso de Infraestructuras (Uso Global F), Artículo 174, que en su punto 2 establece que en toda la red de primer nivel y en la red viaria de segundo y tercer orden se procurará, en la medida de lo posible, la instalación de vías especialmente preparadas y señalizadas para su uso por bicicletas, bien sea de forma exclusiva o compartida. Y en su punto 4 determina que a los efectos de establecer una red viaria soporte de un sistema integrado de transporte colectivo de pasajeros, de la regulación y reestructuración del transporte de mercancías y de incrementar y propiciarlos medios alternativos de transporte, tales como la bicicleta, se elaborará un Plan Especial de Movilidad Urbana, que atenderá a las directrices enunciadas en la Memoria de Ordenación del Plan. Y en su Disposición Adicional, pag. 267, establece que en el plazo máximo de tres años desde la entrada en vigor del presente Plan se formularán y aprobarán por el Ayuntamiento de Algeciras las Ordenanzas Municipales previstas para el desarrollo del mismo, así como el Plan Especial de Movilidad Urbana.

Así pues en lo relativo a la movilidad/accesibilidad el PGMO se orientan hacia el aumento de la accesibilidad general sin apoyarse en el sobredotación de infraestructuras por y para el automóvil sino en los medios de transporte colectivos y en los no motorizados, diversificando el uso de las vías públicas y contribuyendo con ello a una movilidad más sostenible y a una ciudad más humana.

I.5 Con el nuevo diseño de la Avenida Virgen del Carmen, se pueden conseguir del orden de 600 plazas de aparcamiento en superficie además de las que puedan crearse vinculadas al equipamiento público de nueva creación.

I.6 La ordenación propuesta resuelve totalmente este problema.

I.7 La ordenación propuesta resuelve totalmente este problema.

I.8 Siguiendo las recomendaciones de la Dirección General de Carreteras y con el fin de hacer viable la variante exterior, se ha desestimado este nuevo acceso. Con el desarrollo de los sectores "Los tomates" y "Alamillos Oeste", se conseguirá una correcta conexión de esta barriada no con una variante sino con el centro de la ciudad.

I.9 Dada la singularidad y originalidad de la propuesta creemos que desde el Plan General no es posible conformarla por lo que habrá que plantear este reto al Servicio Municipal de Deportes, al Área de Circulación y a la Gerencia Municipal de Urbanismo para que diseñen este circuito deportivo. El Plan General establece un sistema integrado de espacios libres capaz de servir de soporte a este reto que de materializarse sería no sólo una contribución a la mejora de salud pública y de fomento de las actividades deportivas sino divertida. En cualquier caso en el diseño de este circuito deberá tenerse en cuenta el cumplimiento del Decreto de Eliminación de Barreras en las vías públicas.

I.10 Las propuestas de unificación de la red de vertidos, construcción de la depuradora y Acceso Central dan respuesta a la mayoría de los aspectos contemplados en la alegación.

I.11 La definición final del Heliporto depende de las necesidades particulares de dicha actividad, en cualquier caso no parece recomendable ubicarlo tan próximo a la zona residencial de la ciudad, debido a los problemas de todo tipo que una actividad como esta conlleva, en especial los de carácter acústico y de seguridad.

I.12 Como en otras ocasiones recordar lo que se dice en el EsIA puede servir de base para contestar esta alegación:

121.15.- Infraestructuras Actuación 44 (Variante Exterior) Sobre la UAH N° 21, Riberas y Cursos Fluviales.

123.17.-Infraestructuras Actuación 44 (Variante Exterior) Sobre la UAH N° 24, Colinas De Botafuegos.

125.19.-Infraestructuras Actuación 44 (Variante Exterior) Sobre la UAH 31, Piedemontes.

126.110.-Infraestructuras Actuación 44 (Variante Exterior) Sobre la UAH 32, Alcornoques de Solana.

El proyecto ha de buscar la integración paisajística de la nueva carretera dado la Calidad ambiental de las UAH afectadas, de los espacios incididos y del peso que esta vía tendrá en la definición de la imagen de la Ciudad de Algeciras. Tanto el Proyecto definitivo de la variante como el correspondiente EsIA habrán de tener en cuenta las afecciones que se originan sobre las UAH por las que cruza la carretera y, en especial, la UAH Riberas y Cursos Fluviales y a la UAH Alcornoques de Solana.

El proyecto se ajustará en lo posible para disminuir al máximo el número de Alcornoques a movilizar y este número será uno de los elementos a valorar en la selección de la alternativa de trazado definitiva. Estos alcornoques siempre que presenten, antes de su arranque, un estado fitosanitario adecuado, habrán de ser replantados en las zonas de servidumbre de la carretera o en sus inmediaciones. Otros elementos a minimizar serán los movimientos de tierra a efectuar, el tamaño de las superficies que quedarán ataluzadas y la inclinación de los taludes. El diseño del trazado

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

ha de perseguir que no se generen taludes desprovistos de vegetación y descubiertos, todo lo contrario se han de proyectar los taludes de manera que sea fácil su repoblación con especies autóctonas y el mantenimiento de la vegetación de porte arbustivo, aspecto que ha de quedar justificado en el proyecto. A su paso por el borde de la finca "La Arrejanosa" el vial estará dotado de suficientes pasos a desnivel para la fauna que se situarán a una distancia entre sí no superior a los 250 m, o los que en su caso el EsIA determine. El Proyecto establecerá en su presupuesto las partidas correspondientes para llevar a cabo las medidas correctoras aquí señaladas. El Proyecto de Variante Exterior se someterá a EIA

Proyecto Vial de la Actuación 44, Variante Exterior.

El EsIA del Proyecto analizará, además de lo especificado en la legislación aplicable, los siguientes aspectos:

- Posibles afecciones al patrimonio arqueológico e histórico.
- Medidas que se toman para la integración paisajística de la nueva infraestructura.
- Minimización de las afecciones a la UAH Riberas y Cursos Fluviales y a la UAH Alcornocales de Solana
- Medidas para minimizar al máximo el número de Alcornocales a movilizar y los movimientos de tierra a efectuar.
- Superficies ataluzadas, inclinación de los taludes y garantías emanadas de las actuaciones de revegetación previstas en el proyecto.
- Cumplimiento de las determinaciones de diseño apuntadas con dotación suficiente de los pasos a desnivel para la fauna.
- Control adecuado de los materiales extraídos y garantía de que su gestión es la idónea para el tipo de residuos de que se trate.

Las afecciones de una infraestructura viaria como la que se propone en el PGMO, que recoge, a su vez que detalla, una actuación contenida en el Avance del POTS del Campo de Gibraltar, son, sin duda, muy variadas. La variedad de estas y su importancia es lo que llevó en su día a la CEE a incluirla en el Anexo primero, de obligada aplicación por los Estados Miembros, de la Directiva que regula la EIA y que luego fue traspuesta al Derecho español por el RDL 1131/86. Así pues, la infraestructura en cuestión, Variante Exterior, habrá de someterse al procedimiento de EIA y será su respectivo EsIA quién profundice en todas las posibles repercusiones ambientales a que pueda dar lugar.

Dicho esto, y partiendo de que el Documento del PGMO hace suya la propuesta de Variante Exterior, dicha actuación ha sido analizada y valorada en el EsIA. Las medidas correctoras que se han determinado apuntan a los efectos presumiblemente más importantes dejando los de menor calado, como los originados sobre los acuíferos, para el EsIA del proyecto al que se ha hecho referencia.

I.13 La futura estación de autobuses prevista, vinculada a la estación de Renfe supondrá la sugerida Estación Central de Transporte Colectivo.

II.14 y 15 A los simples efectos comparativos, cabe señalar que el vigente Plan General clasificaba como Urbanizable programado un total de 1.428 Has para una previsión de 24.000 viviendas. La resolución de la Consejería de Política Territorial de la Junta de Andalucía que aprobó definitivamente la Revisión, impuso un recorte considerable, para dejarla finalmente en 606 y 13.000 viviendas.

¿Cómo puede decirse que las previsiones que realiza la Revisión respecto al número de viviendas están sobredimensionadas si ahora para el mismo plazo de programación (8-12 años) que realizaba el Plan actual, se clasifica suelo para la mitad de viviendas previstas por éste tras la resolución de aprobación definitiva y sólo un tercio de las propuestas en el documento de aprobación provisional?.

En cuanto a la situación de los equipamientos, el Plan realiza una información y un diagnóstico de las dotaciones más allá de los métodos convencionales y tradicionales. Esta metodología ha huido de la mera cuantificación para proponer un análisis mucho más complejo, que se basa en su cualificación y en su relación con la población a la que dan servicio. Así, con el fin de poder valorar tal vinculación, se consideran una serie de áreas que, a efectos estadísticos básicamente, mantienen una cierta homogeneidad. De esta forma y aún cuando los equipamientos no se sitúen en una posición de centralidad dentro de estas áreas, si se pueden relacionar con toda una serie de datos estadísticos, esencialmente poblacionales. Igualmente, el análisis contempla el ámbito de población servida y sus características sociológicas, su área de influencia con referencia a su accesibilidad inmediata, el estado de la dotación, etc. De esta manera, se detectan los déficits no sólo de equipamientos, que deben tender a adaptarse como mínimo a los estándares urbanísticos, sino la situación de servidumbre del área respecto del resto de la ciudad. Se pretende que cada área o sector se convierta en un foco receptor de flujos, es decir, que sea a la vez servidor y deba ser servido por otras áreas de la ciudad. Este es el principio que orienta la asignación de los equipamientos públicos en cada zona y en este sentido se ha analizado área por área intentando reequilibrar aquellas zonas que presentan una deficitaria oferta al resto de la ciudad. Con esta metodología, del análisis realizado se posibilitan propuestas que pretenden equipamientos activos, es decir, que generan actividad a los que se les confía un papel protagonista para la reactivación de los distintos barrios.

Las propuestas del nuevo Plan en materia de la dotación de espacios libres para la ciudad, que alcanzan una cifra total de 48,025 m² /habitante, contabilizando tan sólo los Parques Suburbanos y los Parques Urbanos, sin contabilizar el resto de jardines, sistemas locales de espacios libres en los suelos Urbanizables, superando así sobradamente el requisito legal fijado, como mínimo, en 5 m² / habitante, y duplicando el estándar europeo de 20 m² / habitante.

En cuanto a los ejemplos que pone, no pueden considerarse afortunada, pues no hay que confundir altura de la edificación con número de viviendas.

En el "PERI" de los Cuarteles, el Plan disminuye la edificabilidad del primitivo convenio con Defensa, y si en algún punto concreto se eleva la altura es para liberar más suelo como zonas verdes y proteger la cornisa histórica y la masa arbórea existente, que la anterior ordenación eliminaba. Amén de recuperar el antiguo edificio como sede de la nueva sección de la Audiencia Provincial. Es decir, menos edificabilidad, más zonas verdes y más equipamientos. Y en cuanto a la torre del Mirador, el número de viviendas es ridículo, y si se tiene en cuenta el conjunto de la zona y lo comparamos con el anterior Plan, se produce una disminución en esa área del orden de 300 viviendas.

La propuesta de elevar una torre -una columna- en el extremo más meridional de Europa, presidiendo la Bahía y el Estrecho de Gibraltar, contiene una carga simbólica y una justificación ideológica difícilmente rebatible, incluso por argumentos que quisieran ser ultralocalistas, pues cuanto más se piensa en la aportación de Algeciras como enclave geográfico extraordinario a la cultura de Europa, con más intensidad se percibe la figura mitológica de Hércules presidiendo el escudo de Andalucía.

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

Urbanísticamente, la propuesta quiere ser la oportunidad de expresar con un gesto arquitectónico la propia realidad de nuestra ubicación geográfica, de la Bahía y del Puerto, de la roca de Gibraltar, de los almorceales, del Estrecho, del proximidad de otro Continente. Una columna - una torre- es el tipo arquitectónico que más vocación tiene de introducirse en el paisaje como un accidente geográfico más.

Las ciudades se aproximan al mar de muy diversas formas : Algeciras ha usado la más común y aceptada, la idea de fachada. La torre, la columna, el mástil, el faro.... introduce una escala intermedia entre el espacio del horizonte y las medidas domésticas del hombre. Una forma sutil de pasar de lo infinito, el mar, a lo finito, la Ciudad. Y una manera actual, no lo olvidemos, de caracterizar el espacio urbano con uno de los rasgos de la modernidad arquitectónica que es hoy posible técnica y económicamente. La torre constituirá un perfil urbano bifronte : por un lado dará noticias de la Ciudad al mar y , por otro, será referente del mar en la Ciudad.

Y es que la morfología urbana se expresa también con hitos y referentes simbólicos, con construcciones singulares, no sólo con la tipología del bloque hache y la medianería. La construcción de la Algeciras del futuro no tiene porqué seguir machaconamente las leyes del loteo tradicional sin apostar, en alguna ocasión, por una expresión urbana más adecuada al material físico que constituye la ciudad contemporánea. Aunque esta apuesta esté, como estamos convencidos que está, inevitablemente unida a su raíz histórica más profunda.

Y también habría que referirse al equipamiento comercial previsto. Es necesario tener en cuenta el número de habitantes de la ciudad, propio de algunas capitales de provincia, y el paulatino crecimiento demográfico y del censo de residentes amen de los viajeros de paso, para concluir que es necesario ofrecer emplazamientos alternativos para la actividad comercial. Bien es cierto que en el caso del antiguo estadio "El Mirador", la previsión de un edificio único de concentración comercial va a suponer cambios de conducta en los residentes de la ciudad, que a medio plazo derivará en la renovación de un número inconcreto de establecimientos comerciales, pero solamente con comparar la casuística tras la implantación de este tipo de centros en otras ciudades, se comprende que la renovación tiende hacia la complementación, induciendo incluso mayor actividad comercial.

II.16 No deja de sorprender que una alegación suscrita por el colectivo de arquitectos tenga un contenido marcadamente jurídico. Pues bien si el debate que proponen los profesionales de la arquitectura se dirige hacia cuestiones jurídicas, no queda más remedio que la respuesta de esta alegación tenga un contenido en el que predominan las consideraciones legales, sin perjuicio de que en el apartado final se justifiquen las razones urbanísticas y arquitectónicas que avalan la decisión adoptada por el equipo redactor.

• Cuestión Previa

Como cuestión previa hay que advertir que el origen de la adquisición de la finca así como el debate relativo a las condiciones impuestas en el título de adquisición sobre algunos espacios, y las implicaciones que podrían derivarse de esta circunstancia para el caso de ratificarse la propuesta de ordenación realizada en la aprobación inicial, son irrelevantes desde el punto de vista de la potestad de planeamiento que se ejercita con la Revisión, y ello porque la potestad de planificación se ejercita con independencia de la titularidad del dominio de los terrenos, incluidos los bienes municipales. La aprobación del Plan producirá en cada caso y en función de los usos asignados por la Revisión la alteración de las calificaciones jurídicas de los bienes de titularidad municipal que corresponda conforme al Reglamento de Bienes de las Corporaciones Locales.

En cualquier caso es preciso aclarar que los terrenos son de propiedad municipal desde 1950, como consecuencia de un expediente de expropiación forzosa con destino a la urbanización de la ciudad que afectaba al Cortijo del Calvario, según un proyecto para la ejecución de obras de ensanche y expansión de ésta. En definitiva la causa de la expropiación de la finca no lo era para un destino urbanístico concreto de uso público sino para incorporarla como zona de nueva urbanización a la ciudad, es decir para que una vez transformados los terrenos mediante su urbanización pudieran ser destinados a los distintos usos urbanísticos. Esta adquisición se realizó de la totalidad de la finca, sin que pueda asegurarse que los terrenos concretos objeto de la alegación estuvieran destinados en el proyecto de parcelación original a "espacios libres en el interior de las manzanas a edificar", que sería la condición de la que se haría depender el mantenimiento de la propiedad municipal de algunos espacios en el título de adquisición. Cabe deducir que difícilmente puede presumirse que los terrenos del campo de fútbol del Mirador tuviesen el destino original en el proyecto de parcelación de espacio libre interior de manzana edificable, pues para ello habría que estimar que dicho campo de fútbol era en realidad un patio interior de una manzana edificable. La racionalidad nos hace rechazar esa hipótesis. Y ello sin considerar las implicaciones que se derivan del hecho de que en la nueva ordenación propuesta se incorporan espacios libres tanto de uso público como privado.

En cualquier caso, y en la hipótesis de que existiera en el título de adquisición un uso público concreto para la manzana completa en la que se asentaba el Campo de Fútbol de Mirador y no la causa genérica de la ejecución de obras de ensanche y expansión, habrá que estimar que el destino público se ha ejercitado de forma efectiva por el tiempo suficiente para excluir cualquier acción reivindicativa del dominio por el expropiado. En este sentido, bastaría recordar que el art.40. 2 de la Ley6/1998 excluye la reversión para el supuesto de que en la revisión del planeamiento se alterase el uso que motivó la expropiación si éste se hubiese sido efectivamente implantado y mantenido durante ocho años.

• Legitimidad y justificación de la propuesta.

Al margen de esta cuestión y volviendo al contenido propio de lo que debe ser una contestación de una alegación en el procedimiento de aprobación de la Revisión, habrá que manifestar lo siguiente:

1. El cambio de destino propuesto en la aprobación inicial está fundamentado en la capacidad de innovación propia de un procedimiento de revisión de planeamiento general. La Administración, por tanto, está legitimada para alterar el planeamiento, cuestión diferente serán las consecuencias que de dicha modificación se derivan (que en el presente caso no son de naturaleza reversionista). En efecto, el Art. 126.3 de la Ley del Suelo, reconoce la posibilidad de modificar el planeamiento en vigor.

En este sentido resulta clarificadora la manifestación de la STS de 28 de Enero de 1.994(Sala 3ª. Sección 5ª): "Y es claro que la potestad administrativa de planeamiento se extiende a la reforma de éste".

El fundamento de esta potestad administrativa se encuentra en la necesidad de adecuar la Ordenación a las exigencias de la realidad. La realidad urbanística, como toda realidad social, experimenta frecuentes mutaciones. La potestad de la Administración Urbanística para reformar los instrumentos de la ordenación urbana, encuentra un sólido fundamento dogmático en su carácter de manifestación del poder reglamentario. La innovación constituye un poder inherente a la naturaleza

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

de la función reglamentaria y planificadora (STS de 24.II.81). La mutabilidad es una característica necesaria del Plan, que conviene también a su naturaleza normativa.

Esta característica de los Planes, se apoya en elementales exigencias del buen sentido: sería inútil atentado contra la realidad, negar a la Administración la posibilidad de enmendar errores, atender a los nuevos requerimientos derivados de distintas concepciones políticas, ideológicas, culturales, socio-económicas o impuestas por nuevas apetencias o necesidades de la Sociedad. Por ello, siempre hay que dejar a salvo "la potestad innovatoria propia del poder ordinamental con el fin de hacer frente a las necesidades y conveniencias del futuro y para corregir imperfecciones del pasado" (STS de 30.6.80). Los planes son instrumentos dinámicos (STS 7.2.85), y "el principio de vigencia indefinida de un Plan no supone una inmutabilidad ad infinitum" (STS 6.7.76

El ius variandi ha sido reconocido tanto por la jurisprudencia como por la doctrina que consideran que el Derecho Urbanístico se caracteriza por un derecho en movimiento por dos razones: porque los problemas de las ciudades y sus soluciones son cambiantes y porque los planes se establecen para un periodo, al final del cual el plan debe ser reconsiderado.

En este sentido la STS de 25 de Enero de 1.983 manifiesta:

"Lo dicho no es más que una consecuencia de la naturaleza de la planificación urbanística y de la planificación en general, en cuanto la planificación es normación u ordenación, y ésta, aún partiendo de una situación de presente, se proyecta hacia el futuro, previendo las demandas que éste puede plantear, no tanto inmediatas, sino de más largo alcance, lo que inevitablemente requiere contar con una potestad pública, con un poder capaz de introducir innovaciones en todo aquello que el interés público lo exija".

Por su parte, la STS de 1 de Febrero de 1.982 afirma que:

"la posibilidad de ejercer un poder innovativo o un ius variandi, corresponde a la propia naturaleza de toda planificación, en cuanto participa de la naturaleza de lo ordinamental, en cuyo campo la estabilidad y el cambio están condenados a convivir, dentro de una armonía impuesta por las necesidades estimadas como tales por la política urbanística de cada momento; porque si la estabilidad da satisfacción a la idea de seguridad jurídica, el cambio es el vehículo para realizar el progreso".

Por eso aún cuando el Plan tenga vigencia indefinida (art. 125 TRLS), es una vigencia que se matiza: Su permanencia va unida a su funcionalidad, a su capacidad para ofrecer en cada momento válidas soluciones de ordenación a las necesidades que se plantean conforme a los nuevos requerimientos derivados de distintas concepciones ideológicas, culturales, socioeconómicas.

2. Es importante recordar que en el procedimiento de revisión del planeamiento se da una recuperación íntegra de las potestades para establecer una ordenación ex novo.

Dicen las STS de 17.4.75 y 9.7.91: "esta actuación revisara no se diferencia sustancialmente de la actividad planificadora inicial", lo que implica que se puedan adoptar "nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación de suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias suvenidas de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación, o por el agotamiento de la capacidad del Plan" (art. 154.3 RPU). Por tanto, y en cualquier caso, la revisión del Plan General

se encuentra legitimada, en el ejercicio del ius variandi, para modificar la calificación urbanística de los terrenos establecidas en el Plan objeto de su revisión, incluidos los equipamientos públicos.

3. En la revisión de un Plan General, el planificador no se encuentra vinculado por las calificaciones de usos públicos derivadas del Plan vigente. Y así de forma justificada puede el nuevo Plan alterar el nivel de dotaciones públicas surgidas de la ejecución del planeamiento anterior cuando se acredite su innecesariedad o inadecuación a las características socioeconómicas del municipio.

Esta posibilidad nace si entendemos el Plan como un conjunto solidario, en el que sus determinaciones no pueden entenderse de forma aislada, sino interrelacionadas y en términos de complementariedad. De forma que algunos espacios públicos existentes pueden cambiar de destino y sustituirse por usos distintos, previendo de forma simultánea nuevos espacios en los que localizar esos usos públicos suprimidos. En esta labor de reconsideración puede mejorarse la funcionalidad global de la ciudad y salir reforzada la satisfacción de los de los distintos objetivos que debe perseguir el plan.

La Revisión, en consecuencia, representa una magnífica oportunidad para reconsiderar todos los terrenos del término, incluidos los de titularidad municipal. Así lo reconoce expresamente el art. 29.3 del RDU que dispone: "Al establecer la ordenación detallada del suelo urbano, los Planes Generales podrán recoger la situación urbanística existente, bien para conservarla, bien para rectificarla...". Esta reconsideración legítima que puedan alterarse incluso las calificaciones de espacios dotacionales previstos e incluso los obtenidos de forma gratuita por el planeamiento vigente.

Del art. 205 del TRLS 92 no puede extraerse como consecuencia, que los terrenos obtenidos de forma gratuita para usos públicos en ejecución de un planeamiento quedan adscritos de forma permanente a dicho destino. Este precepto hay que interpretarlo en el marco de la ejecución urbanística de tal forma que la vinculación al destino se produce durante el tiempo de vigencia del planeamiento que legitimó su adquisición.

Pero una vez que se procede a su revisión, el art. 205.3 del TRSL 92 carece de supuesto de hecho: ya no se está en fase de una ejecución de un plan, estamos ante un plan diferente. Esta conclusión se confirma de lo dispuesto en el art. 154 TRLS 92 y en el art. 47.3 del Reglamento de Gestión que regulan supuestos de cambios de destino de terrenos de uso y dominio públicos provocados por alteración del planeamiento.

Por último viene a ratificar lo dicho, la regulación contenida en la legislación de Bienes de las Corporaciones Locales, que reconoce que la aprobación definitiva del Plan urbanístico produce la desafectación automática de la adscripción al dominio público de bienes de la Administración para los que el nuevo planeamiento establezca una calificación de usos privativos (art. 81.2.a) de la Ley 7/85 de Bases del Régimen Local. Tampoco la legislación urbanística vigente requiere un procedimiento especial o unas compensaciones determinadas cuando las alteraciones de usos públicos se producen en el seno de una revisión. Tampoco la legislación urbanística vigente requiere un procedimiento especial o unas compensaciones determinadas cuando las alteraciones de usos públicos se producen en el seno de una revisión.

La razón no es otra que la de realizarse en el marco de una revisión o reconsideración generalizada del planeamiento vigente. El régimen cautelar establecido en el art. 128.2 y 129 TRLS 92, en los que se prevé unas determinadas compensaciones sólo es aplicable en los supuestos de

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

modificación, en el que se precisa garantizar la coherencia del modelo territorial original que no va a ser sustituido por otro.

4. Evidentemente, lo que se acaba de exponer no significa que estos cambios de destino se puedan operar libremente y de forma arbitraria en los procesos de revisión. Al contrario estas nuevas determinaciones, como el resto de las que se incorporan en una Revisión, precisan de una justificación y se hayan sujetas a unos límites.

Lo único que se quiere poner de manifiesto es que la justificación y requisitos exigidos, en una Revisión para los cambios de calificación de los usos dotacionales del planeamiento revisado no son de la misma naturaleza que las derivadas del régimen establecido para las modificaciones cualificadas en los artículos 128.2 y 129 TRLS 92, sino que son idénticos a las que se exigen cuando se aprueba el Plan por vez primera. En definitiva, que la potestad variandi que se ejercita en la revisión es idéntica a la potestad de planeamiento original.

5. La potestad de planeamiento con que cuenta la Administración para ordenar el territorio se ejerce de forma discrecional, aún cuando no de forma arbitraria; esto significa que entre varias opciones posibles cuenta con libertad para decantarse por cualquiera de ellas.

El carácter discrecional de la potestad de planeamiento urbanístico no significa que pueda desarrollarse libremente y con cualquier finalidad. Antes al contrario, toda actividad administrativa debe tener como objetivo la consecución de un fin; fin que viene siempre determinado (de forma expresa o tácita) por la norma que atribuye la potestad para actuar a la Administración (STS de 18.3.94) y que debe ser coincidente con el mandato contenido en el art. 103.1 de la Constitución: estar al servicio de los intereses generales.

Por ello las potestades de definición del planeamiento urbanístico aparecen vinculadas directamente al elemento teleológico que constituye el interés público.

Ocurre que en el planeamiento urbanístico estos fines de interés general, tienen, de una parte, manifestaciones diversas conforme a los diversos mandatos que se derivan del texto constitucional, tales como:

- 1º. Hacer efectivo el derecho de los ciudadanos a una vivienda digna (art. 47.C.E.).
- 2º. Impedir la especulación del suelo asegurando la participación de la Comunidad en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos (art. 47.C.E.).
- 3º. Crear las condiciones necesarias para el desarrollo económico y social (art. 40 C.E.).
- 4º. Proteger y mejorar la calidad de vida y el medio ambiente (art. 45 C.E.).
- 5º. Proteger el patrimonio histórico (art. 46 C.E.).

Estos valores han de integrarse y compatibilizarse en la ordenación urbanística, gozando la Administración competente de la facultad de concretarlos apreciando las circunstancias de hecho que concurren.

De esta forma, cada uno de las propuestas de cambios de destino de usos públicos debe venir respaldado por alguno de los mandatos constitucionales antes referidos. No obstante ha de advertirse que el análisis de cada propuesta no puede llevarse a cabo de forma aislada desconociendo el resto de determinaciones que la revisión en su conjunto proporciona para la ciudad en general y para el entorno en el que se localizan en particular. En este sentido, el Plan es un conjunto solidario, en el que sus determinaciones no pueden entenderse de forma aislada, sino interrelacionadas y en términos de complementariedad. Esta perspectiva global e integradora es la que posibilita la coexistencia armónica de los diversos mandatos constitucionales, pues no puede demandarse que todas las determinaciones, aisladamente consideradas, respondan por igual y den plena satisfacción a los distintos objetivos de interés general.

Pues bien, la propuesta de El Mirador y sus determinaciones complementarias e interrelacionadas realizada en la revisión dan satisfacción a la mayoría de los mandatos constitucionales. En efecto, se posibilita el desarrollo económico y social de la ciudad, la calidad de vida de sus ciudadanos y las necesidades de vivienda, al tiempo que se propone un elemento arquitectónico nuevo que viene a proteger un valor simbólico vinculado a la historia de la ciudad.

- La satisfacción de la mejora de la calidad de vida que representa la previsión de dotaciones deportivas públicas esta garantizada en la Revisión: El antiguo estadio del "Mirador", era un espacio de escasa rentabilidad social pues estaba muy limitado el uso público deportivo masivo al destinarse en exclusiva al uso de un club privado. Las instalaciones no reunían una mínima funcionalidad. Pues bien, la desaparición del estadio del Mirador se ve compensada por la previsión de un complejo deportivo con dimensiones adecuadas e instalaciones modernas, de carácter incluso comarcal en el entorno del nuevo sistema de comunicaciones previstos y como apoyo al Parque Metropolitano del Palmones que se prevé en la revisión del Plan y en el Plan Subregional.

A este respecto cabe señalar que en cuanto a los equipamientos, el Plan realiza de forma general una información y un diagnóstico de la dotaciones más allá de los métodos convencionales y tradicionales. Esta metodología ha huido de la mera cuantificación para proponer un análisis mucho más complejo, que se basa en su cualificación y en su relación con la población a la que dan servicio. Así, con el fin de poder valorar tal vinculación, se consideran una serie de áreas que, a efectos estadísticos básicamente, mantienen una cierta homogeneidad. De esta forma y aún cuando los equipamientos no se sitúen en una posición de centralidad dentro de estas áreas, si se pueden relacionar con toda una serie de datos estadísticos, esencialmente poblacionales. Igualmente, el análisis contempla el ámbito de población servida y sus características sociológicas, su área de influencia con referencia a su accesibilidad inmediata, el estado de la dotación, etc.

De esta manera, se detectan los déficits no sólo de equipamientos, que deben tender a adaptarse como mínimo a los estándares urbanísticos, sino la situación de servidumbre del área respecto del resto de la ciudad. Se pretende que cada área o sector se convierta en un foco receptor de flujos, es decir, que sea a la vez servidor y deba ser servido por otras áreas de la ciudad. Este es el principio que orienta la asignación de los equipamientos públicos en cada zona y en este sentido se ha analizado área por área intentando reequilibrar aquellas zonas que presentan una deficitaria oferta al resto de la ciudad. Con esta metodología, del análisis realizado se posibilitan propuestas que pretenden equipamientos activos, es decir, que generan actividad a los que se les confía un papel protagonista para la reactivación de los distintos barrios.

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

Pues bien, en este análisis la propuesta de la nueva localización del Sistema general deportivo en el área de Palmones cumple en cuanto dimensiones, funcionalidad y localización los requerimientos exigidos en la actualidad a estos espacios colectivos que deben de servir para el uso efectivo por los ciudadanos más allá de meros recintos de espectáculos deportivos de escaso interés y menor utilización. Estas consideraciones justifican la sustitución del uso deportivo en el Mirador pues el plan compensa y mejora el nivel de esta categoría de equipamientos con la previsión de su localización en La Menacha.

- De otra parte, en lo que se refiere a la justificación de los nuevos usos a localizar en los terrenos objeto de la alegación, se señalan algunos aspectos que apoyan suficientemente la nueva ordenación:

En primer lugar habría que recordar que no hay que confundir altura de la edificación con número de viviendas. Desde una perspectiva cuantitativa, el número de viviendas en la Torre Mirador es mínimo, y si se tiene en cuenta el conjunto de la zona y lo comparamos con el anterior Plan, se produce una disminución en esa área del orden de 300 viviendas. En consecuencia el número de viviendas previstos es el mínimo necesario para garantizar la adecuada interrelación de usos.

En segundo lugar, la propuesta de elevar una torre -una columna- en el extremo más meridional de Europa, presidiendo la Bahía y el Estrecho de Gibraltar, contiene una carga simbólica y una justificación ideológica difícilmente rebatible, incluso por argumentos que quisieran ser ultralocalistas, pues cuanto más se piensa en la aportación de Algeciras como enclave geográfico extraordinario a la cultura de Europa, con más intensidad se percibe la figura mitológica de Hércules presidiendo el escudo de Andalucía. Los Planes generales deben de posibilitar la creación de elementos arquitectónicos identificadores de una ciudad.

Urbanísticamente, la propuesta quiere ser la oportunidad de expresar con un gesto arquitectónico la propia realidad de nuestra ubicación geográfica, de la Bahía y del Puerto, de la roca de Gibraltar, de los almococales, del Estrecho, del proximidad de otro Continente. Una columna -una torre- es el tipo arquitectónico que más vocación tiene de introducirse en el paisaje como un accidente geográfico más.

Las ciudades se aproximan al mar de muy diversas formas: Algeciras ha usado la más común y aceptada, la idea de fachada. La torre, la columna, el mástil, el faro.... introduce una escala intermedia entre el espacio del horizonte y las medidas domésticas del hombre. Una forma sutil de pasar de lo infinito, el mar, a lo finito, la Ciudad. Y una manera actual, no lo olvidemos, de caracterizar el espacio urbano con uno de los rasgos de la modernidad arquitectónica que es hoy posible técnica y económicamente. La torre constituirá un perfil urbano bifronte: por un lado dará noticias de la Ciudad al mar y, por otro, será referente del mar en la Ciudad.

Y es que la morfología urbana se expresa también con hitos y referentes simbólicos, con construcciones singulares, no sólo con la tipología del bloque hache y la medianería. La construcción de la Algeciras del futuro no tiene porqué seguir machaconamente las leyes del loteo tradicional sin apostar, en alguna ocasión, por una expresión urbana más adecuada al material físico que constituye la ciudad contemporánea. Aunque esta apuesta esté, como estamos convencidos que está, inevitablemente unida a su raíz histórica más profunda.

En tercer lugar y en cuanto al equipamiento comercial previsto. Es necesario tener en cuenta el número de habitantes de la ciudad, propio de algunas capitales de provincia, y el paulatino crecimiento demográfico y del censo de residentes amen de los viajeros de paso, para concluir que es necesario ofrecer emplazamientos alternativos para la actividad comercial. Esta medida contribuye al objetivo de procurar el desarrollo económico y social de la ciudad, potenciando la actividad terciaria. Bien es cierto que en el caso del antiguo estadio "El Mirador", la previsión de un edificio único de concentración comercial va a suponer cambios de conducta en los residentes de la ciudad, que a medio plazo derivará en la renovación de algunos establecimientos comerciales, pero solamente con comparar la casuística tras la implantación de este tipo de centros en otras ciudades, se comprende que la renovación tiende hacia la complementación, como forma de modernización de las estructuras comerciales tradicionales, induciendo a medio plazo en una mayor actividad comercial.

Por último, la propuesta considerada en su globalidad incorpora la mejora de la zona verde en el frente urbano a la carretera de El Rinconillo, desde la glorieta de la Avenida de Italia, al tiempo que permite la mejora del viario estructurante y corrección y prolongación de la Ctra. antes citada.

II.17 La desembocadura del Río Palmones ha sido englobada en la delimitación de UAH en las unidades "Paraje Natural Marismas del Palmones" (que coincide con la zona declara Espacio Natural Protegido), "Marismas No Protegidas del Palmones" y "Dunas del Palmones". Estas UAH presentan niveles de Calidad Ambiental Singular, la primera, y muy alta, las dos últimas. La protección de la zona se contempla en varias figuras legales de protección; en concreto, el Espacio Natural Protegido por la Ley Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía y por la Ley de Costas, al encontrarse en DPMT y las Marismas No Protegidas del Palmones y las Dunas del Palmones por la Ley de Costas, por hallarse al menos en parte, también incluidas en zona de DPMT. Aunque la existencia de estas figuras de protección, ya de por sí, no permiten la edificación, el nuevo PGM0 recoge las prescripciones de la legislación sectorial y clasifica a las áreas afectadas por la misma como Suelo No Urbanizable de Especial Protección Integral. Pero no se limita sólo a estas zonas afectadas sino que extiende dicha clasificación fuera de las mismas hasta el nuevo límite norte del suelo urbano. Por todo ello ha de entenderse asegurada la Protección Integral de estas zonas desde el punto de vista del planeamiento urbanístico. La eliminación de las farolas es una propuesta de actuación concreta que excede del contenido propio de un Plan General.

II.18 La propuesta de regeneración de esta Playa en colaboración con la Autoridad Portuaria no constituye en sí una alegación al Plan sino una propuesta de actuación medioambiental que deberá trasladarse a los organismos implicados.

II.19 Su inclusión en la delimitación del PORN "Frente Litoral Algeciras-Tarifa", no es en sí una alegación al Plan General sino más bien una sugerencia al instrumento de planificación medioambiental por lo que deberá trasladarse a la Consejería de Medio Ambiente esta petición.

II.20 El curso del río Pícaro desde la desembocadura hasta la confluencia con el Marchenilla se ha clasificado en parte como SNU y como Sistema de Espacios Libres, este último, con una anchura próximo a los 75 m. Terminado esta área libre se reintegra en el SNU para volver a convertirse en Sistema de Espacios Libres una vez superada la Cantera de Los Guijos. Este SEL se extiende hasta la futura autovía de circunvalación momento a partir del cual el curso del Pícaro transcurre por suelo clasificado como SNUER. La competencia del Deslinde recae en el Ministerio de Medio Ambiente. Por lo que el Plan satisface el contenido de la alegación

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

II.21 En realidad esta zona, e incluso el Dominio Público Marítimo-Terrestre, estaba clasificada por el PGMO en vigor como suelo urbano o Suelo Urbanizable con o sin programación. De hecho el PGMO en vigor extiende la Clasificación del Suelo Urbanizable hasta el mismo curso del río Palmones y hasta el límite del Paraje Natural "Marismas del Palmones". El Nuevo Plan recorta claramente dichas pretensiones urbanizadoras y marca un límite preciso del Suelo Urbano mucho más alejado del curso fluvial y del mencionado Espacio Natural Protegido. Los terrenos "desclasificados" se integran, además, dentro del SNUEP y sobre ellos se propone un Parque Suburbano.

Al comparar el límite entre las UAH vinculadas a la desembocadura del Palmones y al Litoral y las UAH identificadas en las áreas residenciales suburbanas de El Rinconcillo con el límite entre el Suelo Clasificado como Urbano y el Suelo No Urbanizable de especial Protección en la zona es posible apreciar como los Suelos No Urbanizables del nuevo Plan superan a las UAH con mayor Calidad Ambiental. Esto se traduce en que realmente se ha configurado un espacio colchón o una franja de protección alrededor de dichas UAH. Por si esto fuera poco, en el EsIA a los impactos originados por la actuación 23: El Rinconcillo Norte se les impone, entre otras, las siguientes medidas correctoras: ...Por último, se cuidará el contacto con la Marisma No Protegida de manera que se deje una franja de transición entre los edificios y la marisma de, al menos, 15 m de ancho. En dicha franja se intentará reproducir los elementos de los ecosistemas dunares y marismeños, permitiéndose no obstante el uso de las técnicas de diseño de jardines tradicionales. Además, se intentará integrar paisajísticamente los edificios con su entorno.

III.22 No existe tal tentación puesto que la Ciudad queda a bastante distancia del PN. De todas formas el crecimiento no sólo se confina en sentido Norte-Sur sino además en Sentido Oeste, ya que también se marcan límites para los suelos urbanizables en esta dirección. Al margen de esta definición en la clasificación del suelo, por otro lado obligada, de los límites de la ciudad se constituye un cinturón de Parques Suburbanos entorno a los nuevos desarrollos que potenciará el sentido de límite en esta dirección.

De todas formas no es del todo cierto que la Ciudad se extienda entre uno y otro río. Como ya se ha comentado, la Ciudad queda separada del río Palmones por SNUEP integrando en parte en, lo que ha de ser según el POTS del Campo de Gibraltar, un gran Parque Metropolitano. Otro punto que merece la pena ser recordado es que no todos los espacios valiosos son en la actualidad Espacios Naturales Protegidos, existen muchas partes del territorio con valores parecidos a los de los ENP pero que por distintas razones todavía no han sido declarados como tales por la Administración Autonómica. En el término de Algeciras existen muchos ejemplos de ello: Frente del Estrecho y Costa Algeciras-Tarifa, Garganta del Capitán, Marismas del Palmones No Protegidas, Dunas del Palmones, etc.

III.23 La delimitación del Suelo propuesto por la presente Revisión se realiza en base a un conjunto articulado de criterios, entre los que destacan:

- Estrategias respecto al crecimiento.
- Volumen y tipo de la oferta de edificación previsible.
- Actual desarrollo del Suelo Urbanizable del Plan General vigente.
- Estimaciones de la demanda.
- Optimización de las infraestructuras existentes y previstas.
- Conectividad de los tejidos urbanos.
- Tendencias en la dinámica de localización.

- Criterios y propósitos de la ordenación.
- Aptitud de los terrenos.

La delimitación del suelo de esta Revisión expresa, en definitiva, el modelo que se propone de extensión máxima de crecimiento, no solamente en términos físicos y formales, sino en cuanto al contenido estratégico que se le atribuyen a las oportunidades de crecimiento. Además la incorporación de algunos de estos suelos aptos para ser urbanizados en la categoría de Suelo Urbanizable Programado, está presidida por los siguientes criterios que ya se enunciaron en el Avance:

- Lograr la máxima coherencia del crecimiento con la estructura general que definen los Sistemas Generales que se proponen.
- Completar los bordes del continuo edificado, con el propósito de conseguir la máxima articulación con las áreas colindantes, y así revertir sobre ellas, esta vez de una forma positiva, los efectos de la nueva ocupación.
- Ajustar las dimensiones de la programación a la concertación con la iniciativa privada que se ha puso en marcha desde la primera fase de la Revisión como medida tendente a garantizar la efectividad de las propuestas. No obstante, también han merecido la consideración de Urbanizables programados terrenos que sin encontrarse en el supuesto anterior completan el desarrollo urbano hacia el Oeste integrando la trama urbana existente, y que permitan obtener dotaciones de carácter general necesarias para la población actual.
- Limitación al mínimo posible de la ocupación del frente litoral, orientando el crecimiento urbano hacia el Oeste.
- Cumplimiento de los criterios contenidos en el artículo 23.1.2 del Reglamento de Planeamiento, en cuanto que los sectores delimitados contienen la superficie necesaria para los nuevos asentamientos de población, produciendo un desarrollo urbano coherente en adecuada proporción con el equipo urbano.

No puede acusarse a la propuesta de clasificación de esta Revisión de responder a criterios de mercado. Si así fuese, esta Revisión hubiese adoptado soluciones similares a las propuestas inicialmente en el proceso de elaboración del Plan vigente y que justamente fueron rechazadas por el órgano competente para la aprobación definitiva. Así uno de los criterios fundamentales que ha orientado la delimitación del suelo Urbanizable ha sido el respeto por el medio físico.

De igual forma es necesario señalar que el Modelo propuesto por el nuevo Plan reduce el frente urbano litoral al ya consolidado por la edificación y, por tanto, no clasifica como Suelo Urbanizable nuevos terrenos costeros. Este recorte, de aproximadamente 3 Km en las previsiones sobre el frente urbano de la ciudad, es representativo del nuevo espíritu y objetivos de esta Revisión. En este sentido basta señalar que son numerosos los foros y los organismos internacionales como el PNUMA, la OCDE o la UE, por citar sólo los más destacados, que coincide en la necesidad de salvaguarda el litoral de los procesos de urbanización.

Pero es que además los espacios litorales que han dejado de estar comprometidos por la urbanización poseen unos valores ambientales muy destacados hoy día reconocidos mayoritariamente. Tal es el caso de:

- El Cinturón Dunar de El Rinconcillo-Palmones (único arenal costero donde se suceden dunas y corrales que se mantiene en la Bahía de Algeciras cuyo papel ambiental es de crucial

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

importancia, por la existencia de hábitats muy singulares y por su trascendencia en la regulación del perfil de la playa, filtrado del agua, etc.), que el Plan en Vigor clasificaba como Suelo Urbanizable Programado y la Revisión lo clasifica como Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

- Las Marismas No Protegidas del Palmones (con valores muy similares a las marismas incluidas dentro del Paraje Natural, ecosistemas singulares, especies estenohalinas, avifauna muy diversa y abundante, etc.) que estaban clasificadas como Suelo Urbanizable No Programado y con la Revisión se clasifican como Suelo No Urbanizable de Especial Protección.
- La Desembocadura del Pícaro-Marchenilla y las zonas de la Ensenada de Getares libres de la edificación que se clasificaban como Suelo Urbanizable Programado y con la Revisión se clasifican como Suelo No Urbanizable de Especial Protección.
- La Fachada Litoral de los Cerros del Estrecho a la Ensenada de Getares que se clasificaban como Suelo Urbanizable No Programado y con la Revisión se clasifican como Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

IV.24 Como esta alegación se reproduce en el apartado 37, se remite al mismo una contestación global.

IV.25 Al ser del mismo contenido que la del apartado 38, se responderá de forma global cuando se aborde el análisis del mismo.

IV.26 Al ser del mismo contenido que la del apartado 39, se responderá de forma global cuando se aborde el análisis del mismo.

V.27, 28 y 29 La delimitación de la zona de servicios de los puertos de interés general se realiza por el Ministerio, previa aprobación del Plan de utilización de los espacios portuarios y en ella se incluyen las superficies de tierra y de agua necesarias para la ejecución de sus actividades, las destinadas a tareas complementarias de aquéllas y los espacios de reserva que garanticen la posibilidad de desarrollo de la actividad portuaria. La Ley de Puertos establece en su art. 18.1 la obligación para los Planes Generales de calificar la zona de servicios de los puertos de interés general como sistema general portuario, a desarrollar a través de un Plan Especial o instrumento equivalente (art. 18.2).

Pues bien, el Plan General no puede desconocer esta delimitación y debe calificar los terrenos incluidos en la dicha zona como Sistema General Portuario sin perjuicio de que esté facultado para establecer otras determinaciones sustantivas. Si se estima que la delimitación de la zona de servicios es excesiva, no es el cauce apropiado la tramitación del Plan General para oponerse a la misma, sino que debe realizarse en el procedimiento de su aprobación (Plan de Utilización de los espacios portuarios).

La Revisión realiza respecto al Puerto la función que dentro del marco legal vigente cabría esperar, y ello desde una posición reivindicativa de la capacidad del planeamiento general para ordenar también esta parte del territorio municipal frente a posiciones más restrictivas. El art. 18 de la L.P.E.M.M. viene a reconocer la importancia e influencia del espacio portuario sobre la ordenación del territorio municipal: de una parte, el planeamiento general no puede desconocer la existencia del

puerto sino que éste debe estar recogido en el Plan, de otra, su presencia es tan determinante en el Plan por tratarse de una infraestructura básica del territorio que merece la calificación de sistema general, integrándose en la estructura general y orgánica del territorio del planeamiento general, a que se refiere el art.77.2.d del TRLS 92, estructura que define el modelo territorial adoptado por el Plan General.

Pero el hecho de reconocer desde El planeamiento general que para establecer la ordenación pormenorizada del espacio portuario sea necesario la presencia del Plan Especial en ningún caso puede llevar a la conclusión de que al Plan General le está vedada la posibilidad de establecer determinaciones sustantivas sobre la zona de servicios más allá de su calificación de sistema general. Posición a la que la revisión no sólo no renuncia sino que reivindica como parte integrante del Modelo Territorial que propone.

Es importante destacar como el Plan Especial al que alude la Ley de Puertos tiene naturaleza urbanística y es más, se trata de un instrumento previsto en la propia legislación urbanística (art.84.2.a TRLS 92) y cuya tramitación y aprobación corresponde a la Administración Urbanística. Se trata de definitiva de un Plan Especial de desarrollo de las previsiones del Plan General acerca de un determinado sistema general, el portuario. Es decir, estamos en presencia del esquema clásico en la planificación urbanística, de complementariedad Plan General - Plan Especial. Pues bien, la posición del Plan Especial de la Zona Portuaria con respecto al Plan General es idéntica a la del resto de los Planes Especiales de naturaleza urbanística. Así, con carácter general los Planes Especiales no pueden clasificar suelo ni alterar la estructura general y orgánica del territorio definida en el Plan General, en concreto no pueden alterar los sistemas generales ni las calificaciones de usos globales. Pero es que además, el Plan Especial de la zona de servicios en ningún caso es un plan autónomo sino que al establecerse legalmente como determinación necesaria del planeamiento general debe conceptualizarse como planeamiento de desarrollo previsto por el Plan General. Y es bien sabido que todo Plan Especial previsto en el Plan General tiene una menor capacidad innovativa que aquellos planes especiales no previstos expresamente por éste. De otra parte, el ámbito del Plan Especial de la Zona de Servicios tiene una delimitación precisa no pudiendo extender sus determinaciones al resto de la ciudad. Pues bien, reconociendo cuáles son las limitaciones sobre las capacidades de este tipo de Planes Especiales no puede negarse que así como la ordenación del puerto incide en el resto de la ciudad también la ordenación de la ciudad incide en el puerto. La ciudad debe ofrecer al puerto una correcta conexión con el resto de infraestructuras al tiempo que debe procurar la localización de usos complementarios

El Plan General, dada las limitaciones propias de los planes especiales derivados, está legitimado para establecer todas aquellas determinaciones que garanticen la adecuada integración del sistema general portuario en la ciudad; en este punto adquieren una especial significación aquellos aspectos en los que el contacto del puerto con la ciudad se produce de manera más intensa, en concreto en lo relativo a la determinación de los accesos desde el sistema general de comunicaciones y a la forma de resolverse el contacto físico del puerto con el resto de la ciudad. Al margen de estas cuestiones, no puede olvidarse que el puerto es un espacio donde se desarrollan actividades económicas y en las que se produce un tránsito de personas que precisan de unos mínimos estándares de espacios libres, pudiendo en este punto establecer el planeamiento general el nivel mínimo de dotaciones de esta clase que se requieran en proporción a los usuarios del sistema portuario. De igual forma, el Plan General podrá establecer el plazo para la formulación del Plan Especial e incluso una regulación mínima sobre condiciones de edificación que con carácter subsidiario cubra el vacío de éste durante el plazo en que tarde su formulación, todo ello con la voluntad de permitir el normal desenvolvimiento de la actividad portuaria.

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

El Plan General está igualmente legitimado para definir los usos globales prohibidos con el sistema general portuario explicitando la prohibición contenida en el art.55.1 de la Ley de Puertos e incluso negando al Plan Especial la posibilidad de prever la localización de instalaciones hoteleras, actividades complementarias no comerciales o actividades comerciales no vinculadas a las necesidades portuarias y ello porque el planeamiento general considere que la ciudad pueda ofertar suelos no portuarios para la localización de estos usos no estrictamente portuarios.

En el marco competencial antes referido, la Revisión inicialmente aprobada establece de forma clara y contundente los criterios básicos que deben guiar el diseño de las propuestas de intervención del Plan Especial y que deben responder tanto de la voluntad de superar, o al menos paliar, los problemas morfológicos y funcionales detectados, tanto en la situación actual como de algunas actuaciones futuras, así como del entendimiento de las oportunidades y potencialidades que ofrece el propio territorio, considerándose desde el Plan General como los criterios más significativos, y que vendrían a justificar las recomendaciones propuestas, los siguientes:

k) La defensa y mejora del borde del mar. En este sentido se entiende necesario: Minimizar los posibles "rellenos" de las zonas portuarias actuales, buscando un equilibrio entre las necesidades de un puerto potente y eficaz, con un frente marítimo urbano de calidad. Recualificar el borde marítimo, mediante intervenciones arquitectónicas que saneen la linde tierra-mar, eliminado escolleras y zonas de vertido, sustituyéndolas por muros o muelles sólidamente definidos y construidos, y la protección de carácter ambiental y paisajístico que se realiza de la Punta de San García.

l) El Llano Amarillo de vacío marginal al espacio urbano central. La gran explanada, denominada "Llano amarillo", se transforma, una vez trasladados los aparcamientos estacionales, en un espacio con enorme capacidad para rediseñar el borde marítimo de la ciudad, integrándolo con un espacio urbano central. Será criterio básico de diseño aprovechar esta oportunidad para configurar un gran paseo público, rediseñar el viario de borde, integrar el muelle pesquero y servir de asentamiento a un potente equipamiento público (palacio de congresos, auditorio, centro cultural y lúdico) que potencie su carácter urbano y revitalice el frente de mar. Todo ello sumado a su capacidad para albergar una potente dotación de aparcamientos públicos.

m) Una nueva geometría viaria. El criterio general para el diseño y la propuesta de una nueva geometría del viario de borde, el que discurre entre la fachada consolidada de la ciudad y el puerto, es transformar su carácter de travesía de carretera para dotarlo de un carácter de espacio urbano, no contradictorio con su eficacia circulatoria.

n) El Río de la Miel. La redefinición formal y funcional del acceso al puerto, el mantenimiento de la dársena del Club Náutico y la potenciación del eje central, que une la estación de RENFE con el frente marítimo, dan sustento suficiente para formular como criterio de diseño, la recuperación, en lo posible, del cauce del Río de la Miel y su configuración como "muelle", al menos como homenaje a la historia de Algeciras.

o) Nuevas edificaciones. Nuevas actividades. La liberación del "Llano amarillo" de su actual función de aparcamiento estacional; la nueva configuración del acceso ciudad-puerto y el rediseño del viario que da acceso al puerto y la ciudad desde el sur, permite descubrir nuevos "solares" sobre los que implantar nuevas edificaciones y nuevas actividades, sean estas de carácter institucional o público o inmobiliarias.

En definitiva, unos criterios que tienen muy claro que la relación ciudad-puerto no puede resentirse por la existencia de instalaciones que siguen manteniendo el efecto barrera del puerto en la ciudad, pero que también apuestan porque el destino del territorio de contacto entre el puerto y la ciudad sea decidido de forma conjunta y con el mutuo respeto a las funciones y competencias atribuidas por la vigente legislación a cada una de las Administraciones, evitando crear falsas expectativas que, al final, sólo conducen a la frustración. Estas propuestas no son un paso atrás respecto al Plan vigente sobre todo pensando que las determinaciones del mismo que pudieran entenderse más beneficiosas nunca se han ejecutado y las que se han ejecutado eran o bien las de menor utilidad para la ciudad o las más nefastas para ésta. Sólo hay que recordar la determinación del Plan en el trazado del Acceso Norte, que para obtener una rentabilidad urbana se realiza un trazado que a la postre ha servido para sectorizar la ciudad y aislar la zona del Rinconillo de manera definitiva.

En lo referido a la Punta de San García, la Revisión reconoce la calificación global de Sistema General Portuario, pero determina como norma vinculante para ser desarrollada por el futuro Plan especial que los terrenos del borde litoral de la Punta San García deberán destinarse con la calificación concreta de espacio libre de uso público a la manera de dotación local exigible para el desarrollo de los usos estrictamente portuarios mayoritarios de la zona de servicios, en definitiva se trataría de un estándar de calidad ambiental que se exige en cualquier zona en la que se desarrollan usos transformadores de los recursos naturales.

V.30 El Acceso Central es una de las piezas del Plan que constituyen lo que podemos llamar "proyectos urbanos con valor estratégico".

Cuando se señalan estos proyectos se identifican aquellas intervenciones que actuando sólo en una parte del conjunto -pieza urbana- influyen de hecho en un territorio más amplio, condicionando positivamente otras acciones. Existe, por tanto, una íntima correlación entre estas intervenciones y el modelo urbano-territorial propuesto, en la medida en que provienen de una raíz común: con diferentes grados de especificidad todos ellos apuntan al cumplimiento de los objetivos orientadores y estrategias generales del Plan.

Puede decirse que estos proyectos urbanos buscan más las relaciones entre los sectores y objetos urbanos que la sola definición de los elementos construibles, de ahí que va a ser muy útil interpretar la Ciudad como suma de piezas urbanas distintas y diversas, para entender sus relaciones internas y ser capaces de provocar con estas propuestas unos nuevos sistemas relacionales.

A nivel urbano, estos proyectos estratégicos significan la ordenación espacial de una serie de actuaciones que se irán produciendo necesariamente y que serán puestas en relación precisamente por la existencia del Plan. Son proyectos que vehiculan estrategias de transformación y/o desarrollo urbano, que van más allá del alcance de un proyecto arquitectónico, por su tamaño, por su programa, por su gestión, por su gestión, etc. Son proyectos que por su escala tienen capacidad de canalizar formas de intervención de diferentes niveles de la administración y de los sectores privados, y que, por tanto, pueden disfrutar de fórmulas de gestión dinámicas y novedosas.

La rotundidad conceptual de la actuación proyectada para el Acceso Central en la revisión del Plan por el equipo redactor supone, frente a las soluciones melifluas previstas en el Plan actual, que se desarrollan en estudios vacilantes, no sólo un nuevo acceso a la ciudad sino un verdadero eje urbanístico de la ciudad.

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

Se trata no de crear una mera avenida caracterizada por su latitud asfáltica, con la paralización de la infranqueable barrera trasera y residual de las vías ferroviarias, sino de constituir una auténtica área plenamente urbana que permita transitar longitudinal y transversalmente un espacio urbano con todas sus caracterizaciones y figuraciones.

No es sólo un viario estrictamente delineado con certeza lineal, sino un elemento urbano a la vez estructurante y a la vez vertebrador, pues en cada momento esta enlazado con el resto de la ciudad con naturalidad, porque se está proyectando la ciudad misma.

El ferrocarril mantiene su situación que es estratégica pero no perturba la vida civil al ser cubierto por una avenida y un bulevar verde de más de 30 metros de latitud que se incorpora a la red estructurante de espacios libres y que enlaza sin solución de continuidad el paseo marítimo con el mismo Parque de los Alcornocales.

Además la intervención prevista quiere ser un proyecto real, que aprovecha la topografía, no se somete a ella, como en estudios anteriores y aprovecha instalaciones obsoletas, dotándolas de contenido de interés comarcal. Y por último, frente a las soluciones anteriores este proyecto ha catalizado la atención de la administración autonómica entendiéndolo el interés que tiene para el desarrollo no sólo de Algeciras sino de la propia comarca. Apostar por el desarrollo económico y social de una ciudad implica encarar la planificación urbanística con rigor, afrontando los problemas y huyendo de soluciones ambiguas que los resuelven coyunturalmente o que, incluso, los posponen. El Acceso Central, dentro del repertorio de intervenciones urbanas propuestas, es la más importante de cara al futuro de la ciudad de Algeciras y, por tanto, pertenece a la categoría de respuestas que deben tomarse con rotundidad. Será porque se cree en ellas.

VI.31 De los 22.100 millones de pesetas de inversión municipal programada, 13.200 deben ser financiados con cargo a los recursos generales municipales para inversión, lo que equivale a una media de 1.650 millones por año, que en realidad se programan entre un mínimo de 1.250 millones en el octavo año y un máximo de 2.800 millones en el segundo, por concentrarse en éste un volumen importante de inversiones en espacios libres, equipamientos y viario.

Estas magnitudes son las que tienen que ser puestas en relación con los recursos para inversión previsiblemente disponibles por el Ayuntamiento para verificar la viabilidad del Plan para el Ente local.

El movimiento económico de los Ayuntamientos se canaliza a través de sus presupuestos. Analizando las liquidaciones de ingresos y gastos por capítulos, en términos de derechos y obligaciones reconocidas del Ayuntamiento de Algeciras, para el quinquenio 1.994 a 1.998, observamos como datos más significativos los siguientes :

1. Las inversiones reales (capítulos 6 y 7) que en el primer trienio contemplado se situaban en torno a los 500 millones de pesetas de media, en el año 1.997 superaron los 700 millones y en 1.998 ascendieron a 1.844 millones de pesetas.
2. Los niveles de endeudamiento, calculados como porcentaje entre la carga financiera (capítulos 3+9 de gastos) y los recursos liquidados por operaciones corrientes (suma de capítulos 1 a 5 de ingresos), se han mantenido mayoritariamente en esos años por debajo del 25%, situándose en el último año en el 9,8%.

3. El ahorro neto municipal, calculado de acuerdo con la normativa vigente como diferencia entre ingresos y gastos corrientes, menos los préstamos amortizados en el año, no es nunca negativo en el período, superando incluso en el año 1.998 los 1.000 millones de pesetas, lo que indica una capacidad notable de generación de recursos financieros propios para hacer frente a inversiones municipales.

4. Las inversiones reales previstas para el año 1.999 se sitúan prácticamente en los 2.000 millones de pesetas, lo que indica una tendencia de crecimiento con respecto a la inversión real del año anterior.

5. El nivel de endeudamiento certificado por el Interventor de fondos municipales y unido al expediente para la aprobación del presupuesto municipal de 1.999 se sitúa en el 6,848%, porcentaje que se puede calificar de bajo y que sustenta el afirmar que se podría generar un volumen importante de recursos financieros para inversión si se quisiera acudir al crédito.

6. El ahorro neto municipal alcanzó en 1.998 el 10% de los recursos ordinarios y se sitúa en el 7% en la previsión para 1.999, reafirmando la tendencia a la generación de recursos propios para financiar inversiones municipales.

No obstante lo anterior, es preciso señalar que con efectos de primeros de 1.999 se ha modificado la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, en lo que a la materia de libertad de endeudamiento de las Corporaciones Locales se refiere, con el objetivo de incluir a todas las Administraciones Públicas dentro del marco de los criterios de convergencia implantados a efectos de cumplir los compromisos de Maastrich.

En definitiva lo que se ha establecido es que para que exista libertad de endeudamiento deben cumplirse tres requisitos: a) que el volumen global de endeudamiento consolidado no supere el 110% de los ingresos corrientes liquidados; b) que el volumen de operaciones vigentes a corto plazo no supere el 30% de los ingresos corrientes liquidados en el ejercicio anterior, y c) que no se deduzca una cifra de ahorro neto negativo de la diferencia entre los ingresos y gastos corrientes, excluidos los gastos correspondientes al pago de intereses por préstamos a largo plazo, y deduciendo a su vez las anualidades teóricas de amortización de los préstamos proyectados o vigentes para el año en curso.

Para la puesta en marcha de estas nuevas fórmulas de control del endeudamiento local se ha establecido un período transitorio, que autoriza una graduación hasta los años 2.001 y 2.003 del control del ahorro neto negativo y de la cota del 110% del endeudamiento consolidado, respectivamente.

En el Estudio Económico Financiero del Plan Se ha evaluado cuál es la situación del Ayuntamiento de Algeciras a la luz de este nuevo marco normativo. Partiendo de la liquidación del presupuesto consolidado para 1.998 y del preventivo para 1.999 y de la información proporcionada por la Intervención de fondos municipal sobre la deuda viva del Ayuntamiento a la fecha de elaboración del citado Estudio Económico Financiero, se constata que:

1. la deuda viva municipal actual total de 7.085 millones de pesetas es inferior al 110% de los ingresos corrientes liquidados en 1.998, que ascendieron a 6.970 millones;

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

2. la deuda viva actual a corto plazo - 1.566 millones de pesetas - es también inferior al 30% de los ingresos corrientes liquidados; y
3. en cuanto al ahorro neto, como ya se ha comentado anteriormente su saldo es claramente positivo.

En conclusión, aun con el nuevo marco vigente, no existe restricción legal alguna a la libertad de endeudamiento por parte del Ayuntamiento de Algeciras para atender a la financiación de nuevas inversiones, existiendo incluso una generación directa de recursos para este fin a través del ahorro municipal.

A vista de ello, lo anterior, estimamos que las holguras que ofrece la hacienda municipal de Algeciras y a que la capacidad de inversión municipal se situó en los 1.844 millones en 1.998 y en 2.000 millones en 1.999, no sería arriesgado afirmar que ésta podría verse incrementada sustancialmente si el Ayuntamiento decidiera en los próximos años recurrir al crédito y al endeudamiento para financiarla, sin que se encendiera ninguno de los testigos financieros actualmente establecidos. Aún en ausencia, pues, de evaluaciones cuantitativas más elaboradas se estima que es sustentable el criterio de que en los próximos años el Ayuntamiento podría drenar hacia la inversión municipal unos recursos que se situarían entre los 2.200 y los 3.000 millones de pesetas por año, sólo con que su evolución no fuera muy distinta a la que han experimentado los ingresos corrientes municipales en los últimos años.

Una estimación cuantificada mediante algún algoritmo de la capacidad futura de inversión municipal exigiría disponer de: a) una proyección a los dos próximos cuatrienios de los ingresos corrientes municipales totales, ya sea en su conjunto o para cada figura impositiva, transferencias corrientes del Estado, etc., y b) una previsión del plan de amortización de los créditos actualmente vigentes, con la deuda viva estimada para cada uno de los próximos años. Partiendo de tales datos se podría estimar, aplicando los ratios nuevos ahora establecidos por la Ley Reguladora de Haciendas Locales, el ahorro neto y el crédito obtenible en los dos próximos cuatrienios. De hecho, no ha sido posible disponer de la previsión del plan de amortización de los préstamos vivos, ni existe una proyección realizada por el Ayuntamiento y sustentada por la Corporación de los ingresos corrientes municipales para los próximos ocho años.

Por tanto, nos reafirmamos en la viabilidad económica del Plan para el Ayuntamiento de Algeciras poniendo en relación la inversión municipal programada anualmente con cargo a los recursos generales, con la estimación de recursos previsiblemente disponibles realizada.

De la primera se deducen unas necesidades de inversión media de 1.650 millones de pesetas al año, con un máximo de 2.800 millones en el segundo año y un mínimo de 1.250 en el octavo. En cuanto a los recursos previsibles se estima que estos podían situarse entre los 2.200 y los 3.000 millones de pesetas año en el período. Se considera, pues, que el Plan es claramente viable para el Ayuntamiento, sin perjuicio de que en algún año específico se pudiera producir alguna tensión de liquidez fácilmente resoluble con operaciones de tesorería.

VII.32 Con modificación en la redacción se acepta la alegación, incluyéndola en la Memoria de Ordenación.

VII.33 Se plantea un equipamiento público en toda esta manzana por lo que no existe inconveniente en incluir lo sugerido.

VII.34 La catalogación de este edificio se produjo casi simultáneamente con el derribo por ruina técnica. En cualquier caso la propiedad conoce la obligación de reconstruir el aspecto exterior de la edificación original, por lo que no se ve inconveniente en recoger esta sugerencia.

VII.35 El PSOE, en la Comisión de Patrimonio a votado, junto con los demás integrantes de la misma, la eliminación de este edificio.

VII.36 Realizar un Catálogo descriptivo de árboles singulares ubicados en fincas particulares.- esta es una propuesta que excede el contenido de lo que debe ser un Plan General. No obstante, el Plan cuenta con una regulación suficiente para asegurar la conservación de los elementos vegetales singulares que se detecten en el momento de que se pretenda acometer cualquier obra de nueva planta.

VIII.37 Efectivamente la actuación de "El Algarrobo: Sector I I S. Urbanizable Programado" es una de las propuestas del PGM0 más destacada por la importancia de los impactos inducidos. Los dos impactos que se citan denominan Sistemas de Espacios Libres previstos a instalar sobre UAHs de muy Alta Calidad Ambiental, frágiles y no exentas de riesgos naturales, pero dado que la categoría de un impacto no depende sólo de la capacidad de uso de la UAH afectada sino también, lógicamente, del uso que se prevé implantar y puesto que en este caso se trata de espacios libres, y no de usos residenciales ni de equipamientos o infraestructuras, la categoría alcanzada por estos impactos ha sido la de Asumible.

No obstante, el conjunto de la Actuación, que genera otros dos impactos Moderados, de mayor importancia que los anteriores, ha sido objeto de medidas correctoras específicas y se ha establecido como medida de control ambiental adicional la sujeción a EIA del instrumento de desarrollo. Veamos lo que dice al respecto el EslA en su apartado relativo a las Medidas Correctoras y de Control Ambiental:

En toda la Actuación se propiciará la integración armónica de los usos propuestos con el medio físico sobre el que se localiza. Se cuidará muy especialmente la vegetación preexistente realizando un "Inventario Cartográfico" de los pies de alcornoques u otros árboles autóctonos existentes y de las manchas de matorral de cierta importancia (para los Sectores de Impacto sobre las UAHs Valle del Marchenilla y Piedemontes). Este inventario ha de servir para adecuar la ordenación de los usos propuestos en el correspondiente Plan Parcial de manera que se respeten en su lugar el máximo número posible de alcornoques y manchas de matorral. Se fija un 30% como porcentaje de árboles inamovibles y de un 15% para las manchas de matorral. Se presentará un "Plan de Movilización y Replante de Árboles" que debe garantizar la viabilidad biológica tanto de los pies que se desplazan como de los que se quedan en su lugar justificándose las medidas que se toman para minimizar las marras y para reponerlas. No se permitirá la introducción de especies de porte arbóreo alóctonas. Se habilitarán medidas para permitir el desenvolvimiento de la fauna dentro de la actuación. Se fijará un espacio colchón libre de edificaciones y con vegetación similar a la que se encuentre en el límite interior del Parque Natural entre este y la Actuación, que no podrá ser inferior a los 25 m a contar desde el límite del Parque Natural. Los primeros 15 m, franja de seguridad contraincendios, deberán estar en todo tiempo libre de residuos, matorral y vegetación seca, pudiéndose mantener las densidades arbóreas y arbustivas que debidamente se justifiquen en el Plan Contraincendios.

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

El Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización deben contar con un "Plan Contraincendios" con las indicaciones oportunas para la fase de construcción y para la fase de explotación de las instalaciones y edificios. Así mismo, el Plan Parcial contendrá en uno de sus apartados un "Inventario Cartográfico" de la Vegetación existente que permita la ordenación integrada de los usos y el respeto a la realidad físico natural preexistente y un "Plan de Movilización y Replante de Árboles" con el objetivo arriba apuntado. Los instrumentos de desarrollo deben establecer en sus Estudios Económicos Financieros o en sus Presupuestos las partidas que cubran los costes de las medidas que aquí se establecen. La Actuación 32: El Algarrobo, Sector 11 Suelo Urbanizable Programado se someterá a EIA.

El EslA del Instrumento de desarrollo analizará, además de lo especificado en la legislación aplicable, los siguientes aspectos:

- La integración armónica de los usos propuestos con el medio físico sobre el que se localiza estudiándose, en concreto, las afecciones sobre la topografía de la zona.
- "Inventario Cartográfico" de los pies de alcornoques u otros árboles autóctonos existentes y de las manchas de matorral de cierta importancia (para los Sectores de Impacto sobre las UAHs Valle del Marchenilla y Piedemontes).
- Supervisión del "Plan de Movilización y Replante de Árboles" y establecimiento de Medidas de Correctoras y de Control.
- Diseño del Espacio Colchón fronterizo con el Parque Natural de "los Alcornocales".
- Control del "Plan Contraincendios" con las indicaciones oportunas para la fase de construcción y para la fase de explotación de las instalaciones y edificios.

VIII.38 Al igual que en el caso anterior al actuación "La Arrejanosa: Sector 3, S. Urbanizable Programado" por la importancia de los impactos se han elaborado medidas correctoras específicas que minimizan los impactos y garantizan la viabilidad ambiental de la misma.

Como es conocido, en su día la propiedad de la finca, a finales de los 70, cedió los terrenos donde se ubicó el antiguo vertedero de El Cobre y el actual vertedero de inertes. Aquella cesión se hizo con el compromiso por parte del Ayuntamiento de permitir la urbanización del resto de la finca situada sobre el Cerro de La Arrejanosa. A mediados de los 90 se presentó una modificación por parte de la propiedad que suponía la puesta en marcha de este acuerdo y la urbanización de gran parte de la finca La Arrejanosa. Finalmente, el Plan General para este Sector, se incluye como Suelo Urbanizable Programado para dar cumplimiento a un convenio suscrito con la propiedad en el período de redacción del Plan General que ahora se revisa, y que a partir del Avance se modificó para destinar la mayor parte de la finca a espacios libres de uso y dominio público, admitiendo sólo en una parte minoritaria de ella la clasificación de urbanizable. Su posición en el borde oeste de la ciudad, colindante con el Parque Natural de Los Alcornocales, y sus propias condiciones ambientales, exigirán unas condiciones de ordenación muy precisas y ajustadas de cara a lograr la máxima integración de las edificaciones en el paisaje. Sus características lo hacen apropiado para la baja densidad y para los usos turísticos.

Con dicha propuesta quedaban libres e integradas en un Parque Suburbano la mayor parte de las masas de alcornoque y matorral noble mediterráneo que se enclavan en el interior de la finca, puesto que cerca de la mitad de la actuación se superpone a terrenos desprovistos de cubierta vegetal arbórea, pertenecientes a la UAH Colinas de Botafuegos, y casi la otra mitad de la misma se superpone a terrenos incluidos en la UAH Piedemontes caracterizados también por la falta o la escasez de la cubierta vegetal arbórea. Quedaba sólo afectada una pequeña mancha de alcornocales perteneciente a la UAH "Alcornocales de Solana", veamos que prevé el PGMO en esta aspecto.

En las Normas Urbanísticas correspondientes a este tipo de suelo, en su Artículo 324, Condiciones particulares, A) Primer cuatrienio, Sector 3. La Arrejanosa (pág.247) se incluyen en las observaciones las siguientes condiciones para este Sector:

Los sistemas locales de cesión obligatoria y gratuita se concentrarán en la zona de poniente (UAH-32, Alcornocales de Solana), al objeto de conseguir la continuidad y el apoyo a los sistemas generales de espacios libres que se proyectan en su colindancia. Todos los alcornoques que persisten en la finca se consideran protegidos. El Plan Parcial ha de incluir entre sus documentos un inventario de los alcornocales existentes dentro del Sector, y en su caso un Proyecto de Restitución de la superficie arbolada.

Como se aprecia en el articulado de la Normativa Urbanística no ya la porción afectada de la pequeña mancha de alcornocales, que representa una mínima expresión del alcornocal de la finca, sino los árboles aislados se consideran protegidos y como tales no pueden ser más que respetados por la actuación. No obstante, como se explicará un poco más abajo en la actuación se han identificado una serie de impactos que como no podía ser de otra forma dado el intenso trabajo de evaluación y modificación de la propuesta se han valorado como moderados.

Por último en las medidas correctoras del Estudio de Impacto Ambiental (EslA) se propone una mayor reducción de la superficie afectada por el uso residencial.

109.UPRI 4.-Suelo Urbanizable Programado Residencial Actuación 40 (La Arrejanosa: Sector 3, S. Urbanizable Programado) Sobre la UAH N° 19, Vegas del Palmones-Botafuegos,
110.UPR.15.-Suelo Urbanizable Programado Residencial Actuación 40 (La Arrejanosa: Sector 3, S. Urbanizable Programado Sobre la UAH N° 19, Vegas del Palmones-Botafuegos, y
111.UPRI 6.- Suelo Urbanizable Programado Residencial Actuación 40 (La Arrejanosa: Sector 3, S. Urbanizable Programado) Sobre la UAH N° 31, Piedemontes.-

En toda ella se buscará la integración armónica de los usos propuestos con el medio físico sobre el que se localiza. Se cuidarán muy especialmente la vegetación preexistente realizando un Inventario Cartográfico, para el Sector de Impacto sobre la UAH Piedemontes, de los pies de alcornoques u otros árboles autóctonos existentes y de las manchas de matorral de cierta importancia. Este inventario ha de servir para adecuar la Ordenación de los usos propuestos en el correspondiente Plan Parcial, de manera que se respeten en su lugar el máximo número posible de alcornoques y garantizar la viabilidad biológica tanto de los pies que se desplazan como de los que se quedan en su lugar justificándose las medidas que se toman para minimizar las marras y para reponerlas. No se permitirá la introducción de especies de porte arbóreo alóctonas. Se habilitarán medidas para permitir el desenvolvimiento de la fauna dentro de este nuevo espacio urbanizado. Por último, se buscará la integración paisajística de los edificios en su entorno inmediato actuándose tanto sobre la forma de estos como sobre los espacios libres. Se preverá que todas las aguas residuales se encaucen a la red de saneamiento municipal y a la depuradora prevista y que estas estén realizadas antes de la ocupación de las viviendas. El diseño de los espacios libres ha de evocar el origen de la finca y su vinculación con el Parque Natural de los Alcornocales. En la afección a la UAH Vegas del Palmones-Botafuegos y del Cobre se analizarán los Riesgos de Inundación existentes.

El Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización deben contar con un "Plan Contraincendios" con las indicaciones oportunas para la fase de construcción y para la fase de explotación de las instalaciones y edificios. Así mismo, el Plan Parcial contendrá en uno de sus apartados un "Inventario Cartográfico" de la Vegetación existente que permita la ordenación integrada de los usos y el respeto

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

a la realidad físico natural preexistente y un "Plan de Movilización y Replante de Árboles" con el objetivo arriba apuntado. Los instrumentos de desarrollo deben establecer en sus Estudios Económicos Financieros o en sus Presupuestos las partidas que cubran los costes de las medidas que aquí se establecen. La Actuación 40: La Arrejanosa: Sector 3 Suelo Urbanizable Programado se someterá a EIA.

El ESIa del Instrumento de desarrollo analizará, además de lo especificado en la legislación aplicable, los siguientes aspectos:

- La integración armónica de los usos propuestos con el medio físico sobre el que se localiza estudiándose, en concreto, las afecciones sobre la topografía de la zona.
- "Inventario Cartográfico" de los pies de alcornoques u otros árboles autóctonos existentes y de las manchas de matorral de cierta importancia (para los Sectores de Impacto sobre las UAHs Valle del Marchenilla y Piedemontes).
- Supervisión del "Plan de Movilización y Replante de Árboles" y establecimiento de Medidas Correctoras y de Control.
- Control del diseño de los espacios libres.
- Control del "Plan Contra incendios" con las indicaciones oportunas para la fase de construcción y para la fase de explotación de las instalaciones y edificios.

VIII.39 El caso de la actuación "La Menacha: Sector I, S. Urbanizable Programado" es bastante distinto a los anteriores. En principio, no provoca impactos que superen la categoría de Asumibles y como tal no se considera necesaria la especificación de medidas correctoras. Los riesgos de inundación se concentran en la pequeñísima porción afectada de la UAH vegas del Palmones-Botafuegos. De todas formas puede ser estimada la alegación y propiciar desde la normativa la implantación de Sistemas de Espacios Libres Locales en el espacio ocupado por el impacto I15,UPR18.

Para La Menacha II, entre los Criterios Generales de Intervención se establece en el Plan para este sector que de un total aproximado de 75 has de superficie con la que cuenta la finca, unas 45 has se destinan mayoritariamente a espacios libres, para formar parte del parque lineal ribereño del Palmones, incorporando dicha superficie una zona de acebuches con la que cuenta la finca y que son necesario mantener. Las restantes 30 has son las que se clasifican como Urbanizable para baja densidad, pero con diversidad tipológica, de forma de poder constituir una oferta variada de viviendas apoyada sobre el límite del Suelo Urbano.

VIII.40 En primer lugar, no es el impacto peor valorado de todo el estudio pues otros cuatro impactos lo superan en el valor de impacto, que no en categoría. Si es cierto que la relevante inadecuación con la Calidad Ambiental de la UAH Alcornoques de Solana obliga a una profunda corrección de la actuación causante del mismo a fin de que puede acometerse de forma equilibrada. Como en los casos anteriores se vuelve a citar el propio documento de ESIa contra el que se alega en su parte correspondiente a las medidas correctoras:

93.UPR6.-Suelo Urbanizable Programado Residencial Actuación 33 (Las Herrizas: Sector 10, S. Urbanizable Programado) Sobre la UAH Nº 32, Alcornocales de Solana

La ordenación pomenorizada que se establezca ha de hacer coincidir los Sistemas de Espacios Libres Generales y Locales con las porciones afectadas por esta Actuación de la UAH Alcornoques de Solana. Estos SEL se diseñarán desde el propio Plan Parcial con las características de

los Parques Suburbanos, esto es, con el menor grado de alteración posible de la realidad físico natural preexistente. No obstante, se admite que un 30% de la UAH Alcornoques de Solana sea afectada por usos distintos al descrito siempre que se justifique la necesidad de hacer uso de estos terrenos por el Plan Parcial, que estos usos se concentren en dos bolsas como máximo y que se compense la superficie afectada con otra de iguales características, o sea, debidamente repoblada con alcornoque, acebuche y su cortejo, dentro de esta Actuación. Los alcornoques aislados fuera de la UAH Alcornoques de Solana en caso de tener que ser arrancados deberán de replantarse en estas zonas o bien en el SEL antes mencionado a no ser que presenten un estado fitosanitario, a demostrar mediante informe pericial, que haga inviable su traslado.

Las medidas correctoras obligan pues a cambiar de uso concentrando el SEL, con las características de los Parques Suburbanos, esto es, sin apenas transformación, en esta parte de la UAH afectada. Con ello se preserva la naturalidad preexistente si bien para no comprometer la viabilidad urbanística del resto de la actuación se le otorga un pequeño margen de maniobra permitiendo únicamente una escasa afección por usos distintos al SEL a la UAH citada, siempre que se reintegre esa superficie como alcornocal dentro de la actuación y siempre que se replanten los alcornoques y su cortejo afectados en esa u en otra zona de la actuación. La medida correctora es más que suficiente para garantizar la viabilidad ambiental de la actuación.

VIII.41 Se está de acuerdo en que el equipamiento que provoca el impacto 54. E8.- Equipamiento Actuación 23 Sobre la UAH Nº 8, Marismas No Protegidas ha de ser descartado o en palabras del ESIa:

No se encuentran medidas correctoras capaces de minimizar este impacto puesto que se esta afectando a una de las UAH de más alta Calidad Ambiental y con Limitaciones importantes. Para la viabilización ambiental de esta actuación es preciso la relocalización del uso propuesto en otra área distinta fuera de la UAH Marismas No Protegidas del Palmones.

VIII.42 El contenido de esta alegación desborda las funciones propias de un planeamiento urbanístico general, que lo único que puede realizar es prever una zona específica en la que desarrollar las actividades logísticas del transporte, la previsión de aparcamientos y el establecimiento de una red viaria básica que evite el tráfico de paso.

Respecto a las fuentes de contaminación acústica si bien han sido tenidas en cuenta en la formación del PGMO y en la propia normativa del mismo Título VI, Capítulo III Usos y Actividades Económicas y Servicio Privados, Título IX, Capítulo I Condiciones de Protección Ambiental y otros- su regulación es más propia de una ordenanza que de un PGMO. La propia naturaleza dinámica de la emisión de ruidos y no siempre dependiente de los edificios e instalaciones hace que la regulación se atienda desde Ordenanzas, de ahí que exista incluso un Modelo-Tipo de Ordenanzas de Ruidos elaborado por la Junta de Andalucía.

VIII.43 Desde el PGMO se apuesta por la potenciación de la recogida selectiva de los RSU y así se tiene presente la necesidad de dotar a la población de zonas aptas para la ubicación de contenedores de recogida selectiva.

Además en la Normativa urbanística, Título IX, Normas Generales de Protección, Capítulo I, Condiciones de Protección Ambiental, en su Art. 23 I, Vertidos Sólidos, punto 7 se dice en todos los Proyectos de Urbanización se establecerán las previsiones oportunas para la localización y dotación de los contenedores de recogida selectiva de residuos. En aplicación de la Ley de Residuos y la Ley

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

de Envases, dichos contenedores deberán posibilitar la separación selectiva de los desechos para posibilitar su reutilización y reciclado, siendo la fecha del 1 de enero del 2.001 la de inicio de esta obligación para los municipios mayores de 5.000 habitantes.

VIII.44 En cualquier caso hay que reconocer que existe un problema de contaminación de las aguas del puerto propiciado por el trasiego de embarcaciones y mercancías, pero también por el vertido de las aguas residuales sin depurar de la ciudad de Algeciras en la zona de abrigo del puerto. La anulación de los focos de vertido en el Saladillo y en la playa de Los Ladrillos con la unificación de la red y la construcción de la depuradora va mejorar la situación de manera notable. Una vez visto el resultado de estas actuaciones con la puesta en práctica de las mismas sería el momento de evaluar de nuevo la condición de las aguas del puerto y no ya plantear la realización de un estudio sino empezar a valorar las distintas alternativas posibles para corregir la situación.

VIII.45 Lo primordial, desde el punto de vista del saneamiento, es conseguir la unificación del vertido y la depuración de las aguas de la ciudad, aspecto que quedará zanjado con la construcción de la depuradora propuesta (y la ejecución del Acceso Central). Por otra parte la propuesta de la reutilización de las aguas, que en sí mismo es un objetivo loable, cobra realmente sentido cuando hay un destino predeterminado muy consuntivo de este recurso. Es el caso de las extensiones de cultivos de regadío, los campos de golf o determinados usos industriales.

En el caso de Algeciras estos usos son muy minoritarios o prácticamente inexistente por lo que la reutilización carece de un destino adecuado que la haga no sólo factible técnicamente sino una inversión prioritaria. Este tipo de usos hay que recordar que se ubican en otros municipios de la Bahía por lo que sería necesario la actuación coordinada de varias administraciones en una operación, en principio, costosa por la distancia que separa los puntos de destino de la depuradora. Aún así, una vez ejecutada la depuradora siempre cabe plantear las distintas posibilidades de reutilización de las aguas y en caso de que alguna fuera viable técnica, económica y ambientalmente acometerla.

VIII.46 En cualquier caso el PGMO y su EsIA, documento aunque diferenciado integrante del Plan, contemplan algo más que un estudio para la recuperación del antiguo cauce del Miel para la ciudad de Algeciras. Sólo hace falta consultar los planos (ORD-12, por ejemplo) del PGMO para comprobar como reaparece, se descubre, parte del cauce del río, concretamente su tramo final próximo a la desembocadura. No quepa la menor duda que este tramo es el de mayor interés por su posición junto al casco antiguo y por su valor histórico como elemento clave en la identidad y en el imaginario colectivo de los Algecireños.

Pero no se queda ahí la recuperación que propone el Plan. La actuación Plan Especial Acceso Central conlleva la apertura de un paseo peatonal de 30 metros de anchura sobre el tendido ferroviario una vez soterrado. Este paseo peatonal es una vía verde que discurre por donde antaño lo hacía el río. Al respecto en las medidas correctoras del EsIA se dice:

19.11.- Infraestructuras Actuación 9 (Plan Especial Acceso Central: 3.PE.7) Sobre la UAH Nº 10, Núcleo de Algeciras.

Se contempla como medida compensatoria, a los efectos del consumo de territorio, que la orientación del diseño del Sistema General de Espacios Libres a ubicar sobre el tendido ferroviario intente reconstruir el antiguo paisaje fluvial y ribereño del tramo final del río de La Miel. Para ello prestará especial atención a la formación de una aliseda o chopera en los márgenes de dicho espacio

rodeando superficies de agua en el interior del mismo. El Plan Especial del Acceso Central garantizará un adecuado nivel de protección del patrimonio arqueológico o histórico.

El Plan Especial, el Proyecto de soterramiento y cualquier otro instrumento que se elabore con el objeto de gestionar la presente Actuación incluirá entre sus apartados uno dedicado al Diseño del Sistema General de Espacios Libres con las características apuntadas. Así mismo, estos instrumentos incorporarán en sus Estudios Económico-Financieros o en sus presupuestos las partidas correspondientes para garantizar el cumplimiento de las medidas aquí establecidas. El Proyecto de Soterramiento del Tendido Ferroviario se someterá a EIA.

En las medidas correctoras del EsIA se encuentra no ya la necesidad de hacer un estudio sobre la posible recuperación del río sino las condiciones mínimas para evocar al río de la miel con la constitución de un "paisaje fluvial y ribereño" en pleno centro de la ciudad de Algeciras.

VIII.47 El Modelo General Orgánico, o Territorial, fijado en el PGMO establece una nítida frontera para los usos urbanos en el curso del Pícaro una vez superada al carretera N-340. Este Modelo obedece a diversas razones de índole medioambiental, paisajística e incluso productiva-etnográfica pero también existen fundamentos urbanísticos, territoriales y otros derivados de la legislación sectorial. Y es que el río Pícaro además de poseer en sí mismo un indudable valor ambiental y paisajístico constituye un elemento de contención para los desarrollos urbanos por terrenos que al margen de los valores, fragilidades y riesgos detectados y evidenciados por el PGMO, que no es necesario repetir, darían lugar a crecimientos muy consuntivos en recursos naturales, en general, y en espacio, particularmente, dado lugar a una ciudad mucho más dispersa, más costosa de gestionar y menos sostenible y solidaria.

No obstante, hay que reconocer que desde la Redacción de la esta revisión del Plan se ha intentado consolidar el Río Pícaro como una frontera para los desarrollos urbanos. Este objetivo se ha conseguido hasta donde es posible, y ello por que el nuevo Plan no puede desconocer la realidad consolidada. Así la Revisión desclasifica las grandes zonas de terrenos de Suelo Urbanizable Programado y Urbanizable No Programado que el Plan en vigor extendía hasta, prácticamente, Punta Carnero sin que haya podido hacer lo mismo con los suelos clasificados por el anterior plan como SUP y que contaban ya con un Plan Parcial aprobado definitivamente y en ejecución.

Una vez comenzada la urbanización de los terrenos y la construcción de las viviendas en el momento de identificar y determinar las distintas UAH estos terrenos, en proceso de urbanización, se consideran asimilables al resto de la zona Getares-San García. No obstante, si se ha defendido el elemento más interesante cual es las Riberas del Pícaro donde se instala un Sistema de Espacios Libres.

VIII.48 Las Directrices del Suelo No Urbanizable establecen la siguiente regulación:

Se categoriza como una "ÁREA DE CONSERVACIÓN ACTIVA" con los condicionantes de "ÁREA CON RIESGOS DE EROSIÓN O DESLIZAMIENTO" y el de "ÁREA CON RIESGO DE INCENDIOS", orientada a la regeneración de la cubierta vegetal y al mantenimiento de los usos y aprovechamientos actuales y se propone su Clasificación como SNUPE Integral por su interés ambiental, ecológico, paisajístico y por los importantes riesgos de erosión y de incendio que presenta.

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

La reforestación, en principio, parece una medida razonable en orden a combatir los procesos erosivos en las áreas más intensamente erosionadas. Dicha reforestación debería hacerse compatible con los demás recursos y procesos naturales. En especial, se ha de considerar la posible incidencia sobre las migraciones de aves que en numerosas ocasiones toman como descansaderos las áreas más despejadas y desforestadas. Es por ello que este tipo de propuestas en zonas de que pueden convertirse en un futuro ENP han de plantearse por el Organismo Gestor siempre desde una visión global de los problemas ambientales de dicho espacio.

VIII.49 La conformación del Sistema General de Vías Pecuarias contenida en el PGM tiene la intención de aprovechar el imperativo legal de prever las alternativas de trazado a las Vías Pecuarias afectadas por el propio plan como una oportunidad para recuperar el patrimonio vía pecuario de Algeciras y propiciar una red sobre la cual consolidar el uso ecoturístico-recreativo del territorio municipal.

No sólo se ha tenido en cuenta las afecciones del Nuevo Plan a las Vías Pecuarias si no que se ha reconvertido la obligación de dar trazados alternativos a dichas afecciones en un verdadero pilar de la actuación del Plan. El Nuevo Plan no sólo ha optado por solucionar los problemas que sus propuestas podían ocasionar en la distintas vías pecuarias del término de Algeciras. El documento PGM aprobado Inicialmente contiene una Propuesta de Alternativas de Trazado que se enfrenta a las Vías Pecuarias desde una aptitud positiva, con la intención de dar una solución global a las diferentes afecciones acumuladas a lo largo del tiempo sobre las Vías Pecuarias del término que habían terminado por desarticular la red y descoser el tejido territorial que antes componían. El Documento del PGM contienen una solución global para recuperar tanto la integridad física del dominio de Vías Pecuarias como la integridad territorial, la continuidad de los trazados, el sentido de red y la utilidad ambiental, paisajística y territorial que antaño poseían.

Como se ha indicado en el Documento de Aprobación Inicial se constata la importancia de las afecciones perjudiciales que se han producido hasta la actualidad que ha supuesto la descomposición y la total pérdida de funcionalidad del sistema Vía Pecuario de Algeciras. Esta situación, junto con las previsiones del Plan en tramitación, obligan a considerar la necesidad de dotar de alternativas a los tramos que se van a ver afectados por el nuevo planeamiento como una oportunidad para reconstruir el sistema.

Es por ello que la Propuesta de Alternativas de Trazado se ha diseñado y planificado no desde la perspectiva de dar una respuesta puntual y fragmentaria a los segmentos de este Dominio Público afectados por el nuevo Plan, sino sobre la base de propiciar la consistencia, la continuidad, la coherencia del sistema elementos indispensables para que el nuevo SG de Vías Pecuarias de Algeciras pueda además de soportar, propiciar el uso y disfrute de la mayor parte del territorio municipal. Sirva esta primera referencia a los criterios con que se han formulado las alternativas como un claro reflejo de la relevancia, que a estos efectos, se ha dado a la recuperación y mantenimiento de la red y a la salvaguarda de las funciones a las que sirve.

VIII.50 Solicitar la inclusión de la Garganta del Capitán en el P.N. de los Alcornocales:- esta solicitud debe realizarse ante la Administración competente(Consejería de Medio Ambiente) y al margen de la tramitación del Plan General. No obstante, las determinaciones del Plan responden a esta misma valoración.

El PGM aprecia la continuidad existente en cuanto a las características del medio físico-natural y ambiental entre la garganta del Capitán y el resto del espacio algecireño integrado en el PN

de "Los Alcornocales". De hecho las Unidades Ambientales Homogéneas Sierras y Canutos se prolongan entre la Garganta del Capitán y el resto de las sierras algecireñas sin distinguir diferencias objetivas suficientes como para diferenciar entre el espacio inscrito en el PN y el que queda fuera.

La Clasificación y Calificación de los distintos tipos de suelos así como la regulación con de los distintos usos y actividades contenidos en la normativa urbanística no ha establecido diferencias entre uno y otros espacios.

La creación o modificación de los límites de los Espacios Naturales Protegidos es una competencia que no reside en la Administración Local. No obstante, si es posible apoyar desde el análisis del Plan el contenido de la alegación de solicitud de la inclusión de la citada garganta al PN de los Alcornocales.

VIII.51 Solicitar una figura de protección del litoral y de los fondos de San García. Esta solicitud debe realizarse ante la Administración competente (Consejería de Medio Ambiente) y al margen de la tramitación del Plan General. No obstante, esta propuesta es complementaria a las determinaciones del Plan para la zona.

La UAH Fondos y Aguas del Estrecho y Getares que se extiende entre la Punta del Saladillo y el límite con Tarifa se ha categorizado en el EIA del Plan como de Clase Singular. En las Directrices del Suelo No Urbanizable ya se procede a argumentar la procedencia de la solicitud indicada en la alegación:

Fondos y Aguas del Estrecho y Getares

La franja marítima comprendida entre Punta de San García y el límite con Tarifa se caracteriza por poseer un fondo rocoso, excepción hecha de la Ensenada de Getares constituida por arenas finas, con brusca pendiente a escasos metros de la costa, fuerte hidrodinamismo y poca alteraciones antrópicas. Su condición de frontera biogeográfica entre el mediterráneo y el atlántico, las peculiares condiciones del Estrecho y del mar de Alborán propician la existencia de unos ecosistemas singulares y con proliferación de especies raras y muy selectivas.

Las operaciones de captación de arena, dragado y vertido de inertes se consideran especialmente impactantes sobre los ecosistemas bentónicos y sobre los organismos sésiles por la deposición de residuos sobre los organismos hasta su enterramiento, por la fuerte disminución de la transparencia del agua y por la reducción del oxígeno disuelto, que en suman provocan la muerte de numerosos organismos y la simplificación del ecosistema.

Aún así, esta UAH mantiene excepcionales valores ambientales, ecológicos, paisajísticos y científico-culturales que es necesario preservar para las generaciones futuras.

La ordenación ha de propiciar la reducción al mínimo de la intervención antrópica y se ha de proponer a las instancias autonómicas la incorporación al RENPA, mediante la figura que se estime oportuno, pero estableciendo un grado máximo de protección-conservación entre la zona comprendida entre la ribera del mar y una milla mar adentro.

Se categoriza como una "ÁREA DE CONSERVACIÓN ESTRICTA" con el condicionante del tipo "ÁREA VULNERABLE FRENTE A RIESGOS LITORALES" y se propone su Clasificación como

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

Suelo No Urbanizable de Protección Especial (SNUPE) integral por su interés ambiental, Paisajístico y científico-cultural y por la intensidad de los Riesgos Litorales.

Se prohíben, expresamente, los dragados y las obras marítimo terrestres, así como, la realización de captación de arenas o el vertido de inertes, o cualquier tipo de residuos.

VIII.52 La competencia para declarar y modificar los límites de los Espacios Naturales Protegidos recae en la Comunidad Autónoma y no en el Ayuntamiento. No obstante, el régimen de utilización que se determina en las Directrices del Suelo No Urbanizable y en la Normativa Urbanística abundan en la regeneración de la calidad ambiental primitiva.

PROPUESTA

Se propone estimar los apartados : 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 12, 13, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 32, 33, 34, 41, 42, 43, 44, 45 en parte, 46, 47, 48, 49, 50, 51 y 52.

Se propone desestimar los apartados : 8, 11, 14, 15, 16, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 35, 36, 37, 38, 39 y 40.

ALEGACIÓN 235/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

Alegan contra la determinación de Sistema General Portuario del borde litoral de la Punta San García solicitando su calificación de espacio libre público a proteger por su valor paisajístico.

INFORME

En este punto hay que clarificar que la determinación de Sistema General Portuario es una exigencia legal derivada de la Ley de Puertos, vinculante mientras sigan incluidos los terrenos en la zona de servicios portuaria. No obstante la Revisión, aun reconociendo esa calificación global de Sistema General Portuario, establece su destino concreto de espacio libre público coincidiendo materialmente con la pretensión de la alegación.

La delimitación de la zona de servicios de los puertos de interés general se realiza por el Ministerio, previa aprobación del Plan de utilización de los espacios portuarios y en ella se incluyen las superficies de tierra y de agua necesarias para la ejecución de sus actividades, las destinadas a tareas complementarias de aquéllas y los espacios de reserva que garanticen la posibilidad de desarrollo de la actividad portuaria. La Ley de Puertos establece en su art. 18.1 la obligación para los Planes Generales de calificar la zona de servicios de los puertos de interés general como sistema general portuario, a desarrollar a través de un Plan Especial o instrumento equivalente (art.18.2). Pues bien, el Plan General no puede desconocer esta delimitación y debe calificar los terrenos incluidos en la dicha zona como Sistema General Portuario sin perjuicio de que esté facultado para establecer otras determinaciones sustantivas. Si se estima que la delimitación de la zona de servicios es excesiva, no es el cauce apropiado la tramitación del Plan General para oponerse a la misma, sino que debe realizarse en el procedimiento de su aprobación (Plan de Utilización de los espacios portuarios).

La Revisión realiza respecto al Puerto la función que dentro del marco legal vigente cabría esperar, y ello desde una posición reivindicativa de la capacidad del planeamiento general para ordenar también esta parte del territorio municipal frente a posiciones más restrictivas. El art.18 de la L.PE.M.M. viene a reconocer la importancia e influencia del espacio portuario sobre la ordenación del territorio municipal: de una parte, el planeamiento general no puede desconocer la existencia del puerto sino que éste debe estar recogido en el Plan, de otra, su presencia es tan determinante en el Plan por tratarse de una infraestructura básica del territorio que merece la calificación de sistema general, integrándose en la estructura general y orgánica del territorio del planeamiento general, a que se refiere el art.77.2.d del TRLS 92, estructura que define el modelo territorial adoptado por el Plan General. Pero el hecho de reconocer desde El planeamiento general que para establecer la ordenación pormenorizada del espacio portuario sea necesario la presencia del Plan Especial en ningún caso puede llevar a la conclusión de que al Plan General le está vedada la posibilidad de establecer determinaciones sustantivas sobre la zona de servicios más allá de su calificación de sistema general. Posición a la que la revisión no sólo no renuncia sino que reivindica como parte integrante del Modelo Territorial que propone. Es importante destacar como el Plan Especial al que alude la Ley de Puertos tiene naturaleza urbanística y es más, se trata de un instrumento previsto en la propia legislación urbanística (art.84.2.a TRLS 92) y cuya tramitación y aprobación corresponde a la Administración Urbanística. Se trata de definitiva de un Plan Especial de desarrollo de las previsiones del Plan General acerca de un determinado sistema general, el portuario. Es decir, estamos en presencia del esquema clásico en la planificación urbanística, de complementariedad Plan General - Plan Especial.

Pues bien, la posición del Plan Especial de la Zona Portuaria con respecto al Plan General es idéntica a la del resto de los Planes Especiales de naturaleza urbanística. Así, con carácter general los Planes Especiales no pueden clasificar suelo ni alterar la estructura general y orgánica del territorio definida en el Plan General, en concreto no pueden alterar los sistemas generales ni las calificaciones de usos globales. Pero es que además, el Plan Especial de la zona de servicios en ningún caso es un plan autónomo sino que al establecerse legalmente como determinación necesaria del planeamiento general debe conceptualizarse como planeamiento de desarrollo previsto por el Plan General. Y es bien sabido que todo Plan Especial previsto en el Plan General tiene una menor capacidad innovativa que aquellos planes especiales no previstos expresamente por éste. De otra parte, el ámbito del Plan Especial de la Zona de Servicios tiene una delimitación precisa no pudiendo extender sus determinaciones al resto de la ciudad.

Pues bien, reconociendo cuáles son las limitaciones sobre las capacidades de este tipo de Planes Especiales no puede negarse que así como la ordenación del puerto incide en el resto de la ciudad también la ordenación de la ciudad incide en el puerto. La ciudad debe ofrecer al puerto una correcta conexión con el resto de infraestructuras al tiempo que debe procurar la localización de usos complementarios. El Plan General, dada las limitaciones propias de los planes especiales derivados, está legitimado para establecer todas aquellas determinaciones que garanticen la adecuada integración del sistema general portuario en la ciudad; en este punto adquieren una especial significación aquellos aspectos en los que el contacto del puerto con la ciudad se produce de manera más intensa, en concreto en lo relativo a la determinación de los accesos desde el sistema general de comunicaciones y a la forma de resolverse el contacto físico del puerto con el resto de la ciudad. Al margen de estas cuestiones, no puede olvidarse que el puerto es un espacio donde se desarrollan actividades económicas y en las que se produce un tránsito de personas que precisan de unos mínimos estándares de espacios libres, pudiendo en este punto establecer el planeamiento general el nivel mínimo de dotaciones de esta clase que se requieran en proporción a los usuarios del sistema portuario. De igual forma, el Plan General podrá establecer el plazo para la formulación del Plan Especial e incluso una regulación mínima sobre condiciones de edificación que con carácter

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

subsidiario cubra el vacío de éste durante el plazo en que tarde su formulación, todo ello con la voluntad de permitir el normal desenvolvimiento de la actividad portuaria.

PROPUESTA

Desde estas consideraciones, la Revisión reconoce la calificación global de Sistema General Portuario, por imperativo legal, pero determina como norma vinculante para ser desarrollada por el futuro Plan especial que los terrenos del borde litoral de la Punta San García deberán destinarse con la calificación concreta de espacio libre de uso público a la manera de dotación local exigible para el desarrollo de los usos estrictamente portuarios mayoritarios de la zona de servicios, en definitiva se trataría de un estándar de calidad ambiental que se exige en cualquier zona en la que se desarrollan usos transformadores de los recursos naturales. Desde el Plan se da satisfacción a la alegación.

ALEGACION 236/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

El alegante es propietario de varias parcelas sitas en la calle Bagur, que con la Revisión del Plan General están calificadas como suelo no Urbanizable destinado a zona verde.

Alega que en la zona afectada existen viviendas construidas y cómo se autoriza una parcelación de los terrenos, para luego destinarlo a zona no edificable. En caso de llevarse a cabo la expropiación de su propiedad, ésta debería realizarse de forma inmediata, con el fin de no causarle más inseguridad jurídica con el destino de sus parcelas.

INFORME

Al contar las segregaciones efectuadas en esta zona del Acebuchal con un Proyecto de Compensación previo que las autoriza, se pretende recoger en todo lo que sea posible la parcelación consolidada.

PROPUESTA

Procede estimar la alegación presentada en lo que no afecte al viario principal de nueva apertura perpendicular a la Avenida de la Diputación.

ALEGACION 237/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

El alegante es propietario de una vivienda ubicada en la calle Fuente Nueva, la cual va a ser objeto de ampliación para su futura conexión con la que propiamente se realizará en la linde próxima a su parcela.

Solicita que la altura de su parcela tenga la misma que los solares próximos, todos ellos con una altura superior a IV plantas.

INFORME

Con objeto de hacer posible la apertura del nuevo viario previsto, a la vez que sea factible la renovación de las viviendas afectadas dentro de las parcelas resultantes después de la actuación, se procederá a un reajuste de las alturas en la zona objeto de la alegación.

PROPUESTA

Por tanto procede estimar la alegación presentada.

ALEGACION 238/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

Expone la alegación que la familia López Arana es propietaria de unas parcelas comprendidas en la unidad de ejecución Nº1 del PEPRI Rinconillo, y que en su momento, al constituir una comunidad de herederos se avinieron a formular una delimitación ante el Ayuntamiento de Algeciras, que homogeneizara la totalidad de la misma, con la finalidad de proceder a la división y adjudicación de la herencia.

Continúa exponiendo que realizado dicha operación, el PGMO aprobado inicialmente modifica la delimitación de la unidad así como su ordenación, configurando una nueva unidad de ejecución 5 UE 3 "Cabo Agua".

A continuación se exponen una serie de argumentos genéricos de carácter jurídico que justifican que las modificaciones o revisiones de planeamiento sólo podrán dar lugar a indemnizaciones por reducción del aprovechamiento si se produce antes de transcurrir los plazos previstos para su ejecución, si ésta no se hubiere llevado a efecto por causas imputables a la Administración.

INFORME

Efectivamente el PEPRI Rinconillo, aprobado definitivamente, incluía la delimitación de una unidad de ejecución coincidente sensiblemente con el ámbito de la propiedad, que debía ser desarrollada mediante la redacción y tramitación de un estudio de detalle y proyecto de urbanización, actuando por el sistema de compensación. Pues bien, los propietarios en ningún momento tramitaron instrumento alguno, y ni siquiera adoptaron la iniciativa de modificar la delimitación contenida en el PEPRI. Si es cierto que extraoficialmente pretendieron parcelar el terreno, seguramente para adjudicarse la herencia, pero sus intenciones no se ajustaban a la ordenación del Plan Especial.

En consecuencia se produjo la división de terrenos (y seguramente la adjudicación), pero sin sujetarse a instrumento de planeamiento que la legitime y amparada en cierta permisividad notarial. Por supuesto ni se ha urbanizado la unidad de ejecución ni se han efectuado las cesiones previstas en el PEPRI Rinconillo. Por lo tanto la falta de ejecución del planeamiento no se ha llevado a efecto por causa imputable exclusivamente a los titulares de los terrenos, habiéndose incumplido los deberes urbanísticos establecidos.

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

Sin embargo es preciso tener en cuenta el grado de consolidación del área delimitada, sobre todo en lo referente a la estructura de la propiedad, de forma tal que la ordenación que definitivamente proponga la Revisión del PGM sea asumible y con mínimas garantías de que pueda ser ejecutada. Por esta razón es posible reconsiderar la ordenación para, manteniendo su estructura global, ajustarla en mayor medida a la división material realizada.

PROPUESTA

Se propone estimar parcialmente la alegación presentada en cuanto a reordenar la unidad de ejecución con el fin de ajustarla en parte al estado actual de la propiedad.

ALEGACION 239/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

Es propietaria de terrenos en la Barriada del Rinconcillo, que se encuentra afectados en la actualidad por el Plan Parcial del Embarcadero y en parte del PEPRI del Rinconcillo(U.E. 7), con una edificabilidad de 0.25 m/m. En la Revisión los terrenos se encuentran en la Unidad de Ejecución 6 UE 5 La Medina II, y el resto en la zona de ordenanzas 5 calificadas de espacio libre de dominio público.

Entiende el alegante que esta determinación, de aprobarse definitivamente, generaría un derecho a indemnización por los daños ocasionados por la reforma anticipada del planeamiento por causas imputables al Ayuntamiento, al permanecer la situación urbanística del municipio en permanente inseguridad jurídica dado que el Tribunal Supremo declaró nula la aprobación definitiva del Plan General de 1984. Esa declaración afectó a la aprobación del PEPRI del Rinconcillo declarada nula también por la STS de 24 de septiembre de 1999. En consecuencia, la reducción del aprovechamiento urbanístico sería indemnizable.

En segundo lugar, se opone a la capacidad del Plan para establecer los requisitos para considerar a un suelo urbano consolidado o no consolidado por la urbanización. La Comunidad Autónoma Andaluza no contiene regulación específica para diferenciar un suelo u otro, y por ello, su diferenciación "tiene que descansar en los criterios generales de la propia Ley 6/1998, que ciertamente no arroja excesiva claridad".

En tercer lugar, entiende que la delimitación de las áreas de reparto no se justifica al obviar circunstancias como la homogeneidad del desarrollo urbanístico, tipología de usos, capacidad de gestión... De igual forma, el cálculo de aprovechamiento se desvía de los presupuestos enumerados en el art.96 TRLS92.

INFORME

Primero. El cambio de destino propuesto en la aprobación inicial está fundamentado en la capacidad de alterar el planeamiento propia de un procedimiento de revisión, reconocida por toda una línea jurisprudencial no alterada y que conoce el alegante tal como acredita en su escrito. Por tanto, lo primero que hay que dejar asentado es el principio de que la Administración está legitimada para alterar el planeamiento, cuestión diferente serán las consecuencias que dicha modificación se derivan. En efecto, el Art. 126.3 de la Ley del Suelo, reconoce la posibilidad de modificar el planeamiento en vigor.

En este sentido resulta clarificadora la manifestación de la STS de 28 de Enero de 1.994(Sala 3ª. Sección 5ª): "Y es claro que la potestad administrativa de planeamiento se extiende a la reforma de éste".

El fundamento de esta potestad administrativa se encuentra en la necesidad de adecuar la Ordenación a las exigencias de la realidad. La realidad urbanística, como toda realidad social, experimenta frecuentes mutaciones. La potestad de la Administración Urbanística para reformar los instrumentos de la ordenación urbana, encuentra un sólido fundamento dogmático en su carácter de manifestación del poder reglamentario. La innovación constituye un poder inherente a la naturaleza de la función reglamentaria y planificadora (STS de 24.11.81). La mutabilidad es una característica necesaria del Plan, que conviene también a su naturaleza normativa.

Esta característica de los Planes, se apoya en elementales exigencias del buen sentido: sería inútil atentado contra la realidad, negar a la Administración la posibilidad de enmendar errores, atender a los nuevos requerimientos derivados de distintas concepciones políticas, ideológicas, culturales, socio-económicas o impuestas por nuevas apetencias o necesidades de la Sociedad. Por ello, siempre hay que dejar a salvo "la potestad innovatoria propia del poder ordinamental con el fin de hacer frente a las necesidades y conveniencias del futuro y para corregir imperfecciones del pasado" (STS de 30.6.80). Los planes son instrumentos dinámicos (STS 7.2.85), y "el principio de vigencia indefinida de un Plan no supone una inmutabilidad ad infinitum" (STS 6.7.76).

El ius variandi ha sido reconocido tanto por la jurisprudencia como por la doctrina que consideran que el Derecho Urbanístico se caracteriza por un derecho en movimiento por dos razones:

1. Porque los problemas de las ciudades y sus soluciones son cambiantes.
2. Porque los planes se establecen para un periodo, al final del cual el plan debe ser reconsiderado.

En este sentido la STS de 25 de Enero de 1.983 manifiesta:

"Lo dicho no es más que una consecuencia de la naturaleza de la planificación urbanística y de la planificación en general, en cuanto la planificación es normación u ordenación, y ésta, aún partiendo de una situación de presente, se proyecta hacia el futuro, previendo las demandas que éste puede plantear, no tanto inmediatas, sino de más largo alcance, lo que inevitablemente requiere contar con una potestad pública, con un poder capaz de introducir innovaciones en todo aquello que el interés público lo exija".

Por su parte, la STS de 1 de Febrero de 1.982 afirma que:

"la posibilidad de ejercer un poder innovativo o un ius variandi, corresponde a la propia naturaleza de toda planificación, en cuanto participa de la naturaleza de lo ordinamental, en cuyo campo la estabilidad y el cambio están condenados a convivir, dentro de una armonía impuesta por las necesidades estimadas como tales por la política urbanística de cada momento; porque si la estabilidad da satisfacción a la idea de seguridad jurídica, el cambio es el vehículo para realizar el progreso".

Por eso aún cuando el Plan tenga vigencia indefinida (art. 125 TRLS), es una vigencia que se matiza: Su permanencia va unida a su funcionalidad, a su capacidad de ofrecer en cada momento

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

válidas soluciones de ordenación a las necesidades que se plantean conforme a los nuevos requerimientos derivados de distintas concepciones ideológicas, culturales, socioeconómicas.

En la revisión del planeamiento se da una recuperación íntegra de las potestades para establecer una ordenación ex novo.

Dicen las STS de 17.4.75 y 9.7.91: "esta actuación revisara no se diferencia sustancialmente de la actividad planificadora inicial", lo que implica que se puedan adoptar "nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación de suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias subvenidas de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación, o por el agotamiento de la capacidad del Plan" (art. 154.3 RPU).

Por tanto, y en cualquier caso, la revisión del Plan General se encuentra legitimada, en el ejercicio del ius variandi, para modificar el aprovechamiento urbanístico y las determinaciones concretas que en la actualidad estén vigentes en la parcela de la Fábrica de Hielo.

Segundo. En segundo lugar, en el presente caso por el ejercicio de la potestad de alteración del planeamiento no se genera derecho de indemnización alguna en lo que respecta a la inclusión de la parte de los terrenos afectados anteriormente por el Plan Parcial Acebuchal-Embarcadero. En el segundo de los casos, los terrenos anteriormente incluidos en el Plan Especial, no es preciso plantearse la cuestión, pues al estar calificada de espacio público y excluidos de una unidad de ejecución lo que procede es una indemnización en el expediente de expropiación forzosa que debe incoarse una vez se apruebe la revisión. Esta indemnización sustituye en cualquier caso la correspondiente a un hipotético derecho de indemnización por alteración de planeamiento del que se derive una disminución de aprovechamientos, y ello porque el nuevo plan establecerá un aprovechamiento nulo y la imposibilidad de satisfacer el derecho del aprovechamiento en otros terrenos edificables por excluirlos del ámbito de una unidad de ejecución.

Lo que no se asume del contenido de la alegación es el planteamiento que realiza sobre la generación de indemnización debida a la no ejecución del planeamiento anterior por causas imputables a la Administración. Para que se diera esa conclusión deben cumplimentarse una serie de condiciones adicionales, al margen de la disminución efectiva de aprovechamientos.

La Ley 6/98 se sitúa en una línea de continuidad en lo relativo a esta cuestión respecto de la legislación anterior, estableciendo un sistema diferenciado de responsabilidad para la ordenación urbanística y confirmando el carácter excepcional de la misma. Así establece en su Artículo 41.

1. La modificación o revisión del planeamiento sólo podrá dar lugar a indemnización por reducción de aprovechamiento si se produce antes de transcurrir los plazos previstos para su ejecución en el ámbito en el que a dichos efectos se encuentra incluido el terreno, o transcurridos aquéllos, si la ejecución no se hubiere llevado a efecto por causas imputables a la Administración.
2. las situaciones de fuera de ordenación surgidas por los cambios del planeamiento no serán indemnizables, a excepción de lo previsto en el apartado anterior."

Esta redacción coincide en lo sustancial con la del art.237 del TRLS92 en lo que se refiere a la causa de la indemnización, esto es al perjuicio causado por la disminución del aprovechamiento.

De igual forma se establece la condición de que dicha disminución haya tenido lugar con anterioridad al transcurso de los plazos previstos para la ejecución del planeamiento, lo que recuerda al texto del art.87.2 del TRLS76.

En definitiva, puede decirse que la adquisición del derecho sólo se consolida en la fase final del proceso de ejecución, esto es, una vez cumplidos los deberes urbanísticos. Sólo cuando se ha adquirido el derecho al aprovechamiento se adquiere el derecho a ser indemnizado.

El régimen de indemnización por alteración anticipada del planeamiento ha sido englobado por la doctrina y la jurisprudencia dentro de la categoría de la responsabilidad administrativa (esto es, lesión de posición privada causada por una actuación administrativa no dirigida a producir tal efecto) reconocido constitucionalmente en el art.106.2 CE. Este encuadramiento permitió la clarificación de su régimen jurídico al aplicarse los principios generales de la responsabilidad administrativa establecidos en los artículos 121 y 122 de la Ley de Expropiación Forzosa:

1. Ha de tratarse de derechos o intereses patrimoniales legítimos.
2. La lesión o el daño en tales derechos e intereses ha de ser efectivo, evaluable económicamente e individualizado con respecto a una persona o grupo de personas.

En aplicación de estos principios la jurisprudencia del Tribunal Supremo estableció los siguientes presupuestos básicos para que surja el derecho a indemnización:

- a) Que la modificación afectara a un Plan en fase final de realización, y que dicha modificación se hiciera antes de transcurrir los plazos previstos para su ejecución.
- b) Que se hayan cumplido los requisitos o cargas de la ordenación anterior. En definitiva que se haya patrimonializado el aprovechamiento de forma legítima. Lo que significa que aún cuando exista disminución del aprovechamiento urbanístico por alteración del planeamiento, tampoco se generará derecho a la indemnización si transcurridos los plazos previstos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos, éstos no se han cumplimentado (sin perjuicio de la indemnización de los gastos realizados dentro de los plazos que resultaran inservibles).
- c) Que la modificación produzca una discriminación entre el conjunto de propietarios afectados, por cuanto algunos no pudieran obtener beneficios a pesar de haber cumplido las cargas. Es decir, que se produjera una lesión patrimonial (la efectividad del daño) evaluable económicamente. En consecuencia, que se hayan desarrollado actividades y gastos que devengan inútiles por virtud de la alteración anticipada.
- d) Sólo hay derecho a indemnización por reducción del aprovechamiento si la inexecución es por causas imputables a la Administración: si bien en este caso habrá que demostrar la relación de causalidad,

La clarificadora sentencia del T.S. de 12 de Mayo de 1987 declara:

"Ya en este terreno, es de señalar que la doctrina, con acierto, viene encuadrando el artículo 87.2 dentro del marco general de la responsabilidad patrimonial de la Administración Pública lo que

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

implica que para que proceda la indemnización será necesaria la existencia de una lesión en los bienes o derechos de los administrados.

Y puesto que el problema se suscita en materia urbanística, habrá que determinar en qué momento surgen derechos que sean susceptibles de sufrir aquella lesión, concretamente si nacen de la mera aprobación del planeamiento o si por el contrario es necesario que concurran otros presupuestos.

Con este planteamiento importará recordar el sistema de definición del derecho de propiedad del suelo en nuestro ordenamiento...

... En cambio en el suelo urbano y el urbanizable se incorporan al derecho de propiedad contenidos urbanísticos artificiales que no están en la naturaleza y que son producto de la ordenación urbanística. No será justa esta adición de contenidos si se produjera pura y simplemente y por ello, como contrapartida, en tales supuestos se imponen importantes deberes -arts. 83.3 y 84.3 del Texto Refundido- cuyo cumplimiento exige un cierto lapso temporal dada la complejidad de su ejecución. Pues bien, sólo cuando tales deberes han sido cumplidos puede decirse que el propietario "ha ganado" los contenidos artificiales que se añaden a su derecho inicial.

No basta, así, el Plan de detalle para atribuir un derecho derivado del destino urbanístico del Suelo previsto en aquél. Tal derecho sólo se adquiere, sólo se patrimonializa cuando el propietario, cumpliendo sus deberes, ha contribuido a hacer físicamente posible su ejercicio. Es evidente la conexión causal existente entre deberes, por un lado, y aprovechamientos urbanísticos, por otro. Sólo el cumplimiento de aquéllos confiere derecho a éstos.

Por ello, sólo cuando el plan ha llegado a "la fase final de realización -sentencias de 29 de septiembre de 1980, 14 de junio de 1983, 10 de abril de 1985- se adquiere el derecho a los aprovechamientos urbanísticos previstos en la ordenación y sólo, por tanto, entonces la modificación del planeamiento implicaría lesión de un derecho ya adquirido, procediendo así la indemnización prevista en el artículo 87.2 cuyo contenido habría de fijarse en perfecta congruencia con los contenidos de los derechos de los que se ha visto privado el propietario".

De forma continuada el Supremo ha venido declarando:

"... Quiere decir que, el supuesto de hecho del art. 87.2 no se integra únicamente por la alteración de la ordenación urbanística: es preciso, además, que confiando en la subsistencia de ésta, se hayan desarrollado actividades y gastos que devengan inútiles por virtud de la alteración anticipada. No todos los propietarios, pues, de terrenos afectados por la modificación del planeamiento, resultan amparados por el art. 87.2, sino únicamente los que, sobre la base de una cierta ordenación, hayan desarrollado aquellas actuaciones. Así se produce la lesión. Y desde luego, el perjuicio indemnizable estará en relación con el contenido de dichas actuaciones".

Pues bien, en el presente caso no se da la concurrencia de esos presupuestos básicos que generan el derecho a la indemnización. El alegante reclama el derecho a la indemnización sin haberlo ganado, sin que se demuestre lesión patrimonial ni la singularidad de la misma y sin acreditar la relación de causalidad.

En efecto, el alegante no ha realizado deber urbanístico alguno ni gasto ni actividad tendente a cumplimentar el planeamiento urbanístico, lo único que ha realizado es impugnar la aprobación del

Plan Especial motivada por una deficiente delimitación de unidades de ejecución. El Tribunal Superior declarada la nulidad debido a la condición de planeamiento de desarrollo de un planeamiento general declarado nulo como consecuencia de una deficiente aprobación definitiva. Es decir por falta de cobertura del plan especial para realizar la ejecución de un plan superior declarado nulo. Ciertamente es que el Tribunal Superior declara la responsabilidad del Ayuntamiento en mantener una situación de inseguridad jurídica y que puede generar la realización de gastos que confiados en la vigencia del Plan devengan inútiles. Pero lo cierto es que para que se produzca el derecho a la indemnización debe quedar acreditado el perjuicio efectivo en forma de gastos e inversiones reales. Quienes podrían tener derecho no son los que han permanecido inactivos sino aquellos que han realizado actividades confiando en la vigencia del Plan y luego no hayan podido materializar de forma efectiva los aprovechamientos establecidos por el Plan declarado nulo.

Tampoco se acredita la relación de causalidad (no desde la perspectiva del responsable de solucionar la inseguridad jurídica sino desde la perspectiva del daño y el causante de la pérdida de derechos urbanísticos) y ello porque existe una contradicción intrínseca en la argumentación del alegante: si el Plan actual es el que otorga el Derecho no puede ser al mismo tiempo el causante de su defraudación si el motivo que se alega es el de su nulidad y la inseguridad que se deriva de este hecho. Porque en ese caso el derecho al aprovechamiento nunca nació. Si en cambio, el derecho provenía del Plan anterior al de 1984, y efectivamente el Plan que se revisa ahora (el de 1984) nunca llegó a tener eficacia por la declaración de nulidad de su acuerdo de aprobación definitiva, nada hubiese impedido materializar en plazo las posibilidades edificatorias de plan anterior al de 1984.

Por último, no puede pretenderse imputar al nuevo plan en tramitación ser el causante de la actividad irregular de la Administración pues precisamente supone la actividad administrativa encaminada a subsanar las inseguridades jurídicas actuales.

Tercero. El planeamiento general está legitimado para establecer las condiciones de urbanización para que un terreno merezca la consideración de suelo urbano consolidado por la urbanización diferenciándolo del que no lo es. La Ley Estatal 6/1.998 de 13 de Abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, establece un nuevo estatuto básico sobre la propiedad del suelo. En lo que respecta al suelo urbano, dispone dos regímenes distintos en función del nivel de consolidación de la urbanización.

Ocurre, sin embargo, que la Ley pese a establecer distintos estatutos del suelo urbano en función del grado de consolidación de la urbanización; paradójicamente no regula cuándo estamos ante un supuesto de hecho u otro. La regulación completa corresponderá establecerla tanto al legislador autonómico como al planeamiento (en cuanto norma reglamentaria).

En la actualidad, no existe norma autonómica que desarrolle la regulación estatal, pero esta ausencia de normativa autonómica no es obstáculo para que el planeamiento realice la labor completa de su definición deduciéndola a partir de lo que debe entenderse como suelo urbano y del concepto de solar.

En primer lugar, la propia legislación urbanística tanto de origen estatal como autonómico legitiman al planeamiento urbanístico para concretar en último extremo el contenido urbanístico del derecho de propiedad.

En segundo lugar, la propia legislación urbanística remite a la regulación contenida en el planeamiento para definir el concepto de solar, que constituye igualmente un concepto del que se deriva un contenido distinto de deberes y obligaciones. Así es conveniente recordar que en el marco

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

de la nueva Ley Estatal 6/98, los propietarios de suelo urbano consolidado por la urbanización cuentan, al margen del deber genérico de conservación, con dos deberes expresos para ejercitar los derechos que la Ley les confiere. Ahora bien la exigibilidad de estos deberes establecidos no es absoluta, sino que su exigibilidad es eventual o condicional. Así, estos deberes son según el Art. 14.1 de la Ley Estatal: el de completar a su costa la urbanización necesaria para que los terrenos alcancen la condición de solar, si aún no tuvieran esta condición; y el de edificar en plazo, si se encuentran en ámbitos en los que el Plan establezca esta determinación.

Puede deducirse de lo anterior que la Ley Estatal, aún en el caso del suelo urbano consolidado por la urbanización, establece dos subrégimenes diferentes en función de si la parcela merece la condición de solar o no. Así, si merece la condición de solar, el propietario de la parcela no estaría obligado a realizar deber alguno de urbanizar. En cambio, si no merece la condición de solar, el propietario de la parcela (pese a ser considerado suelo urbano consolidado por la urbanización), deberá completar la urbanización para que alcance esta condición.

En lo que aquí interesa, resulta oportuno resaltar, que de conformidad con lo dispuesto en el Art. 14 TRLS 92, vigente por aplicación de la Ley Andaluza 1/97, corresponde al planeamiento establecer en cada caso las normas mínimas de urbanización para considerar que una parcela merece la condición de solar y subsidiariamente, y sólo en caso de ausencia de determinaciones concretas del Plan, establece la norma autonómica unas previsiones técnicas de urbanización.

En consecuencia, la norma autonómica prevé de forma expresa un supuesto en el que corresponde al planeamiento la regulación última de la definición de un concepto urbanístico del que depende la aplicación de un régimen específico de derechos y facultades. De la misma forma estaría legitimado para establecer la definición última y completa de otros conceptos urbanísticos que expresivos de condiciones objetivas de urbanización de unos terrenos de los que se deriva la aplicación de un régimen de derechos y obligaciones. Es decir de lo que deba de entenderse como suelo consolidado por la urbanización del que no lo está.

Por último, porque de no reconocerse esta capacidad al planeamiento general habría que concluir que en la actual situación, de ausencia de regulación autonómica en esta materia, en la inaplicabilidad del nuevo régimen de derechos y deberes del suelo urbano por resultar imposible apreciar la concurrencia de un concepto jurídico inexistente. Como esta consecuencia es inaceptable desde la configuración del ordenamiento jurídico-urbanístico como un sistema completo. Hay que reconocer la capacidad del sistema urbanístico para configurar y ofrecer una completa regulación de todas las cuestiones que puedan plantearse al integrarse por un conjunto de normas de distinto origen y rango, en el que al planeamiento urbanístico se le reconoce la naturaleza de disposición general de carácter reglamentario precisamente para legitimarle en su función de concreción última del estatuto de la propiedad inmobiliaria.

En consecuencia, la ausencia de norma legal no es obstáculo para que el Plan General venga a establecer la regulación concreta y última de las condiciones para que un terreno merezca la condición de suelo urbano consolidado por la urbanización y por exclusión definir el no consolidado, estando no sólo legitimado sino obligado el planeamiento general a establecerla a fin de que puedan ser apreciados en cada situación concreta evaluando la existencia o no de la consolidación y aplicarse el respectivo régimen legal.

Cuarto. La última cuestión planteada por la alegación es la relativa a la determinación de las áreas de reparto y por extensión del aprovechamiento tipo. Las alegaciones en contra se formulan

de forma genérica. El criterio seguido para la delimitación de las Area de Reparto en suelo urbano responde a las condiciones urbanísticas de cada zona de ordenanzas y las unidades de ejecución que se integran en cada una. Es decir se tiene presente parámetros urbanísticos básicos tales como el índice de edificabilidad, los usos y la tipología.

PROPUESTA

Se desestima la alegación.

ALEGACIÓN 240/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

Argumentan que su finca estaba clasificada en el Plan vigente como suelo Urbanizable no programado y que en la Revisión se propone su clasificación como No Urbanizable sin justificación alguna y ello porque no existen valores especiales para incluirlas en el UAH-20. Vegas del Pícaro-Marchenilla.

INFORME

En primer lugar, hay que indicar que el autor de la alegación no cita una norma fundamental en el marco legal en vigor en materia urbanística que le podría, tal vez, haber ayudado a apreciar la motivación de la decisión que provoca el cambio en la clasificación y en la calificación del suelo.

Tras la aprobación de la Ley 6/1998 Sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, se produce un giro substancial pues el Suelo No Urbanizable se define en positivo, debiendo ser clasificados como tal "los terrenos sometidos a algún régimen de protección incompatible con su transformación de acuerdo con los planes de ordenación territorial o la legislación sectorial" y los "que el planeamiento general considere necesario preservar" por su valor paisajístico, histórico, arqueológico, ambiental o cultural, o "por su valor agrícola, forestal, ganadero o por sus riquezas naturales, así como aquellos otros que considere inadecuados para un desarrollo urbano "

La determinación del suelo no Urbanizable puede entenderse reglada cuando existan valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales reconocidos en planes de ordenación territorial o sectorial. Pero existe además un amplio margen de discrecionalidad del planeamiento urbanístico general, que juega en dos planos distintos. El primero desde una perspectiva de valoración propia de los recursos naturales existentes.

Así el planificador urbanístico tiene capacidad propia para realizar una valoración de protección los recursos naturales en presencia con independencia de la ausencia de reconocimiento de estos valores por otras Administraciones o instrumentos de planificación. En este sentido el artículo 9.2^a de la Ley 6/1998 reconoce el carácter de suelo no Urbanizable a los terrenos que "el planeamiento general considere necesario preservar" tanto por los valores señalados en su apdo. 1 como por su valor agrícola, forestal, ganadero o por sus riquezas naturales. Es decir se reconoce la plena capacidad del planeamiento general para apreciar unos valores determinados en unos terrenos aun cuando no vengan reconocido por el planeamiento supramunicipal o sectorial.

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

El segundo de los ámbitos de decisión propia del planificador para atribuir la clasificación de no Urbanizable se sitúa en el plano propiamente urbanístico, en el de la decisión de preservar a unos terrenos de desarrollos que considere inadecuados.

En definitiva, la Ley 6/1998 reconoce un ámbito de discrecionalidad al planificador para incluir en suelo no Urbanizable aquellos terrenos "que considere inadecuados para un desarrollo urbano" (art. 9.2ª, Ley 6/98). Pertenecen sólo al planificador realizar esta consideración, es decir aun en el supuesto de no apreciarse esos valores medioambientales anteriormente citados, el planeamiento general no está obligado a clasificar los terrenos como Urbanizables, por el contrario puede clasificar a esos terrenos carentes de especiales valores como no Urbanizable si no los considera adecuados para el desarrollo urbano.

El planeamiento ordena de forma integral el entero territorio municipal, decidiendo cuál es la implantación más adecuada de los nuevos crecimientos urbanísticos que precisa la colectividad. En cualquier caso es preciso señalar que los terrenos cuestionados tienen valores medioambientales suficientes para merecer su protección, valores que se explicitan en el estudio de impacto ambiental del Plan General en tramitación, La Ley 7/1994 de Protección Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía y el Decreto 292/1995 Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental inciden en la necesidad de determinar y describir las Unidades Ambientalmente Homogéneas del territorio y analizar su capacidad de Uso (aptitud y vulnerabilidad) como elemento determinante para valorar la idoneidad ambiental de las determinaciones del Planeamiento General.

La metodología seguida en la presente Revisión para atender los mandatos legales se basa en la identificación y determinación de las partes del territorio que presentan una características físico-naturales y ambientales homogéneas y que en tal sentido responde de manera idéntica a las posibles intervenciones derivadas de las determinaciones del Plan. La delimitación de las UAH ha sido un proceso continuo de ajuste que comenzó con los primeros trabajos de redacción del Plan y que se ha ido definiendo conforme se profundizaba en la investigación de la realidad físico-natural, ambiental y territorial del municipio de Algeciras.

Una vez ajustado suficientemente el proceso de reconocimiento de las partes constitutivas del territorio algecireño (UAH) y determinada la capacidad de acogida de las mismas se pasa pues a la fase propositiva. Con ello se asegura una información y motivación más que adecuada de la toma de decisiones pues esta parte del conocimiento de las aptitudes y vulnerabilidades del medio sobre el que se planifica. Aún así el grado en que se ha alcanzado o no el ajuste entre las propuestas del Plan (Clasificación, Calificación y otras determinaciones) y la capacidad de acogida del territorio se vuelve a estudiar pormenorizadamente por expertos en materia de Evaluación de Impacto Ambiental en el Estudio de Impacto Ambiental que termina descartado, corrigiendo y controlado las propuestas con mayor potencial de impacto. Como es sabido la valoración de la viabilidad del Plan, al margen de las auditorías ambientales internas que terminan con el EsIA, la realiza la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente.

Ya en el Avance se realizó un Mapa con los Unidades de Paisaje donde se apuntaba la inclusión de las vegas del arroyo del Lobo en la Unidad de Paisaje Vegas, coincidiendo con la mayoría de los estudios realizados sobre la zona. El trabajo, con fundamentos metodológicos parecidos pero totalmente desligado de la planificación urbanísticas, como el de la Doctora en Geografía Paloma Ibarra Benloch "Naturaleza y Hombre en el Sur del Campo de Gibraltar", una reconocida experta en Análisis Paisajístico Integrado, viene a reafirmar la pertenencia de la finca en cuestión a la Unidad

de Paisaje Vegas. Cosa para la que, por otro lado, no hay que ser ningún experto en la materia pues el propio autor de la alegación confirma el estrecho contacto de la finca con el cauce del Lobo.

Por otro lado, simplemente no es cierto que la finca se encuentre completamente rellena de derribos. El autor de la alegación consciente o inconscientemente confunde una pequeña parte de la misma con el todo. Además, en el hipotético caso de que así fuera este hecho sería suficiente criterio como para dejar de pertenecer a la vega del arroyo del Lobo. La respuesta hasta en este supuesto sería negativa puesto que el criterio que sigue imponiéndose, en unos terrenos pegados al curso de un arroyo y cercanos a la desembocadura de este, formados por materiales de tipo aluvial y coluvial y con pendientes inferiores al 3%, es de naturaleza geomorfológica y fisiográfica.

Un uso de carácter degradador pero reversible como es el depósito esporádico de algunos escombros no posee fuerza definitiva suficiente como para excluir a la Finca de la Unidad Ambiental Homogénea a la que pertenece. Sin entrar a profundizar en ello la finca es muy posible que se vea afectada por el Dominio Público Hidráulico y por la Servidumbre de Uso Público y de Policía.

Para terminar, y en razón a lo expuesto, no es posible acceder a lo solicitado en la alegación de excluir a la finca descrita de la UNIDAD AMBIENTAL HOMOGÉNEA, Vegas del Pícaro Marchenilla ni cambiar la clasificación ni calificación contenida en el Documento del PGMO Aprobado Inicialmente, porque dicha finca pertenece a la unidad citada y porque en el conjunto de dicha unidad se detectan valores ambientales, ecológicos, científico-culturales y paisajísticos y riesgos de inundación consustanciales al cauce de avenidas del arroyo del Lobo.

PROPUESTA

Se desestima la alegación.

ALEGACION 241/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

Es dueña de una parcela incluida en el 6UE 7 Palmones, terrenos clasificados como urbanos, con la Revisión del Plan General. Solicita que la parcela siga teniendo el uso de "Huerto", ya que el mismo cumple la normativa que corresponde a solares y parcelas.

INFORME

La razón que aduce para no ser incluida es de ser utilizada la parcela como "Huerto", un uso hasta cierto punto incompatible con la clasificación de urbano que reconoce, no es razón suficiente para solicitar la exclusión de la UE. Más bien al contrario, al ser suelo vacante, la inclusión en el UE sería la mayor forma de garantizar la mayor distribución de cargas y beneficios.

No obstante, y dado que la 6UE 7 Palmones se propone modificar sustancialmente, consecuencia del mantenimiento del espacio libre y zona deportiva privada de los antiguos bloques de CELUPAL, se admite la exclusión de la citada parcela de la UE.

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

PROPUESTA

Se acepta la alegación, en cuanto que se excluye la finca de la 6 UE 7 Palmones.

ALEGACION 242/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

La casa de su propiedad en la zona de Pelayo, calle Sierra de Alcaraz Nº2, se encuentra en zona verde y no puede legalizarla.

INFORME

La construcción no manifiesta ningún tipo de diferencia respecto del resto que existen en el entorno, por lo que puede reconsiderarse su calificación pues no supone una merma significativa respecto a los estándares mínimos de áreas libres.

PROPUESTA

Se informa favorablemente.

ALEGACION 243/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

No están de acuerdos con la inclusión de la vivienda en el ámbito de la Unidad de Actuación 3 PE 7 Acceso Central.

INFORME

Se encuentra dentro del ámbito de uno de los proyectos fundamentales que conforman el nuevo Modelo Territorial propuesto por el Plan, y además en una de la zonas más afectadas por la transformaciones proyectadas a modo orientativo, pues sobre esta zona en cuestión está prevista un nuevo viario transversal al Acceso Central propiamente dicho.

Al ser el sistema previsto de la UE el de expropiación, y al ser uno de los objetivos de la ordenación el realojo de los habitantes de la zona afectada por la actuación, los alegantes tienen garantizados sus derechos como propietarios, así como la posibilidad de integrarse en la zona.

PROPUESTA

No se acepta la alegación.

ALEGACION 244/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

Dª María del Carmen Jiménez Sánchez y D. José Antonio Jiménez Sánchez, en representación de la entidad mercantil Hotel Término S.A. exponen que ésta es dueña en pleno dominio de las siguientes fincas urbanas, sitas en el término de Algeciras:

1. Casa de dos cuerpos sita en Avda. Villanueva Nº 4, finca registral 871 duplicado.
2. Solar sito en Avda. Villanueva Nº5, finca registral 5.595.
3. Solar sito en Avda. Villanueva Nº 6, finca registral 5.481.
4. Solar sito en calle Catalanes Nº 2, 4, 6, 8 y 10, finca registral 17.009
5. Solar en callejón sin nombre sito a espaldas de la Avda. Villanueva, finca registral 40.354.
6. Solar en callejón sin nombre sito a espaldas de la Avda. Villanueva, finca registral 10.692.
7. Solar en callejón sin nombre a espaldas de la Avda. Villanueva, finca registral 5.696 duplicado.

La primera de las fincas, está incluida por el PGMO aprobado inicialmente en la zona de ordenanza Centro Histórico, subzona 1.2 Villavieja.

Las restantes figuran incluidas dentro de la unidad de ejecución Nº2 de la subzona Villavieja "Plaza del Coral" (1 UE 2).

Los alegantes exponen los antecedentes que han acaecido sobre el conjunto de las fincas, entre los que cabe destacar de forma resumida:

Adquisición del antiguo hotel Término para su ampliación y rehabilitación, que se derrumbó parcialmente durante las obras y fue demolido íntegramente a continuación.

La intención de construir un hotel de tres estrellas, para lo que se redactó el oportuno proyecto amparado en un estudio de viabilidad urbanística emitido por la Oficina Técnica Municipal y recogido posteriormente en el Plan Especial Plaza del Coral.

Concesión de licencia de obras para la construcción del hotel. (Sin embargo no sólo no se adjunta copia de la mencionada licencia, inexistente en realidad, sino que el documento Nº 9 a que se hace referencia nada dice de la misma).

Paralización de la iniciativa hotelera por ser inviable durante el periodo de crisis, barajándose otras alternativas que fueron consideradas inviables por el propio Ayuntamiento (realmente sólo se produjeron consultas, que se enfrentaban con la calificación de uso hotelero que el PERI otorgaba a los solares).

Los solares se incluyen en la unidad de ejecución 1 UE 2 "Plaza del Coral", con las siguientes determinaciones básicas:

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

Superficie total de la UE: 4.801 m²
 Nº máximo de viviendas: 45.
 Máxima edificabilidad: 4.801 m². (1 m²/m²)
 Sistema de actuación: Compensación.
 Cesión espacios libres: 2.287 m².

Expone que el nuevo planeamiento urbanístico perjudica los derechos edificatorios adquiridos, por lo que efectúan las siguientes alegaciones: La licencia de edificación concedida al hotel Término continua plenamente vigente, al no haber existido el oportuno expediente para declarar la caducidad. La calificación como espacio libre privado de la mayor parte del solar sobre el que se alzaba el hotel Término se antoja caprichosa, al haber coexistido siempre la plaza del Coral con el hotel sin que ambos elementos se hayan distorsionado mutuamente. Además en la zona existe el parque de las Acacias.

El sistema de compensación supone un escollo importante para el desarrollo de los proyectos en marcha. Por lo tanto se solicitan las siguientes modificaciones: Exclusión de la 1 UE 2 "Plaza del Coral" de las fincas propiedad del alegante.

Mantenimiento de la integridad del solar donde se ubicó el hotel término como suelo urbano edificable, respetando el mismo volumen de edificabilidad previsto en la licencia concedida a Hotel Término S.A.

INFORME

En cuanto a los antecedentes que se exponen en la alegación es preciso mencionar en primer lugar que no existe licencia de obras concedida para la edificación de un hotel, por lo que no existen derechos edificatorios consolidados. Si existe una viabilidad recogida en el PERI "Plaza del Coral", que tal como señala la cédula urbanística emitida en marzo de 1998 (documento Nº 9 a que se alude reiteradamente, recoge la edificabilidad que ahora se solicita "siempre bajo la condición de edificación de un hotel tanto sobre la parcela del "hotel Término" como sobre el resto de las que alcance la viabilidad", añadiéndose a continuación que "caso de destinarse a usos distintos de los previstos en la viabilidad se entiende que la edificabilidad será de 1,5 m²/m² sobre las parcelas objetos de informe".

Por lo tanto, e independientemente de la facultad que contiene de por sí la Revisión del planeamiento general para establecer sus propias determinaciones urbanísticas acordes con su ordenación y ajenas al planeamiento anterior, la edificabilidad que en su momento se otorgó al solar era para el caso concreto de construcción de un hotel, posibilidad que tuvo el propietario de materializar y que si no lo hizo fue por causa no imputable en modo alguno al Ayuntamiento. Por otra parte se ha estimado necesario establecer un espacio libre colindante con el actual hotel "Anglo Hispano", con la finalidad de proteger y valorar el antiguo acceso desde el Río de la Miel a la Plaza del Coral, elemento que perdura y de indudable valor que de otra forma quedaría constreñido entre la edificación y posiblemente sin posibilidad de ser recuperado y rehabilitado.

PROPUESTA

Entendemos, en consecuencia con lo anterior, que procede desestimar las alegaciones presentadas, tanto por no existir derechos consolidados como por ser necesario incluir las parcelas propiedad del alegante en la unidad de ejecución a efectos de efectuar las compensaciones oportunas

y obtener el suelo para materializar el aprovechamiento de acuerdo con la ordenación propuesta en la Revisión del PGMO.

ALEGACION 245/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

El alegante expone que es propietario de una parcela situada en el ámbito de la Unidad de Ejecución 6 UE 17 Palmones, solicitando que se excluya de la misma al estar totalmente vallada.

INFORME

No se sitúa la parcela en el plano anexo a la alegación, ni se señala su superficie ni otro argumento de índole urbanística que ampare la solicitud.

La delimitación de la UE 6 UE 17 Palmones se justifica al incluir todos los terrenos entre el borde consolidado del Embarcadero y el límite de la zona de protección del dominio público marítimo terrestre.

PROPUESTA

Se propone no estimar la alegación presentada, por no conocer la situación de la misma. No obstante, es necesario advertir que dicha Unidad de Ejecución 6 UE 17 se propone modificar, por lo que pudiera ser que esto cambiara la condición de la parcela respecto a la Unidad de Ejecución.

ALEGACION 246/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

El alegante expone que es titular de derechos en el ámbito de la Unidad de Ejecución 3 UE 13 "Yesera 1", solicitando que se aumente el número de viviendas a 88 unidades para que resulte una superficie unitaria de 120 m².

Asimismo que pueda adelantarse la ejecución respecto de lo programado si las circunstancias del mercado lo permitiesen.

INFORME

El aprovechamiento permitido sobre la unidad de ejecución, 10.505 m², equivale a 136 m² por vivienda, de destinarse íntegramente al uso residencial, lo que resulta incluso más favorable que en otras unidades del ejecución de la misma subzona de ordenanza (3 UE 14 y 3 UE 15).

En cuanto a la programación no existe inconveniente alguno en que se ejecute con anterioridad al plazo programado, con las condiciones establecidas en las normas urbanísticas.

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

PROPUESTA

Entendemos que debe no debe estimarse la alegación respecto del incremento del número de viviendas.

ALEGACION 247/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

La alegante es dueña de una finca situada en Getares, junto a la margen derecha de la desembocadura del río Pícaro.

Expone que dicha finca viene siendo considerada como urbana y que en la Revisión se pretende privar de un derecho consolidado.

De igual forma se expone que la Revisión del Plan es nula de pleno derecho, por revisar el Plan anterior, declarado nulo por sentencia firme.

También que se reduce drásticamente la edificabilidad, olvidando que al ser una revisión de suelo urbano consolidado ha de tener en cuenta los supuestos indemnizatorios que se obvian, así como que no se argumenta la edificabilidad y falta explicación respecto de la procedencia de los coeficientes de homogeneización.

INFORME

La finca estaba clasificada en el anterior Plan General como suelo Urbanizable programado, por lo que en ningún caso puede tener la consideración de suelo urbano.

Por otra parte se encuentra incluida casi en su totalidad en la zona de protección del dominio público marítimo terrestre, están sujeta por tanto a las correspondientes limitaciones de uso establecidas en la Ley de Costas.

En la Revisión del Plan General se ha adoptado el criterio de clasificar como suelo no Urbanizable (sistema general de espacios libres) toda la servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre, y como suelo urbano el área de Getares actualmente consolidada no afectada por la mencionada servidumbre.

El art. 154 del RP establece el concepto de la Revisión de los planes "adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas....."; es decir que nada tiene que ver con el anterior plan y con sus posibles causas de nulidad, pues no puede extenderse la declaración de nulidad de un Plan a los posteriores.

PROPUESTA

En consecuencia con lo expuesto debe desestimarse la alegación presentada

ALEGACION 248/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

Actúa como mandatario de D. Enrique y D. Ventura Arjona Morón, propietarios de solar en el casco antiguo de la ciudad, que no se identifica en la alegación, pero que según dice, se sitúa en el ámbito de la Unidad de Ejecución 3 UE 6 Secano. En primer lugar expone que la Revisión del Plan es nula de pleno derecho por revisar el Plan anterior declarado nulo.

No estima aceptable la solución de expropiación, que sólo tendría sentido en propiedades muy repartidas pero no en el sólo propietario de una manzana, donde lo lógico sería establecer un mecanismo de retranqueo sujeto a plazo. Se reduce drásticamente la edificabilidad, olvidando que al ser una revisión en suelo urbano consolidado se ha de tener en cuenta los supuestos indemnizables. No se argumenta la edificabilidad y no se explica de donde salen los coeficientes de reparto. Al no haberse delimitado unidades de reparto la finca debe ser incluida en un Plan Especial y no en una reparcelación.

INFORME

El art. 154 del RP establece el concepto de la Revisión de los planes "adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas....."; es decir que nada tiene que ver con el anterior plan y con sus posibles causas de nulidad, pues no puede extenderse la declaración de nulidad de un Plan a los posteriores. El sistema de actuación por expropiación es uno de los admitidos por la legislación urbanística, estando especialmente señalado para aquellos casos donde es necesario un sistema de gestión pública y donde la reparcelación es de difícil ejecución. El caso que nos ocupa se ajusta a estos supuestos, al ser necesario para ensanchar la antigua travesía de la CN 340, corregir la alineación de las edificaciones existentes, ruinosas en su mayor parte pero con arrendamientos antiguos y una fragmentación tal que imposibilita la ejecución por iniciativa de los propietarios, tal como se ha demostrado en el periodo de vigencia del anterior Plan. Todo ello independientemente de que precisamente en este caso la edificabilidad no ha disminuido sino que se mantiene en 1,5 m2/ m2.

La alegante confunde los términos al equiparar un instrumento de planeamiento, el Plan Especial, con la reparcelación, que es el resultado del sistema de actuación por cooperación. Evidentemente el desarrollo de la unidad de ejecución podría llevarse a cabo mediante un Plan Especial, lo que no es óbice para que el sistema de actuación continúe siendo el de expropiación.

PROPUESTA

En consecuencia se entiende que el único sistema de actuación posible que garantice la ejecución de la ordenación, vital para esta zona de la ciudad, es el de expropiación, cuya asignación no vulnera derecho fundamental alguno. Por tanto procede desestimar la alegación presentada.

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

ALEGACION 249/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

El alegante adjunta para su consideración como alegaciones el mismo documento que ya fue presentado como sugerencias al Avance, en relación con los terrenos denominados Cortijo Manzanete (finca Viñalona y la Zorrera), próxima a la carretera de Getares.

Dichas fincas están situadas en la zona de Getares, concretamente la primera finca en la margen derecha de la carretera al Faro, a la altura del último núcleo habitado y la segunda próxima a la margen derecha de la CN -340.

La finca Viñalona, la de mayor extensión, figura en el documento aprobado inicialmente con las siguientes determinaciones urbanísticas:

La zona situada al Norte y que está señalada en la alegación como zona litoral, forma parte del sistema general de espacios libres y equipamientos en suelo no Urbanizable.

El resto de la finca se clasifica como suelo no Urbanizable de especial protección.

La finca La Zorrera se clasifica como suelo no Urbanizable protegido.

La propuesta del Avance consistía en clasificar todos los terrenos como suelo Urbanizable programado con determinadas particularidades en cuanto a tipologías, ordenación, etc.

INFORME

De la Disposición Transitoria de la Ley 6/1998 no se deriva la obligatoriedad de clasificar como urbanizable a todo suelo clasificado como urbanizable programado en el Plan vigente. Lo único que dispone la DT 2ª de la mencionada Ley es que el planeamiento general vigente a la entrada en vigor de aquella ley debe adaptar su clasificación de suelo a lo dispuesto en ella cuando se proceda a su revisión. Esta determinación hay que interpretarla en el contexto de la regulación que realiza la Ley 6/98 de la clasificación de los suelos así como del alcance de la incidencia de esta regulación en capacidad de planificación urbanística.

La regulación que la Ley 6/1998 incorpora sobre las clasificaciones de suelo hay que conectarla con la capacidad del legislador estatal para establecer las categorías generales de clasificación en la medida necesaria para poder aplicar el régimen de derechos y deberes básicos de la propiedad. Así ha dicho la STC de 20 de marzo de 1997 que a través de las condiciones básicas no se puede configurar el modelo de urbanismo que la CC.AA. y la Administración Local, en el ejercicio de sus respectivas competencias pretendan diseñar, ni definir o predeterminar las técnicas o instrumentos urbanísticos al servicio de las estrategias territoriales, aunque puedan condicionar indirectamente ambos extremos.

El fundamento jurídico 25 de la STC de 20 de marzo de 1.997 manifiesta: la competencia en materia de urbanismo pertenece sustancialmente a las Comunidades Autónomas, sin que en este supuesto pueda el Estado invocar título competencial alguno que le permita determinar qué instrumentos de planeamiento han de formular los Ayuntamientos.

Por tanto, en materia de planeamiento es la regulación establecida por el legislador andaluz tanto en la Ley 1/97 como en la Ley 1/94 de Ordenación del Territorio, la aplicable en la actualidad en el ámbito de la CC.AA.

La única legitimación que según la STC de 20 de marzo de 1.997 tiene el Estado para incidir en esta materia, es derivada de la necesidad de establecer la clasificación de suelo como premisa para regular los deberes y derechos de los propietarios. Ahora bien, en el establecimiento de las distintas clases de suelo, no puede implicar la prefiguración por el legislador estatal de modelo urbanístico alguno (fundamento jurídico 15.b).

En función de estas tres clasificaciones de suelo, la Ley Estatal vincula un estatuto de la propiedad inmobiliaria distinto para cada uno de ellos. Según la Disposición Transitoria Primera de la Ley 6/98, el régimen urbanístico establecido en dicha Ley -sin perjuicio de las especialidades sobre gestión y uso del suelo de la legislación urbanística-, será de aplicación inmediata desde la entrada en vigor de la misma, a los planes y normas vigentes en dicho momento. Lo que significa que el régimen de derechos y obligaciones se aplica de forma inmediata, pero esta aplicabilidad inmediata no significa que las determinaciones urbanísticas de los planes queden congeladas sin posibilidad de alteración.

La Ley Estatal 6/98, no impone una adaptación inmediata del planeamiento vigente a los nuevos criterios de clasificación, sino que pospone la incorporación de los nuevos criterios al planeamiento cuando se proceda a su revisión, (por motivos propios en la vida de cada Plan General) (Disposición Transitoria Segunda). Pues bien, ahora cuando se procede a su revisión, el planificador realiza la atribución de las clasificaciones de acuerdo con la nueva regulación, regulación que no es muy diferente de la anterior como veremos. En cualquier caso hay que dejar adarado que en la revisión se produce una recuperación íntegra de las facultades de planificación pudiendo modificarse las clasificaciones de los terrenos (de forma justificada, como cualquier determinación de planeamiento).

Como toda norma jurídica, el planeamiento general puede alterarse, y así lo reconoce el art. 126.3 TRLS92. Los planes se formulan atendiendo a una realidad. Esta realidad urbanística, como toda realidad social, experimenta frecuentes mutaciones, que exigen la adecuación de la ordenación a esta realidad cambiante.

Así se ha dicho que sería un inútil atentado contra la realidad, negar a la Administración la posibilidad de enmendar errores o atender a los nuevos requerimientos derivados de distintas concepciones políticas, ideológicas, culturales, socioeconómicas o impuestas por las nuevas apetencias o necesidades de la sociedad. Por ello, siempre hay que dejar a salvo la potestad innovadora propia del poder ordinamental con el fin de hacer frente a las necesidades y conveniencias del futuro y para corregir las imperfecciones del pasado (STS 30.6.80). La capacidad de innovación constituye un poder inherente a la naturaleza de la función reglamentaria y planificadora (STS 24.11.81).

El ius variandi ha sido reconocido tanto por la doctrina como por la jurisprudencia, que consideran que el Derecho Urbanístico se caracteriza por un derecho en movimiento por dos razones:

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

1) Porque los problemas de las ciudades y sus soluciones son cambiantes.

2) Porque los planes se establecen para un periodo, al final del cual el plan debe ser reconsiderado.

La STS de 25 de Enero de 1.983 manifiesta:

"Lo dicho no es más que una consecuencia de la naturaleza de la planificación urbanística y de la planificación en general, en cuanto la planificación es normación u ordenación, y ésta, aún partiendo de una situación de presente, se proyecta hacia el futuro, previendo las demandas que éste puede plantear, no tanto inmediatas, sino de más largo alcance, lo que inevitablemente requiere contar con una potestad pública, con un poder capaz de introducir innovaciones en todo aquello que el interés público lo exija".

Por su parte, la STS de 1 de Febrero de 1.982 afirma que:

"la posibilidad de ejercer un poder innovativo o un ius variandi, corresponde a la propia naturaleza de toda planificación, en cuanto participa de la naturaleza de lo ordinamental, en cuyo campo la estabilidad y el cambio están condenados a convivir, dentro de una armonía impuesta por las necesidades estimadas como tales por la política urbanística de cada momento; porque si la estabilidad da satisfacción a la idea de seguridad jurídica, el cambio es el vehículo para realizar el progreso".

Por eso aún cuando el Plan tenga vigencia indefinida (art. 125 TRLS), es una vigencia que se matiza: Su permanencia va unida a su funcionalidad, a su capacidad de ofrecer en cada momento válidas soluciones de ordenación a las necesidades que se plantean conforme a los nuevos requerimientos derivados de distintas concepciones ideológicas, culturales, socioeconómicas.

Pues bien reconocido que los planes son instrumentos dinámicos (STS 7.2.85), y que "el principio de vigencia indefinida de un Plan no supone una inmutabilidad ad infinitum (STS 6.7.76), por eso la ley posibilita tanto la modificación como la revisión de los planes.

En la revisión del planeamiento se da una recuperación íntegra de las potestades para establecer una ordenación ex novo. Dicen las STS de 17.4.75 y 9.7.91 que esta actuación revisara no se diferencia sustancialmente de la actividad planificadora inicial, lo que implica que se puedan adoptar nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación de suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias subvenidas de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación, o por el agotamiento de la capacidad del Plan (art. 154.3 RPU).

En cuanto a la finalidad perseguida, la revisión supone un replanteo total del texto, mientras que en la modificación se trata de corregir algunos de sus elementos, permaneciendo inalterable el grueso del Plan que no es sustituido.

Este diferente objeto y finalidad de la revisión y de la modificación explica que su regulación merezca un tratamiento diferenciador.

En efecto, en la modificación el legislador trata de proteger la coherencia interna del modelo territorial establecido por el Plan, coherencia que puede verse perturbada por sufrir alteraciones

puntuales en su seno. En cambio en la Revisión no se precisa establecer ningún régimen cautelar y ello porque en la Revisión se establece un nuevo modelo territorial y el destino concreto que el Plan revisado de a un terreno (su calificación y resto de parámetros urbanísticos) se integra en ese nuevo modelo en el que debe encontrar su justificación y en ningún caso en el referente del modelo anterior que precisamente se trata de sustituir y derogar.

En conclusión en la revisión del planeamiento general el Ayuntamiento tiene no solo la posibilidad sino el deber de reconsiderar toda la ordenación resultante del plan anterior pudiendo confirmarla en su integridad, o alterarla ya sea en parte o en su totalidad.

Así lo reconoce expresamente el art. 29.3 del RDU que dispone: "Al establecer la ordenación detallada del suelo urbano, los Planes Generales podrán recoger la situación urbanística existente, bien para conservarla, bien para rectificarla...".

Esta reconsideración legítima que puedan alterarse incluso las clasificaciones de suelos establecidas en el Plan vigente.

En este sentido hay que recordar que los nuevos criterios de clasificación que propugna la Ley Estatal no suponen en realidad cambios sustanciales sobre los criterios de clasificación vigentes en la CC.AA. Andaluza con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley Estatal 6/98.

La voluntad inicial del legislador estatal por predeterminar la clasificación, se ve matizada en el propio texto legal. Así, el artículo 7 de la Ley 6/98, manifiesta que la clasificación que establece lo es a los efectos de la presente Ley, y que la clasificación es de urbano, urbanizable y no urbanizable o clases equivalentes reguladas por la legislación urbanística.

Pese a lo que pueda pensarse de la Ley estatal no se deriva que todo el suelo que no sea de especial interés deba clasificarse como urbanizable sino al contrario que debe clasificarse como no urbanizable (de forma reglada) aquél que reúne especiales valores que deban protegerse e incluso el que no lo sea pero resulte inadecuado para un desarrollo urbano. En efecto la determinación del suelo no urbanizable puede entenderse reglada cuando existan valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, pero además existe un margen de discrecionalidad que se reconoce al planificador para incluir en suelo no urbanizable aquellos terrenos que considere inadecuados para un desarrollo urbano (art. 9.2ª, Ley 6/98). Pertenece al planificador realizar esta consideración, lo que le permitirá plasmar su propia política urbanística; negar este margen de apreciación supondría realizar una interpretación del art. 9.2 de la Ley 6/98 contraria a la doctrina del Tribunal Constitucional, que imposibilita al legislador estatal prefigurar el modelo urbanístico desde la definición de las categorías de suelo.

Lo que no recoge la Ley 6/98 es el propósito inicial del Proyecto de Ley de clasificar como no urbanizable exclusivamente el de especial protección, siendo el resto urbanizable. La regulación de la Ley 6/98 admite la discrecionalidad del planificador para clasificar como no urbanizable unos terrenos simplemente por considerar conveniente para su modelo de ciudad, limitar el crecimiento en una dirección, aún cuando no existan valores que proteger.

En cualquier caso, la alteración de la clasificación vigente de urbanizable no programado a no urbanizable de la finca se realiza por consideraciones medioambientales. El planificador está legitimado para realizar valoración propia de los recursos naturales existentes. Así el planificador urbanístico tiene capacidad propia para realizar una valoración de protección los recursos naturales

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

en presencia con independencia de la ausencia de reconocimiento de estos valores por otras Administraciones o instrumentos de planificación. En este sentido el artículo 9.2ª de la Ley 6/1998 reconoce el carácter de suelo no urbanizable a los terrenos que el planeamiento general considere necesario preservar tanto por los valores señalados en su apdo. I como por su valor agrícola, forestal, ganadero o por sus riquezas naturales. Es decir se reconoce la plena capacidad del planeamiento general para apreciar unos valores determinados en unos terrenos aun cuando no vengan reconocido por el planeamiento supramunicipal o sectorial vigentes.

Para fundamentar la clasificación del suelo no Urbanizable en el proceso de elaboración del Plan se ha realizado un sistemático análisis del territorio algecireño. En dicho análisis se han determinado una serie de UAH, caracterizadas por presentar cada una de ellas una respuesta uniforme ante la intervención debido a que poseen una aptitud y una vulnerabilidad concretas. La capacidad de Uso de las distintas UAH, definida en virtud de la Calidad Ambiental o méritos para ser conservada-, la fragilidad ante los posibles actuaciones más los riesgos naturales que presentan, ha sido el pilar fundamental para fijar la clasificación y la calificación del Suelo. Así pues para establecer la nueva Clasificación y Calificación del Suelo no ha pesado tanto la clasificación precedente que respondía a una legislación urbanística ya derogada y a unos valores diferentes en la apreciación del interés medioambiental- como los criterios objetivos que determinan la capacidad de uso del territorio y la existencia de unos u otros valores pero también de unos determinados riesgos naturales. Tanto en los Mapas como en las Fichas de las UAH se pueden apreciar unos y otros. Los terrenos de las fincas afectan a las siguientes UAH: Acebuchales de los Cerros del Estrecho, Pastizales y Matorrales Bajos del Los Cerros del Estrecho, Valle del Marchenilla, Vegas del Pícaro-Marchenilla, Riberas y Cursos Fluviales y Ensenada de Getares.

La mayoría de los terrenos comprometidos en la actuación afectan a UAH con escasa Capacidad de acogida para el Uso pretendido, puesto que alcanzan Clases de Calidad Alta (Acebuchales de los Cerros del Estrecho Vegas del Pícaro-Marchenilla, Riberas y Cursos Fluviales y Ensenada de Getares) muy frágiles (desde el punto de vista ambiental y paisajístico) y con importantes riesgos naturales (De erosión y incendio, de inundación y litorales, según los casos).

En esas mismas áreas citadas y en las demás UAH afectadas se han detectado notables valores ecológicos, ambientales, científico-culturales, paisajísticos y productivos cuya conservación resulta incompatible con la transformación residencial de la zona por muy bajo que se fijen los estándares de edificabilidad. Aunque no se trata aquí de someter a una valoración sistemática el impacto producido por la propuesta patrocinada por el alegante si se estima que una actuación de las características de la comentada provocaría impactos críticos y severos de imposible o muy difícil corrección.

Por último, hay que recordar que una gran parte de la actuación propuesta queda dentro del área que esta siendo objeto de la redacción del PORN del Litoral del Estrecho Algeciras-Tarifa, documento previo a la declaración de espacio natural. La formulación del PORN citado, de protección sectorial, viene a reafirmar las tesis del PGMO en el sentido de que existen suficientes valores que hacen necesaria la preservación de la zona de la transformación urbanizadora. El propio alegante reconoce la existencia de importantes valores medioambientales en la finca y lo que no puede es admitirse la afirmación de que la actuación urbanística de carácter residencial venga a convertirla en un espacio de gran valor ambiental. Esa actuación vendría a poner en peligro los valores existentes.

PROPUESTA

Se propone desestimar la alegación.

ALEGACION 250/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

La alegante expone que es propietaria de una finca situada entre la calle Millán Picazo y el patio interior de la Iglesia del Corpus Christi, que se encuentra afectada por la Revisión del PGMO aprobada inicialmente con una calificación de equipamiento público.

Solicita que se vuelva a catalogar la finca como suelo urbano edificable.

INFORME

La intención de la ordenación propuesta es mantener la calificación como equipamiento para los terrenos de la iglesia actual, tanto en el edificio como el espacio libre posterior, sin necesidad de incorporar mayor espacio.

PROPUESTA

Es procedente estimar la alegación presentada

ALEGACION 251/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

El alegante es propietario de una finca situada en el N° 40 de la Travesía de la Cn-340 y resulta afectada por el Plan, concretamente por su inclusión en el ámbito del PERI "Acceso Central".

No está de acuerdo con tal solución y solicita que se conserve el estado actual de la edificación o se le indemnice con su valor de mercado.

INFORME

Para integrar adecuadamente en al ciudad la ordenación propuesta para el Acceso Central, es necesario renovar en su totalidad los bordes del área, sobre todo en situaciones como la de referencia que suponen auténticas rupturas de la trama urbana.

Por lo tanto es necesario ordenar conjuntamente los terrenos, integrando la parcela en el ámbito objeto de ordenación mediante Plan Especial, cuyo sistema de actuación es el expropiación.

PROPUESTA

En consecuencia procede desestimar la alegación en cuanto a mantener la edificación actual, procediendo en su momento otorgar la correspondiente indemnización mediante el oportuno expediente expropiatorio.

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

ALEGACION 252/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

La alegación presentada contiene dos apartados diferenciados: el primero hace referencia a la solución propuesta para el Acceso Sur y los usos colindantes, y la segunda a sendos solares situados en el ámbito del paseo de la Conferencia.

Respecto del Acceso Sur, el alegante expone que existe confusión sobre el uso que se podrá dar a los terrenos que ocupan el lado sur del actual polígono industrial Cortijo Real, al parecer como simultáneos el residencial y el de actividades económicas, opinando que el planificador pretende estructurar una zona que presenta graves deficiencias dimanantes de una construcción realizada sin previsión planificadora.

Haciendo hincapié en la difícil separación de un nuevo uso industrial, que en realidad se utilizaría como almacenaje y servicios, y el residencial, propone una modificación del trazado del ramal que enlaza la variante exterior con las proximidades del actual enlace de Los Pastores, en el sentido de desplazar hacia el norte el nudo superior para ajustar el trazado a los límites actuales del polígono. Todo ello con la intención de suavizar los usos y actividades a partir de la nueva línea divisoria.

Argumentando que la ciudad debe terminar de modo ordenado y estructurando la zona allí donde se ha construido de forma indisciplinada, se propone la reconsideración de la clasificación como suelo no Urbanizable de la lengua de territorio así dispuesta por encima del nudo.

A continuación se efectúan una serie de disquisiciones acerca de la equidistribución de la ciudad, que debe alcanzar a la estructuración y reparto en general de todo el término municipal, debiéndose ponderar en su globalidad, al subyacer el principio de equidistribución de beneficios y cargas.

Respecto de otros solares propiedad del alegante se propone aumentar la altura máxima hasta seis plantas en el situado en el paseo de La Conferencia, para lograr una verdadera cara de la ciudad hacia el muelle y obtener un cierto enlace con el edificio colindante, siendo relevante el efecto en el paisaje urbano que crearía la construcción resultante.

Respecto del situado en la confluencia de las calles Emilio Burgos y San Nicolás propone un edificio con patio interior, que facilitaría en su perímetro el acceso al parque.

INFORME

En cuanto a la propuesta de desplazar el nudo del acceso desde la variante exterior y por ende de todo el trazado del vial, entendemos que existe un doble condicionante que debe ser tenido en cuenta: en primer lugar el fuerte desnivel existente, mayor con la propuesta que efectúa el alegante, lo que dificultaría aún más la ejecución y más si se tiene en cuenta la cercanía de edificaciones al trazado propuesto. En segundo lugar se ha entendido necesaria la previsión de mayor suelo destinado a actividades terciarias que complementen la oferta actual, cuyo agotamiento a corto plazo es más que previsible aún antes de comercializarse el polígono La Menacha. Evidentemente debe ser generado como una ampliación de Cortijo Real, por lo que no puede ser parcialmente segregado mediante un vial de la entidad del ramal previsto.

En consecuencia entendemos que debe mantenerse el trazado propuesto, confiando al planeamiento parcial la asignación y reglamentación de usos para producir una transición y gradación pacífica de la actividad terciaria con la residencial.

Respecto del suelo clasificado, se ha adoptado como límite del crecimiento hacia el Oeste la vía pecuaria del Almandarache, con la excepción de la lengua entrante hacia el Este, debido a la proximidad de la reserva viaria prevista para la variante exterior. Las afecciones que producirá y la limitada accesibilidad posterior dificultan la implantación de mayor edificación, aunque es factible reestudiar la ordenación para otorgar mayor continuidad al desarrollo longitudinal paralelo al trazado de dicha reserva viaria.

De otra parte, aun asumiendo de forma global, el planteamiento de que la realidad de las ilegalidades no debe condicionar la planificación en perjuicio de aquellas zonas del territorio que se han manifestado conformes con la legalidad vigente, ello tampoco debe suponer que cualquier propuesta de desarrollo urbanístico que provenga de los propietarios no incumplidores deba ser objeto de asunción como reconocimiento de su conducta ejemplar. El Plan efectivamente trata de integrar los desarrollos urbanísticos irregulares producidos en el pasado que se muestran irreversibles.

Ahora bien, esta integración se produce corrigiendo aquellos aspectos más negativos y proponiendo la realización de acciones positivas que contribuyan a aquélla integración, es decir no se realiza una simple asunción o asimilación de los hechos consumados. Además para llevar a cabo las transformaciones para su integración de las realidades irreversibles se impone el cumplimiento de los principios rectores del ordenamiento urbanístico, es decir el de solidaridad de beneficios y cargas y el de recuperación de las plusvalías.

Todas las propuestas de clasificación de suelo vienen suficientemente justificadas sin que exista arbitrariedad alguna, excluyendo del proceso urbanístico aquellos terrenos que merezcan especial protección o que resultan inadecuados. Lo que no puede exigirse al nuevo Plan General, es que para no perjudicar a los propietarios cumplidores de un deber general (el de no construir sin licencia) eleve las exigencias de equidistribución hasta niveles de justicia universal, entendida ésta como la distribución de beneficios y cargas entre todos los propietarios del término.

Un planteamiento de este tipo está excluido por la vigente legislación que sólo habilita la aplicabilidad de la compensación urbanística en los ámbitos en los que se produce la afectiva adscripción de los terrenos al proceso urbanístico, sin extenderlo al suelo no urbanizable que por definición quedan excluidos de dicho proceso. Cualquier intento de un plan general de establecer un sistema universal de compensación urbanística estaría abocada al fracaso, bien por nulidad (si incorpora el suelo no urbanizable en los ámbitos de gestión urbanística) bien por irracional (si adopta la solución de eliminar la categoría de suelo no urbanizable y clasificar los terrenos de todos los propietarios como urbano o urbanizables).

En cuanto al solar situado en el paseo de la Conferencia es preciso mencionar en primer lugar que está calificado en el documento de aprobación inicial como equipamiento público, lo que elimina la posibilidad de aprovechamiento lucrativo alguno y deberá ser obtenido por el Ayuntamiento mediante la aplicación del correspondiente procedimiento previsto en la legislación urbanística.

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

Independientemente se considera que el solar debe formar parte de la agrupación situada entre la Casa de Los Alemanes, recientemente restaurada, y el Hospital de la Cruz Roja, el único tramo que permanece de la antigua cornisa de la Villa Vieja hacia el borde litoral. Por lo tanto debe integrarse en cuanto a su composición volumétrica y altura.

Respecto del solar situado en la confluencia de las calles Emilio Burgos y San Nicolás, las alineaciones de edificación que propone la aprobación inicial del PGMO son acordes con el resto de la manzana, aunque las ordenanzas de aplicación no impiden la formación de un patio interior.

PROPUESTA

Se propone desestimar las alegaciones en lo relativo al emplazamiento del nudo del acceso sur y las determinaciones sobre el solar de la calle San Nicolás, aceptando reestructurar la delimitación en el ámbito del sector del SUP "Las Herrizas"

ALEGACION 253/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

Expone que es propietaria de una parcela y casa de 450 m2 en la calle Marinero Antolín Lomba Nº 15, que se encuentra afectada por el Plan al clasificarse como suelo Urbanizable no programado.

Solicita que se modifique por sentirse perjudicada.

INFORME

No se aporta plano de situación, siendo imposible localizar exactamente la parcela. Dicha calle se sitúa entre la calle Cabo Finisterre y el Cachón, encontrándose afectada parcialmente por la servidumbre de protección del D.P.M.T.

Todos los terrenos se clasifican como suelo urbano, por lo que resultan edificables con las limitaciones impuestas por la Ley de Costas para la mencionada servidumbre de protección.

PROPUESTA

Por lo tanto la alegación es errónea en su planteamiento, habiendo quedado atendida de antemano. Puede, por tanto, considerarse aceptada la alegación.

ALEGACION 254/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

Manifiesta que es propietario junto con otro propietario de la totalidad de la Unidad de Ejecución 6 UE I "Cabo de Roca", en el Rinconcillo.

Alega que la densidad de 15 viviendas por hectárea es discriminatoria, ya que a las Unidades 6 UE y 6 UE 5 se la asigna 30 viviendas por hectárea.

Solicita que el número de viviendas permitidas pase de 15 a 30 Viv/Ha, lo que supondría 94 viviendas en lugar de 47.

INFORME

La posición de la Unidad de Ejecución, en el borde norte del área urbana colmatada y colindante con un sistema general de espacios libres, exigen contemplar una densidad acorde con la necesaria menor ocupación del terreno. La misma situación se produce en la 6 UE 2 "Mediana I".

PROPUESTA

Estimamos que debe desestimarse la alegación presentada.

ALEGACION 255/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

Expone es propietario junto con otro de la totalidad de la UE 5 UE I "Cabo Lastres", en el Rinconcillo, encontrando que las determinaciones del PGMO aprobado inicialmente son discriminatorias al solo permitir zona de equipamiento público.

Solicita que se rectifique o proponga alguna vía de compensación.

INFORME

La Unidad 5 UE I "Cabo Lastres", tiene entre sus determinaciones generales las siguientes:

Superficie: 20.979 m2
Nº Máximo de viviendas: 32
Máxima edificabilidad: 8.391 m2
Cesión espacios libres: 1.021 m2
Cesión equipamiento: 3.732 m2
Suelo neto edificable: 10.042 m2

Dado que el suelo neto edificable es capaz de asumir el aprovechamiento urbanístico otorgado al ámbito, es posible hacer efectivo el derecho de todos los propietarios en el interior del mismo.

Por lo tanto se deberán resolver las afecciones puntuales mediante la oportuna compensación, que es el sistema de actuación asignado.

PROPUESTA

En consecuencia entendemos que debe desestimarse la alegación presentada.

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

ALEGACION 256/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

Expone que es propietario de una parcela de 1000 m2 situada en confluencia de las calles Cabo San Vicente y Cabo Veo, en el Rinconcillo, que se encuentra afectada por la previsión de una plaza pública.

Solicita que se elimine dicha plaza por existir otra en las inmediaciones.

INFORME

La agrupación de manzanas situadas entre la calle Cabo Finisterre y la playa, desde Cabo Sacratif hasta Cabo Lastres, se encuentra tremendamente masificada, con una densidad muy superior al resto del Rinconcillo. Además de no existir un solo espacio libre, la tortuosidad del trazado viario dificulta su funcionalidad.

La confluencia de las calles mencionadas necesita un esponjamiento para garantizar una adecuada accesibilidad a las parcelas interiores de la manzana, situadas en calles de fondo de saco de dimensiones mínimas. En consecuencia entendemos que debe mantenerse la ampliación del viario prevista.

PROPUESTA

Como consecuencia de lo expuesto proponemos que se desestime la alegación presentada.

ALEGACION 257/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

Expone que es propietaria de una tercera parte de la parcela situada entre las calles Cabo Burela y Daniel Florido Rodríguez del Rinconcillo, de unos 6.000 m2, que se encuentra afectada por la calificación como suelo Urbanizable no programado.

Solicita que se modifique en consecuencia.

INFORME

Al no aportarse plano con la delimitación de la parcela no es posible determinar su situación urbanística con la debida precisión.

La alegación parte de un supuesto erróneo puesto que el PGMO aprobado inicialmente clasifica como suelo urbano, incluido en la Unidad de Ejecución 5 UE I Cabo Lastres, los terrenos situados entre la calle Cabo Finisterre y el límite de la servidumbre de protección del DPMT, es decir todos los que no se encuentran afectados por dicha zona.

Los que se incluyen en la zona de protección se califican como sistema general en suelo no Urbanizable de espacios libres o equipamientos.

PROPUESTA

La alegación queda desestimada por si misma al partir de un supuesto erróneo.

ALEGACION 258/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

El Plan establece una Avenida de nueva apertura en la Avda. Diputación que afecta a su parcela y su vivienda, mostrando su disconformidad.

INFORME

No presenta Plano de Situación, no obstante puede tratarse de la conexión con el Acebuchal que se considera fundamental en el sistema viario.

PROPUESTA

Se propone no aceptar la alegación.

ALEGACION 259/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

Los alegantes centran las alegaciones en dos unidades de ejecución propuestas en el documento de aprobación inicial de la Revisión del PGMO:

Por una lado la 3.U.E.2 "El Mirador", que contempla entre sus condiciones de uso un equipamiento comercial de carácter privado.

En este sentido exponen que la previsión de un equipamiento comercial singular en los terrenos del antiguo Estadio El Mirador, fuera del ámbito del centro comercial tradicional, se antoja sumamente peligrosa para la estabilidad que viene manteniendo dicho sector comercial, ya que al crear artificialmente un nuevo centro comercial se rompe en dos partes el entramado urbanístico de la ciudad, teniendo en cuenta además el impacto que tendrá sobre el valor del suelo y los inmuebles en las zonas aledañas.

Igualmente ponen en duda que se hayan evaluado los impactos de los nuevos equipamientos comerciales en el sector comercial del casco urbano, recordando el que produjo la superficie comercial de la firma Continente.

Por otra parte se pregunta cuales son las limitaciones del Plan en relación con la Ley de Comercio Interior de Andalucía.

Con relación a la unidad de ejecución 3 U.E. 16 "Alamillos", que se prevé asimismo como zona de equipamiento comercial privado, no se ha evaluado el impacto que puede causar en el sector comercial del casco urbano.

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

Solicitan por tanto que previamente a la aprobación del Plan se realice un profundo estudio de impacto comercial en la ciudad incluyendo todas las variables (empleo, población, expectativas de crecimiento demográfico, etc.)

INFORME

- Análisis de la Alegación.

No deja de sorprender que una alegación suscrita por el colectivo de arquitectos tenga un contenido marcadamente jurídico. Pues bien si el debate que proponen los profesionales de la arquitectura se dirige hacia cuestiones jurídicas, no queda más remedio que la respuesta de esta alegación tenga un contenido en el que predominan las consideraciones legales, sin perjuicio de que en el apartado final se justifiquen las razones urbanísticas y arquitectónicas que avalan la decisión adoptada por el equipo redactor.

- Cuestión Previa

Como cuestión previa hay que advertir que el origen de la adquisición de la finca así como el debate relativo a las condiciones impuestas en el título de adquisición sobre algunos espacios, y las implicaciones que podrían derivarse de esta circunstancia para el caso de ratificarse la propuesta de ordenación realizada en la aprobación inicial, son irrelevantes desde el punto de vista de la potestad de planeamiento que se ejercita con la Revisión, y ello porque la potestad de planificación se ejercita con independencia de la titularidad del dominio de los terrenos, incluidos los bienes municipales. La aprobación del Plan producirá en cada caso y en función de los usos asignados por la Revisión la alteración de las calificaciones jurídicas de los bienes de titularidad municipal que corresponda conforme al Reglamento de Bienes de las Corporaciones Locales.

En cualquier caso es preciso aclarar que los terrenos son de propiedad municipal desde 1950, como consecuencia de un expediente de expropiación forzosa con destino a la urbanización de la ciudad que afectaba al Cortijo del Calvario, según un proyecto para la ejecución de obras de ensanche y expansión de ésta. En definitiva la causa de la expropiación de la finca no lo era para un destino urbanístico concreto de uso público sino para incorporarla como zona de nueva urbanización a la ciudad, es decir para que una vez transformados los terrenos mediante su urbanización pudieran ser destinados a los distintos usos urbanísticos. Esta adquisición se realizó de la totalidad de la finca, sin que pueda asegurarse que los terrenos concretos objeto de la alegación estuvieran destinados en el proyecto de parcelación original a "espacios libres en el interior de las manzanas a edificar", que sería la condición de la que se haría depender el mantenimiento de la propiedad municipal de algunos espacios en el título de adquisición. Cabe deducir que difícilmente puede presumirse que los terrenos del campo de fútbol del Mirador tuviesen el destino original en el proyecto de parcelación de espacio libre interior de manzana edificable, pues para ello habría que estimar que dicho campo de fútbol era en realidad un patio interior de una manzana edificable. La racionalidad nos hace rechazar esa hipótesis. Y ello sin considerar las implicaciones que se derivan del hecho de que en la nueva ordenación propuesta se incorporan espacios libres tanto de uso público como privado.

En cualquier caso, y en la hipótesis de que existiera en el título de adquisición un uso público concreto para la manzana completa en la que se asentaba el Campo de Fútbol de Mirador y no la causa genérica de la ejecución de obras de ensanche y expansión, habrá que estimar que el destino público se ha ejercitado de forma efectiva por el tiempo suficiente para excluir cualquier acción reivindicativa del dominio por el expropiado. En este sentido, bastaría recordar que el art.40. 2 de la

Ley/1998 excluye la reversión para el supuesto de que en la revisión del planeamiento se alterase el uso que motivó la expropiación si éste se hubiese sido efectivamente implantado y mantenido durante ocho años.

- Legitimidad y justificación de la propuesta.

Al margen de esta cuestión y volviendo al contenido propio de lo que debe ser una contestación de una alegación en el procedimiento de aprobación de la Revisión, habrá que manifestar lo siguiente:

1. El cambio de destino propuesto en la aprobación inicial está fundamentado en la capacidad de innovación propia de un procedimiento de revisión de planeamiento general. La Administración, por tanto, está legitimada para alterar el planeamiento, cuestión diferente serán las consecuencias que de dicha modificación se derivan (que en el presente caso no son de naturaleza reversiónista). En efecto, el Art. 126.3 de la Ley del Suelo, reconoce la posibilidad de modificar el planeamiento en vigor.

En este sentido resulta clarificadora la manifestación de la STS de 28 de Enero de 1.994(Sala 3ª. Sección 5ª): "Y es claro que la potestad administrativa de planeamiento se extiende a la reforma de éste".

El fundamento de esta potestad administrativa se encuentra en la necesidad de adecuar la Ordenación a las exigencias de la realidad. La realidad urbanística, como toda realidad social, experimenta frecuentes mutaciones. La potestad de la Administración Urbanística para reformar los instrumentos de la ordenación urbana, encuentra un sólido fundamento dogmático en su carácter de manifestación del poder reglamentario. La innovación constituye un poder inherente a la naturaleza de la función reglamentaria y planificadora (STS de 24.11.81). La mutabilidad es una característica necesaria del Plan, que conviene también a su naturaleza normativa.

Esta característica de los Planes, se apoya en elementales exigencias del buen sentido: sería inútil atentado contra la realidad, negar a la Administración la posibilidad de enmendar errores, atender a los nuevos requerimientos derivados de distintas concepciones políticas, ideológicas, culturales, socio-económicas o impuestas por nuevas apetencias o necesidades de la Sociedad. Por ello, siempre hay que dejar a salvo "la potestad innovatoria propia del poder ordinamental con el fin de hacer frente a las necesidades y conveniencias del futuro y para corregir imperfecciones del pasado" (STS de 30.6.80). Los planes son instrumentos dinámicos (STS 7.2.85), y "el principio de vigencia indefinida de un Plan no supone una inmutabilidad ad infinitum" (STS 6.7.76)

El ius variandi ha sido reconocido tanto por la jurisprudencia como por la doctrina que consideran que el Derecho Urbanístico se caracteriza por un derecho en movimiento por dos razones: porque los problemas de las ciudades y sus soluciones son cambiantes y porque los planes se establecen para un periodo, al final del cual el plan debe ser reconsiderado.

En este sentido la STS de 25 de Enero de 1.983 manifiesta:

"Lo dicho no es más que una consecuencia de la naturaleza de la planificación urbanística y de la planificación en general, en cuanto la planificación es normación u ordenación, y ésta, aún partiendo de una situación de presente, se proyecta hacia el futuro, previendo las demandas que éste puede

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

plantear, no tanto inmediatas, sino de más largo alcance, lo que inevitablemente requiere contar con una potestad pública, con un poder capaz de introducir innovaciones en todo aquello que el interés público lo exija".

Por su parte, la STS de 1 de Febrero de 1.982 afirma que:

"la posibilidad de ejercer un poder innovativo o un ius variandi, corresponde a la propia naturaleza de toda planificación, en cuanto participa de la naturaleza de lo ordinamental, en cuyo campo la estabilidad y el cambio están condenados a convivir, dentro de una armonía impuesta por las necesidades estimadas como tales por la política urbanística de cada momento; porque si la estabilidad da satisfacción a la idea de seguridad jurídica, el cambio es el vehículo para realizar el progreso".

Por eso aún cuando el Plan tenga vigencia indefinida (art. 125 TRLS), es una vigencia que se matiza: Su permanencia va unida a su funcionalidad, a su capacidad para ofrecer en cada momento válidas soluciones de ordenación a las necesidades que se plantean conforme a los nuevos requerimientos derivados de distintas concepciones ideológicas, culturales, socioeconómicas.

2. Es importante recordar que en el procedimiento de revisión del planeamiento se da una recuperación íntegra de las potestades para establecer una ordenación ex novo.

Dicen las STS de 17.4.75 y 9.7.91: "esta actuación revisara no se diferencia sustancialmente de la actividad planificadora inicial", lo que implica que se puedan adoptar "nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación de suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias subvenidas de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación, o por el agotamiento de la capacidad del Plan" (art. 154.3 RPU). Por tanto, y en cualquier caso, la revisión del Plan General se encuentra legitimada, en el ejercicio del ius variandi, para modificar la calificación urbanística de los terrenos establecidas en el Plan objeto de su revisión, incluidos los equipamientos públicos.

3. En la revisión de un Plan General, el planificador no se encuentra vinculado por las calificaciones de usos públicos derivadas del Plan vigente. Y así de forma justificada puede el nuevo Plan alterar el nivel de dotaciones públicas surgidas de la ejecución del planeamiento anterior cuando se acredite su innecesariedad o inadecuación a las características socioeconómicas del municipio.

Esta posibilidad nace si entendemos el Plan como un conjunto solidario, en el que sus determinaciones no pueden entenderse de forma aislada, sino interrelacionadas y en términos de complementariedad. De forma que algunos espacios públicos existentes pueden cambiar de destino y sustituirse por usos distintos, previendo de forma simultánea nuevos espacios en los que localizar esos usos públicos suprimidos. En esta labor de reconsideración puede mejorarse la funcionalidad global de la ciudad y salir reforzada la satisfacción de los de los distintos objetivos que debe perseguir el plan.

La Revisión, en consecuencia, representa una magnífica oportunidad para reconsiderar todos los terrenos del término, incluidos los de titularidad municipal. Así lo reconoce expresamente el art. 29.3 del RDU que dispone: "Al establecer la ordenación detallada del suelo urbano, los Planes Generales podrán recoger la situación urbanística existente, bien para conservarla, bien para rectificarla...". Esta reconsideración legítima que puedan alterarse incluso las calificaciones de espacios dotacionales previstos e incluso los obtenidos de forma gratuita por el planeamiento vigente.

Del art. 205 del TRLS 92 no puede extraerse como consecuencia, que los terrenos obtenidos de forma gratuita para usos públicos en ejecución de un planeamiento quedan adscritos de forma permanente a dicho destino. Este precepto hay que interpretarlo en el marco de la ejecución urbanística de tal forma que la vinculación al destino se produce durante el tiempo de vigencia del planeamiento que legitimó su adquisición.

Pero una vez que se procede a su revisión, el art. 205.3 del TRLS 92 carece de supuesto de hecho: ya no se está en fase de una ejecución de un plan, estamos ante un plan diferente. Esta conclusión se confirma de lo dispuesto en el art. 154 TRLS 92 y en el art. 47.3 del Reglamento de Gestión que regulan supuestos de cambios de destino de terrenos de uso y dominio públicos provocados por alteración del planeamiento.

Por último viene a ratificar lo dicho, la regulación contenida en la legislación de Bienes de las Corporaciones Locales, que reconoce que la aprobación definitiva del Plan urbanístico produce la desafectación automática de la adscripción al dominio público de bienes de la Administración para los que el nuevo planeamiento establece una calificación de usos privativos (art. 81.2.a) de la Ley 7/85 de Bases del Régimen Local. Tampoco la legislación urbanística vigente requiere un procedimiento especial o unas compensaciones determinadas cuando las alteraciones de usos públicos se producen en el seno de una revisión. Tampoco la legislación urbanística vigente requiere un procedimiento especial o unas compensaciones determinadas cuando las alteraciones de usos públicos se producen en el seno de una revisión.

La razón no es otra que la de realizarse en el marco de una revisión o reconsideración generalizada del planeamiento vigente. El régimen cautelar establecido en el art. 128.2 y 129 TRLS 92, en los que se prevé unas determinadas compensaciones sólo es aplicable en los supuestos de modificación, en el que se precisa garantizar la coherencia del modelo territorial original que no va a ser sustituido por otro.

4. Evidentemente, lo que se acaba de exponer no significa que estos cambios de destino se puedan operar libremente y de forma arbitraria en los procesos de revisión. Al contrario estas nuevas determinaciones, como el resto de las que se incorporan en una Revisión, precisan de una justificación y se hayan sujetas a unos límites.

Lo único que se quiere poner de manifiesto es que la justificación y requisitos exigidos, en una Revisión para los cambios de calificación de los usos dotacionales del planeamiento revisado no son de la misma naturaleza que las derivadas del régimen establecido para las modificaciones cualificadas en los artículos 128.2 y 129 TRLS 92, sino que son idénticos a las que se exigen cuando se aprueba el Plan por vez primera. En definitiva, que la potestad variandi que se ejercita en la revisión es idéntica a la potestad de planeamiento original.

5. La potestad de planeamiento con que cuenta la Administración para ordenar el territorio se ejerce de forma discrecional, aún cuando no de forma arbitraria; esto significa que entre varias opciones posibles cuenta con libertad para decantarse por cualquiera de ellas.

El carácter discrecional de la potestad de planeamiento urbanístico no significa que pueda desarrollarse libremente y con cualquier finalidad. Antes al contrario, toda actividad administrativa debe tener como objetivo la consecución de un fin; fin que viene siempre determinado (de forma expresa o tácita) por la norma que atribuye la potestad para actuar a la Administración (STS de

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

18.3.94) y que debe ser coincidente con el mandato contenido en el art. 103.I de la Constitución: estar al servicio de los intereses generales.

Por ello las potestades de definición del planeamiento urbanístico aparecen vinculadas directamente al elemento teleológico que constituye el interés público.

Ocurre que en el planeamiento urbanístico estos fines de interés general, tienen, de una parte, manifestaciones diversas conforme a los diversos mandatos que se derivan del texto constitucional, tales como:

- 1º. Hacer efectivo el derecho de los ciudadanos a una vivienda digna (art. 47.C.E.).
- 2º. Impedir la especulación del suelo asegurando la participación de la Comunidad en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos (art. 47.C.E.).
- 3º. Crear las condiciones necesarias para el desarrollo económico y social (art. 40 C.E.).
- 4º. Proteger y mejorar la calidad de vida y el medio ambiente (art. 45 C.E.).
- 5º. Proteger el patrimonio histórico (art. 46 C.E.).

Estos valores han de integrarse y compatibilizarse en la ordenación urbanística, gozando la Administración competente de la facultad de concretarlos apreciando las circunstancias de hecho que concurren.

De esta forma, cada uno de las propuestas de cambios de destino de usos públicos debe venir respaldado por alguno de los mandatos constitucionales antes referidos. No obstante ha de advertirse que el análisis de cada propuesta no puede llevarse a cabo de forma aislada desconociendo el resto de determinaciones que la revisión en su conjunto proporciona para la ciudad en general y para el entorno en el que se localizan en particular. En este sentido, el Plan es un conjunto solidario, en el que sus determinaciones no pueden entenderse de forma aislada, sino interrelacionadas y en términos de complementariedad. Esta perspectiva global e integradora es la que posibilita la coexistencia armónica de los diversos mandatos constitucionales, pues no puede demandarse que todas las determinaciones, aisladamente consideradas, respondan por igual y den plena satisfacción a los distintos objetivos de interés general.

Pues bien, la propuesta de El Mirador y sus determinaciones complementarias e interrelacionadas realizada en la revisión dan satisfacción a la mayoría de los mandatos constitucionales. En efecto, se posibilita el desarrollo económico y social de la ciudad, la calidad de vida de sus ciudadanos y las necesidades de vivienda, al tiempo que se propone un elemento arquitectónico nuevo que viene a proteger un valor simbólico vinculado a la historia de la ciudad.

La satisfacción de la mejora de la calidad de vida que representa la previsión de dotaciones deportivas públicas esta garantizada en la Revisión: El antiguo estadio del "Mirador", era un espacio de escasa rentabilidad social pues estaba muy limitado el uso público deportivo masivo al destinarse en exclusiva al uso de un club privado. Las instalaciones no reunían una mínima funcionalidad. Pues bien, la desaparición del estadio del Mirador se ve compensada por la previsión de un complejo deportivo con dimensiones adecuadas e instalaciones modernas, de carácter incluso comarcal en el entorno del

nuevo sistema de comunicaciones previstos y como apoyo al Parque Metropolitano del Palmones que se prevé en la revisión del Plan y en el Plan Subregional.

A este respecto cabe señalar que en cuanto a los equipamientos, el Plan realiza de forma general una información y un diagnóstico de la dotaciones más allá de los métodos convencionales y tradicionales. Esta metodología ha huido de la mera cuantificación para proponer un análisis mucho más complejo, que se basa en su cualificación y en su relación con la población a la que dan servicio. Así, con el fin de poder valorar tal vinculación, se consideran una serie de áreas que, a efectos estadísticos básicamente, mantienen una cierta homogeneidad. De esta forma y aún cuando los equipamientos no se sitúan en una posición de centralidad dentro de estas áreas, si se pueden relacionar con toda una serie de datos estadísticos, esencialmente poblacionales. Igualmente, el análisis contempla el ámbito de población servida y sus características sociológicas, su área de influencia con referencia a su accesibilidad inmediata, el estado de la dotación, etc.

De esta manera, se detectan los déficits no sólo de equipamientos, que deben tender a adaptarse como mínimo a los estándares urbanísticos, sino la situación de servidumbre del área respecto del resto de la ciudad. Se pretende que cada área o sector se convierta en un foco receptor de flujos, es decir, que sea a la vez servidor y deba ser servido por otras áreas de la ciudad. Este es el principio que orienta la asignación de los equipamientos públicos en cada zona y en este sentido se ha analizado área por área intentando reequilibrar aquellas zonas que presentan una deficitaria oferta al resto de la ciudad. Con esta metodología, del análisis realizado se posibilitan propuestas que pretenden equipamientos activos, es decir, que generan actividad a los que se les confía un papel protagonista para la reactivación de los distintos barrios.

Pues bien, en este análisis la propuesta de la nueva localización del Sistema general deportivo en el área de Palmones cumple en cuanto dimensiones, funcionalidad y localización los requerimientos exigidos en la actualidad a estos espacios colectivos que deben de servir para el uso efectivo por los ciudadanos más allá de meros recintos de espectáculos deportivos de escaso interés y menor utilización. Estas consideraciones justifican la sustitución del uso deportivo en el Mirador pues el plan compensa y mejora el nivel de esta categoría de equipamientos con la previsión de su localización en La Menacha.

De otra parte, en lo que se refiere a la justificación de los nuevos usos a localizar en los terrenos objeto de la alegación, se señalan algunos aspectos que apoyan suficientemente la nueva ordenación:

En primer lugar habría que recordar que no hay que confundir altura de la edificación con número de viviendas. Desde una perspectiva cuantitativa, el número de viviendas en la Torre Mirador es mínimo, y si se tiene en cuenta el conjunto de la zona y lo comparamos con el anterior Plan, se produce una disminución en esa área del orden de 300 viviendas. En consecuencia el número de viviendas previstos es el mínimo necesario para garantizar la adecuada interrelación de usos.

En segundo lugar, la propuesta de elevar una torre -una columna- en el extremo más meridional de Europa, presidiendo la Bahía y el Estrecho de Gibraltar, contiene una carga simbólica y una justificación ideológica difícilmente rebatible, incluso por argumentos que quisieran ser ultralocalistas, pues cuanto más se piensa en la aportación de Algeciras como enclave geográfico extraordinario a la cultura de Europa, con más intensidad se percibe la figura mitológica de Hércules presidiendo el escudo de Andalucía. Los Planes generales deben de posibilitar la creación de elementos arquitectónicos identificadores de una ciudad.

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

Urbanísticamente, la propuesta quiere ser la oportunidad de expresar con un gesto arquitectónico la propia realidad de nuestra ubicación geográfica, de la Bahía y del Puerto, de la roca de Gibraltar, de los alcornocales, del Estrecho, del proximidad de otro Continente. Una columna - una torre- es el tipo arquitectónico que más vocación tiene de introducirse en el paisaje como un accidente geográfico más.

Las ciudades se aproximan al mar de muy diversas formas : Algeciras ha usado la más común y aceptada, la idea de fachada. La torre, la columna, el mástil, el faro.... introduce una escala intermedia entre el espacio del horizonte y las medidas domésticas del hombre. Una forma sutil de pasar de lo infinito, el mar, a lo finito, la Ciudad. Y una manera actual, no lo olvidemos, de caracterizar el espacio urbano con uno de los rasgos de la modernidad arquitectónica que es hoy posible técnica y económicamente. La torre constituirá un perfil urbano bifronte: por un lado dará noticias de la Ciudad al mar y , por otro, será referente del mar en la Ciudad.

Y es que la morfología urbana se expresa también con hitos y referentes simbólicos, con construcciones singulares, no sólo con la tipología del bloque hache y la medianería. La construcción de la Algeciras del futuro no tiene porqué seguir machaconamente las leyes del loteo tradicional sin apostar, en alguna ocasión, por una expresión urbana más adecuada al material físico que constituye la ciudad contemporánea.

En tercer lugar y en cuanto al equipamiento comercial previsto. Es necesario tener en cuenta el número de habitantes de la ciudad, propio de algunas capitales de provincia, y el paulatino crecimiento demográfico y del censo de residentes amen de los viajeros de paso, para concluir que es necesario ofrecer emplazamientos alternativos para la actividad comercial. Esta medida contribuye al objetivo de procurar el desarrollo económico y social de la ciudad, potenciando la actividad terciaria. Bien es cierto que en el caso del antiguo estadio "El Mirador", la previsión de un edificio único de concentración comercial va a suponer cambios de conducta en los residentes de la ciudad, que a medio plazo derivará en la renovación de algunos establecimientos comerciales, pero solamente con comparar la casuística tras la implantación de este tipo de centros en otras ciudades, se comprende que la renovación tiende hacia la complementación, como forma de modernización de las estructuras comerciales tradicionales, induciendo a medio plazo en una mayor actividad comercial.

Por último, la propuesta considerada en su globalidad incorpora la mejora de la zona verde en el frente urbano a la carretera de El Rinconillo, desde la glorieta de la Avenida de Italia, al tiempo que permite la mejora del viario estructurante y corrección y prolongación de la Ctra. antes citada.

PROPUESTA

Se informa desfavorablemente la alegación.

ALEGACION 260/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

Frente a una posible falta de terrenos en el espacio portuario, se debe ampliar las superficies terrestres, previstas en el Plan Especial de Puertos. El Plan General de Algeciras entra en conflicto con el Plan Especial de Puertos, con el desarrollo de sus accesos y con el desarrollo de la ordenación del frente marítimo de la ciudad.

Resalta sobre todo los siguientes aspectos :

- La necesidad de mejorar la capacidad actual del acceso sur al puerto de Algeciras y la propia ciudad desde la autovía de circunvalación existente.
- La necesidad de la duplicación de viales urbanos de la Avda. de la Conferencia y del paso superior sobre el ferrocarril hasta su conexión con la rotonda de San García.
- La funcionalidad y la capacidad del vial norte-sur interior al Puerto, debe de ir unido al acceso ferroviario al muelle del Navío (Terminal de Contenedores).
- La necesidad de relleno de la dársena donde se ubica el club náutico y su ocupación por el vial interior norte-sur y el acceso ferroviario al muelle del Navío.
- El Plan General no contempla actuaciones interiores recogidas en el Plan Especial y actualmente ejecutadas o próximas a su terminación.
- El Plan General no respeta el límite de la zona de Servicios del Puerto.

Por lo tanto, solicita que estos puntos sean nuevamente estudiados y negociados por representantes de la ciudad y la A.P.B.A. para llegar a un acuerdo.

INFORME

I. Cuestión Previa.

Previamente al análisis de las alegaciones materiales presentadas por la Autoridad Portuaria al documento de aprobación inicial de la revisión del Plan General, resulta oportuno describir de forma genérica cuál es el tratamiento que los puertos de interés general deben recibir en el planeamiento general.

En consecuencia y como cuestión previa, se analiza a continuación el alcance de las determinaciones que pueden ser incluidas en el planeamiento general relativas al espacio portuario. Esta cuestión requiere una breve referencia a la relación existente entre ordenación portuaria y planificación urbanística, es decir entre ciudad y puerto.

Pues bien, lo primero que hay que afirmar es que el puerto es ciudad. El Tribunal Supremo ha afirmado, entre otras en la STS 28 de junio de 1980, que todo el territorio nacional forma parte de los municipios, por lo que no cabe pensar en un ámbito portuario que no pertenezca a un determinado término municipal.

De igual forma el Tribunal Constitucional tiene declarado, en diversas sentencias, que el dominio público no es un criterio utilizado por la Constitución para aislar a una porción de terrenos de su entorno y considerarlo como una zona exenta de las competencias de los entes públicos que ostentan las competencias sobre la ordenación del territorio. Por ello, tanto la zona marítimo terrestre como los puertos forman parte del término municipal en que están enclavados.

De la consideración del puerto como parte de la ciudad se concluye que las determinaciones del planeamiento urbanístico general que ordena íntegramente el territorio municipal deben abarcar también el espacio portuario en tanto que parte integrante término municipal. Así lo declara la STS de 27 de julio de 1988: a los efectos de la ordenación urbanística del territorio lo que priva no es la naturaleza demanial de los terrenos sino su ubicación o no en el ámbito territorial objeto de planeamiento ya que, por expresa disposición del artículo 10.1 de la Ley del Suelo(Texto Refundido de 1976), los Planes generales de Ordenación han de abarcar uno o varios términos municipales

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

"completos", impidiéndose así, la exclusión de una parte del suelo comprendida dentro de cada término municipal; y aún la conclusión aparece reforzada por la propia definición de los Planes Generales como instrumento de ordenación integral del territorio, lo que determina la aptitud de los mismos para la previsión de los usos urbanísticos a implantar en la totalidad del término o términos municipales objeto del planeamiento, incluyéndose, por tanto, los que se prevean en los terrenos de dominio público integrantes de las zonas portuarias que formen parte del término o términos municipales afectados por la ordenación urbanística.

Estas conclusiones siguen estando vigentes aún después de la entrada en vigor de la LPEMM de 1992.

El Tribunal Constitucional reitera su doctrina sobre la coexistencia de títulos competenciales de diversa Administraciones sobre un mismo espacio, de forma que la atribución de una competencia sobre un ámbito físico determinado no impide que se ejerzan otras competencias en ese espacio. En el caso concreto la existencia de un puerto de interés general implica una modulación en el ejercicio de las competencias autonómicas y municipales sobre la ordenación del territorio y urbanismo. Ahora bien, la existencia de un puerto de interés general no supone la desaparición de las competencias de éstos.

En consecuencia en el espacio físico de un puerto de interés general existen unas competencias concurrentes: competencias portuarias y competencias urbanísticas.

Dispone el art.36.b de la Ley de Puertos que la ordenación de la zona de servicio del puerto y de los usos portuarios corresponde a las Autoridades Portuarias, pero, en coordinación con las Administraciones competentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo. Por su parte, el art.37.1.d de la Ley de Puertos manifiesta que para el ejercicio de las competencias atribuidas, las Autoridades Portuarias, tendrán la función de ordenar los usos de la zona de servicio del puerto, y planificar y programar su desarrollo de acuerdo con los instrumentos de ordenación del territorio y de planificación urbanística aprobados.

En la zona de servicios de los puertos (cuya delimitación se realiza por el Ministerio, previa aprobación del Plan de utilización de los espacios portuarios) se incluyen las superficies de tierra y de agua necesarias para la ejecución de sus actividades, las destinadas a tareas complementarias de aquéllas y los espacios de reserva que garanticen la posibilidad de desarrollo de la actividad portuaria (art.15.1).

La Ley de Puertos en su art.15.6 explicita cuáles son los usos que pueden desarrollarse en la zona de servicio: además de las actividades comerciales portuarias, las que correspondan a empresas industriales o comerciales cuya localización en el puerto está justificada por su relación con el tráfico portuario, por el volumen del tráfico marítimo que generan o por los servicios que prestan a los usuarios del puerto, de conformidad con las determinaciones de la ordenación del espacio portuario y del planeamiento urbanístico aplicable.

El inciso segundo del art.3.6 de la Ley de Puertos permite la inclusión dentro de la zona de servicios de los puertos de interés general de aquellos espacios destinados a actividades no comerciales de carácter complementario, o equipamientos culturales o recreativos, certámenes feriales y exposiciones, siempre que no se perjudique globalmente el desarrollo de las operaciones de tráfico portuario. El T.C. ha señalado que este precepto se limita a autorizar la existencia de estas

actividades y equipamientos, pero no las impone, su existencia definitiva dependerá de las determinaciones del planeamiento urbanístico.

Por su parte, el art.55.1 de la Ley establece una prohibición de ejercitar actividades o construcciones que no sean acordes con los usos portuarios o con los fines propios de las Autoridades portuarias. Por último el art.55.2 pfo. 3º en la redacción dada por la ley 62/1997 de 26 de diciembre de modificación de la Ley de Puertos, posibilita que en la zona de servicios puedan localizarse instalaciones hoteleras. Esta determinación también debe ser entendida en el sentido otorgado por el Tribunal Constitucional al art.3.6, esto es que la habilitación concreta de su admisibilidad dependerá del planeamiento urbanístico sin perjuicio de que posteriormente para la autorización de la instalación sea preciso la resolución del órgano gubernamental.

La Ley de Puertos establece en su art. 18.1 la obligación para los Planes Generales de calificar la zona de servicios de los puertos de interés general como sistema general portuario, a desarrollar a través de un Plan Especial o instrumento equivalente (art.18.2). Esta determinación viene a reconocer la importancia e influencia del espacio portuario sobre la ordenación del territorio municipal: el planeamiento general no puede desconocer la existencia del puerto sino que éste debe estar incluido en el Plan, siendo su presencia tan determinante, al tratarse de una infraestructura básica del territorio, que merece la calificación de sistema general, integrándose en la estructura general y orgánica del territorio del planeamiento general, a que se refiere el art.77.2.d del TRLS 92, estructura que define el modelo territorial adoptado por el Plan General como decisión más sustantiva y propia de éste.

Pero el hecho de que para establecer la ordenación pormenorizada del espacio portuario sea necesario la presencia del Plan Especial en ningún caso puede llevar a la conclusión de que al Plan general le está vedada la posibilidad de establecer determinaciones sustantivas sobre la zona de servicios más allá de su calificación de sistema general.

Es importante destacar como el Plan Especial al que alude la Ley de Puertos tiene naturaleza urbanística y es más, se trata de un instrumento previsto en la propia legislación urbanística (art.84.2.a TRLS 92) y cuya tramitación y aprobación corresponde a la Administración urbanística. Se trata en definitiva de un Plan Especial de desarrollo de las previsiones del Plan General acerca de un determinado sistema general, el portuario. Es decir estamos en presencia del esquema clásico en la planificación urbanística de complementariedad Plan General - Plan Especial.

Pues bien, la posición del Plan Especial de la Zona Portuaria con respecto al Plan General es idéntica a la del resto de los Planes Especiales de naturaleza urbanística en el sentido de sometimiento a las principales decisiones del planeamiento general que deben respetar. Así, con carácter general los Planes Especiales no pueden clasificar suelo ni alterar la estructura general y orgánica del territorio, en concreto no pueden alterar los sistemas generales ni las calificaciones de usos globales. Pero es que además, el Plan Especial de la zona de servicios en ningún caso es un plan autónomo sino que al establecerse legalmente como determinación necesaria del planeamiento general debe conceptualizarse como planeamiento de desarrollo previsto por el Plan General. Y es bien sabido que todo Plan Especial previsto en el Plan General tiene menos capacidades innovativas que aquellos planes especiales no previstos expresamente por éste. De otra parte, el ámbito del Plan Especial de la Zona de Servicios tiene una delimitación concreta no pudiendo extender sus determinaciones al resto de la ciudad, por lo que precisa que se tomen desde el Plan decisiones sobre terrenos situados fuera del ámbito de la zona de Servicios en beneficio de ésta; de igual forma, el Plan General debe incluir determinadas previsiones en el ámbito de la Zona de Servicios más allá de la simple calificación

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

de Sistema General Portuario, para poder realizar coherentemente otras previsiones más concretas en el resto del término municipal.

En definitiva no puede negarse que así como la ordenación del puerto incide en el resto de la ciudad también la ordenación de la ciudad incide en el puerto. La ciudad debe ofrecer al puerto una correcta conexión con el resto de infraestructuras al tiempo que debe procurar la localización de usos complementarios en sus inmediaciones para asegurar el correcto funcionamiento de esta infraestructura básica.

Pues bien, reconociendo cuáles son las limitaciones sobre las capacidades de este tipo de Planes Especiales y reconociendo las relaciones complejas que se producen entre ciudad y puerto, sobre todo cuando éste está integrado en la ciudad consolidada, habrá que concluir que el Plan General está legitimado para establecer directamente todas aquellas determinaciones necesarias que garanticen la adecuada integración del sistema general portuario en la ciudad. En este punto adquieren una especial significación aquellos aspectos en los que el contacto del puerto con la ciudad se produce de manera más intensa, en concreto en lo relativo a la determinación de los accesos desde el sistema general de comunicaciones y a la forma de resolverse el contacto físico del puerto con el resto de la ciudad. Al margen de estas cuestiones, no puede olvidarse que el puerto es un espacio donde se desarrollan actividades económicas y en las que se produce un tránsito de personas que precisan de unos mínimos estándares de espacios libres, pudiendo en este punto establecer el planeamiento general el nivel mínimo de dotaciones de esta clase que se requieran en proporción a los usuarios del sistema portuario. De igual forma, el Plan general podrá establecer el plazo para la formulación del Plan Especial e incluso una regulación mínima sobre condiciones de edificación que con carácter subsidiario cubra el vacío de éste durante el plazo en que tarde su formulación, todo ello con la voluntad de permitir el normal desenvolvimiento de la actividad portuaria.

El Plan General está igualmente legitimado para definir los usos globales prohibidos con el sistema general portuario explicitando la prohibición contenida en el art.55.1 de la Ley de Puertos e incluso negando al Plan Especial la posibilidad de prever la localización de instalaciones hoteleras, actividades complementarias no comerciales o actividades comerciales no vinculadas a las necesidades portuarias y ello por considerar que la ciudad pueda ofertar otros suelos para la localización de estos usos no estrictamente portuarios.

Desde esta perspectiva el planeamiento general puede establecer las siguientes decisiones:

- Optar por clasificar como suelo urbano el espacio portuario o simplemente no otorgarle clasificación específica, sino adscribirlo a alguna categoría a los efectos de gestión.
- Determinar los enlaces viarios con la red general de comunicaciones.
- Ordenar los espacios colindantes con el borde urbano que exijan un tratamiento unitario.
- Definir los usos prohibidos no estrictamente portuarios en el ámbito del Plan Especial.
- Definir los estándares de espacios públicos.
- Establecer los plazos de redacción del Plan Especial

Incluso podría llegar a realizar otras determinaciones más pormenorizadas o hasta agotar la entera regulación y ordenación pormenorizada del Sistema General Portuario si estima necesario realizar esta función para asegurar completamente la correcta integración urbana del puerto y de ello dependiese el esquema de ordenación global de aquélla o al menos la consecución de los principales objetivos urbanos. Hay que tener en cuenta que la Ley de Puertos en su art. 18, requiere la presencia de una Plan Especial o "instrumento equivalente", puede pensarse que con esta expresión la Ley se

está refiriendo a otros planes que la legislación urbanística de las distintas CCAA pueda establecer. Pero también cabe pensar, que este instrumento equivalente pudiera ser el propio Plan General si éste opta por la decisión de ordenar pormenorizadamente la zona. Es decir se trataría de una solución análoga a la prevista por la legislación sectorial de patrimonio histórico para la ordenación de los Conjuntos Históricos, en la que se prevé que se redacte un Plan especial o "instrumento equivalente", reconociéndose la capacidad del Plan General para realizar esta ordenación pormenorizada de forma directa, en cuyo caso resulta innecesario el Plan especial. En este caso, y de optar el Plan General por la ordenación íntegra y pormenorizada del Sistema General Portuario, lo único que se exigiría desde el punto de vista de cumplimiento material de las exigencias de la Ley de Puertos, sería la incorporación en el trámite de aprobación del Plan General del informe preceptivo de la Administración portuaria previsto para la tramitación del Plan Especial de la Zona de Servicios. La vinculación del informe se extendería a los mismos aspectos que así se reconocen para el Plan Especial.

El Tribunal Constitucional ha matizado el alcance del informe vinculante que debe emitir la Autoridad Portuaria sobre el Plan Especial de ordenación de la zona de servicios, en el sentido de restringirlo a los aspectos de su competencia, entre los que no se encuentran los de carácter urbanístico, sino sólo podrá versar sobre la eventualidad de perjuicios globales al desarrollo de las operaciones de tráfico portuario.

2. Los criterios generales de la Revisión.

Pues bien, en el marco competencial antes referido, la Revisión inicialmente aprobada establece de forma clara y contundente los criterios básicos que deben guiar el diseño de las propuestas de intervención del futuro Plan Especial de Ordenación de la Zona de Servicios y que deben responder tanto de la voluntad de superar, o al menos paliar, los problemas morfológicos y funcionales detectados, tanto en la situación actual como de algunas actuaciones futuras, así como del entendimiento de las oportunidades y potencialidades que ofrece el propio territorio, considerándose desde el Plan General como los criterios más significativos, y que vendrían a justificar las recomendaciones propuestas, los siguientes:

- a) La defensa y mejora del borde del mar. En este sentido se entiende necesario: Minimizar los posibles "rellenos" de las zonas portuarias actuales, buscando un equilibrio entre las necesidades de un puerto potente y eficaz, con un frente marítimo urbano de calidad. Recualificar el borde marítimo, mediante intervenciones arquitectónicas que saneen la linde tierra mar, eliminado escolleras y zonas de vertido, sustituyéndolas por muros o muelles sólidamente definidos y construidos, y la protección de carácter ambiental y paisajístico que se realiza de la Punta de San García.
- b) El Llano Amarillo de vacío marginal al espacio urbano central. La gran explanada, denominada "Llano amarillo", se transforma, una vez trasladados los aparcamientos estacionales, en un espacio con enorme capacidad para rediseñar el borde marítimo de la ciudad, integrándolo con un espacio urbano central. Será criterio básico de diseño aprovechar esta oportunidad para configurar un gran paseo público, rediseñar el viario de borde, integrar el muelle pesquero y servir de asentamiento a un potente equipamiento público (palacio de congresos, auditorio, centro cultural y lúdico) que potencie su carácter urbano y revitalice el frente de mar. Todo ello sumado a su capacidad para albergar una potente dotación de aparcamientos públicos.

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

c) Una nueva geometría viaria. El criterio general para el diseño y la propuesta de una nueva geometría del viario de borde, el que discurre entre la fachada consolidada de la ciudad y el puerto, es transformar su carácter de travesía de carretera para dotarlo de un carácter de espacio urbano, no contradictorio con su eficacia circulatoria.

d) El Río de la Miel. La redefinición formal y funcional del acceso al puerto, el mantenimiento de la dársena del Club Náutico y la potenciación del eje central, que une la estación de RENFE con el frente marítimo, dan sustento suficiente para formular como criterio de diseño, la recuperación, en lo posible, del cauce del Río de la Miel y su configuración como "muelle", al menos como homenaje a la historia de Algeciras.

e) Nuevas edificaciones. Nuevas actividades. La liberación del "Llano amarillo" de su actual función de aparcamiento estacional; la nueva configuración del acceso ciudad-puerto y el rediseño del viario que da acceso al puerto y la ciudad desde el sur, permite descubrir nuevos solares sobre los que implantar nuevas edificaciones y nuevas actividades, sean estas de carácter institucional o público o inmobiliarias.

En definitiva, unos criterios que tienen muy claro que la relación ciudad-puerto no puede resentirse por la existencia de instalaciones que siguen manteniendo el efecto barrera del puerto en la ciudad, pero que también apuestan porque el destino del territorio de contacto entre el puerto y la ciudad sea decidido de forma conjunta y con el mutuo respeto a las funciones y competencias atribuidas por la vigente legislación a cada una de las Administraciones, evitando crear falsas expectativas que, al final, sólo conducen a la frustración.

3. Inexistencia de Plan Especial de Ordenación de la Zona de Servicios del Puerto de Algeciras.

Las alegaciones de la Autoridad Portuaria al documento de la Aprobación Inicial de la Revisión del Plan General se apoyan como criterio general en las contradicciones de las propuestas de éste con las soluciones incorporadas en el Plan Especial de Ordenación de la Zona de Servicios.

A este respecto, resulta oportuno aclarar que no existe en la actualidad Plan Especial de ordenación de la Zona de Servicios aprobado definitivamente ni tan siquiera iniciado el procedimiento de tramitación por la Administración Urbanística competente. Lo único que existe es la formulación de un Proyecto de Plan Especial, que fue aprobado inicialmente por la Autoridad Portuaria que es un órgano manifiestamente incompetente por lo que el citado acuerdo no tiene efectos jurídicos algunos. Este Proyecto de Plan Especial no respetaba el vigente Plan General ni los acuerdos alcanzados por el Ayuntamiento con la entonces Junta de Obras del Puerto en Junio de 1990.

En cualquier caso, no es el Plan General el que se encuentra vinculado por el Plan Especial(inexistente), sino que es éste quien debe desarrollar las previsiones de aquél. Por consiguiente, deberá redactarse un nuevo Proyecto de Plan Especial de Ordenación de la Zona de servicios que desarrolle las previsiones de la Revisión del Plan General.

4. Contestación a las alegaciones materiales formuladas.

1) Mejora del Acceso Sur como acceso al Puerto y a la ciudad. El documento de Revisión del Plan no sólo considera la necesidad de mejorar el acceso sur viario, que entiende que es uno de los problemas principales de la ciudad. Los efectos de los tres proyectos

estructurantes analizan pormenorizadamente y proyectan con un alto nivel de definición el acceso al Puerto. La intervención estructurante denominada Acceso sur, prevé el desdoblamiento de la actual carretera de acceso al puerto y la ampliación del nudo del Saladillo.

Se comparte con la Autoridad Portuaria las preocupaciones por el acceso al Puerto y a la ciudad, proponiendo este nudo como separador de los tráficos urbanos y portuarios. Pero el documento de Revisión del Plan va más allá. Se preocupa por la elementalidad del trazado viario que los camiones, principal tipología de vehículos que accede al Puerto, debe soportar para la travesía. La propuesta del Plan es absolutamente rectilínea, perfectamente diseñada para no someterse a cambios de rasante, utilizando de manera inteligente el inexcusable paso elevado de la vía de acceso a la ciudad de los vehículos ligeros para encauzar la vía de salida de los camiones desde el Puerto bajo el mismo.

En un solo gesto se obtiene la solución de varios problemas. Se trata simplemente de variar la alineación de la vía de acceso al Puerto y a la ciudad desde el nudo de Saladillo, que se amplía, hasta alcanzar un diámetro aproximado de 100 m que suaviza la maniobra de los camiones de acceso y salida del Puerto. La operación es más económica y libera una superficie enorme de suelo de la servidumbre asfáltica. Este hecho permite una travesía peatonal desde la ciudad a los muelles por el Vanadero, muy sencilla con prácticamente una intervención en esta nueva avenida. Pero no acaba aquí la sensibilidad del Plan General con el Acceso Sur y en general con el Acceso al Puerto.

En el diagnóstico y propuesta de ordenación del Plan subregional se entiende la nueva variante en dos tramos independientes. El primero desde la comarcal Jerez-Los Barrios hasta al Acceso Central, y el segundo desde el Acceso Central hasta la nacional 340 Cádiz-Málaga. El primero se entiende prioritario, sin embargo, el segundo se vincula al desarrollo, "incierto", del Puerto de Tarifa.

La Revisión del Plan General plantea toda la variante, entendida como tramo único por diversas razones. En primer lugar, porque al Sur del Acceso Central se concentra aproximadamente el 50 % de la población de Algeciras, que en definitiva supone el 25 % de la aglomeración urbana de la Bahía de Algeciras. Esta repercusión tiende a incrementar por el desarrollo de San García. Este hecho justifica la importante consideración que la variante tiene en la estructura general viaria de Algeciras. Por otra parte, se entiende que el tramo de carretera entre el nudo de encuentro entre la nacional 340 Cádiz-Málaga la comarcal Jerez-Los Barrios está absolutamente saturada. Así también aparece en el diagnóstico del Plan subregional.

La ampliación de este tramo es difícil por el grado de consolidación que presentan los márgenes de la carretera. Desde el Plan General se propone que el intenso tráfico del Acceso Norte, incrementado en el futuro por el desdoblamiento de la comarcal Jerez-Los Barrios y el desarrollo previsible de la ZAL debe disponer una alternativa dimasoria. Esta alternativa no puede ser otra que el Acceso Sur ya desdoblado como se ha indicado anteriormente. De esta manera, se entiende la competencia estatal en una jerarquización y asignación competencial de la nueva variante que debe ser ejecutada en la totalidad de su trazado desde la comarcal Jerez-Los Barrios hasta las inmediaciones del Polígono Industrial en su entranque con la nacional Cádiz-Málaga.

2) El equipo redactor ha estudiado profundamente el trazado viario Norte-Sur interior al Puerto como no puede ser de otra manera. Ahora bien, en las relaciones urbanísticas ciudad - Puerto no solamente se priorizan las rentabilidades portuarias de un suelo obtenido a base de rellenos sobre el mar que ha alejado a la ciudad de Algeciras de la Bahía a la que da nombre.

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

En efecto se traslada este viario hacia el oeste, intencionadamente, respecto del trazado previsto en el Plan Especial en tramitación. De esta manera, se evitan nuevos rellenos a pesar de haberse asumido desde el documento de Revisión del Plan los rellenos de la dársena pesquera.

El trazado efectivamente se cruzan con las edificaciones existentes pues se ha calculado el gálibo de las mismas y los intereses estructurales, concluyendo que es posible compatibilizar el trazado con la existencia de las edificaciones sin ser necesaria su demolición. Por otro lado, como ya se ha demostrado en el apartado anterior, se ha previsto siempre minimizar las curvaturas de los trazados para facilitar la maniobrabilidad de los vehículos. También se extiende al trazado ferroviario que tanto en el Plan Especial, en tramitación, formulado por la autoridad portuaria como en el propio documento de Revisión del Plan General se cruzan con el viario.

3) Aceptando el relleno de la dársena del club Náutico, se propone la excavación y reconversión en dársena de la actual zona verde, volviendo a su estado original marino.

4) El Plan General no contempla actuaciones interiores recogidas en el Plan Especial, actualmente ejecutadas en ejecución. Por ello se ha planteado el Plan Especial está en tramitación por lo tanto, no tiene valor legal así como todas las obras proyectadas en ejecución acogidas al mismo.

Por otra parte, al no solicitarse la preceptiva licencia para la ejecución de las obras, el equipo redactor no dispone de los datos en continua actualización. No obstante, lo anterior y a pesar de haberse realizado obras recientes en la zona sur que dificultan el trazado urbano, entendemos que es posible la adecuación del viario para garantizar el importante futuro al que la ciudad aspira en su relación con el Puerto.

PROPUESTA

Se desestima la alegación presentada.

ALEGACION 261/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

Es propietario de la parcela en Sector SAE-I cuyos objetivos se señala en 6.2 que es proteger el arboleda existente y zona deportiva a la orilla del Palmones, admitiendo edificabilidad de 0,15 m²/m². En la Unidad de Ejecución 6 UE 17 Palmones se establece las determinaciones urbanísticas siguientes :

Edificabilidad 0,4 m²/m²
 Coeficiente de Homogeneización 0,85
 Aprovechamiento Tipo 0,34 m²/m²
 Número máximo de viviendas 75
 Equipamiento Público 4.117 m²

Los propietarios se encuentran afectados por las servidumbres de protección, limitando y privando sus derechos, acercando la implantación de usos no prohibidos por la legislación de Costas.

INFORME

Se considera que se ha elevado ampliamente los derechos de aprovechamiento de los propietarios respecto a las ordenaciones anteriores. Las delimitaciones establecidas por la administración de Costas no se deben entender como límites alcanzables en todos los casos. El Plan General establece modelos de ocupación territorial que pueden llegar, como este caso, a superar las protecciones de Costas.

No obstante, se han establecido mecanismos de compensación amplios elevando las edificabilidades y aprovechamientos previstos con anterioridad para salvaguardar los derechos de los propietarios del suelo.

PROPUESTA

Se informa desfavorablemente.

ALEGACION 262/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

Solicita modificar el ámbito de la Unidad de Ejecución 6 UE 25 al ser colindante con la 6 UE 21 La Palmera, para viabilizar la ejecución en una actuación conjunta.

INFORME

En relación a las referencias efectuadas acerca de la ordenación planteada en las Unidades de Ejecución 6-UE 21 y 6-UE 25, consideramos oportuno efectuar las siguientes puntualizaciones:

- En primer lugar la ordenación que se plantea en el Documento de Revisión del PGOU, frente a la planteada por el anterior PGOU, reproduce fielmente los objetivos básicos de ordenación antes relacionados, fundamentalmente en lo referente a la búsqueda de una adecuada conectividad interna de la zona. De ahí que, entre otras decisiones, se opte por ampliar el viario central de la 6-UE 25, haciendo innecesarias las calles peatonales inicialmente propuestas.
- En segundo lugar manifestar que la superficie total de las cesiones de suelo que se establecen en la ordenación de ambas Unidades de Ejecución son el 38,28% para la 6-UE 21 y el 46,5% para la 6-UE 25. Como puede observarse se trata de cesiones bastantes generosas que en nada difieren a las establecidas para otras Unidades de Ejecución. Así para la 6-UE 26 se establece un porcentaje de cesión del 36,33% significativamente más reducido que el adoptado para la 6-UE 25 o incluso para la antigua 6-UE 27 (54,7%).
- La superficie de cesión que se establece para los Espacios Libres en ambas Unidades de Ejecución se mantiene en valores sensiblemente superiores a los ratios normalmente establecidos para este tipo de operaciones urbanísticas, que suelen oscilar alrededor del 10% de la superficie total a ordenar.

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

Así, en este caso, la cesión de Espacios Libres se fija en el 15% en el caso de la 6-UE 21 y en el 19,23% en la 6-UE 25.

Las viviendas consolidadas incluidas en diferentes Unidades de Ejecución no se encuentran afectadas por ninguna de las decisiones adoptadas en la ordenación de las mismas (aperturas de viarios, cesiones de suelo, etc.), siendo compatible su coexistencia. Los propietarios de las mismas , pues, deberán contribuir proporcionalmente a las cargas derivadas del Planeamiento y participar, en el mismo sentido, de los beneficios, siendo cometido la fijación de unas y otros, de los Proyectos de Compensación que en desarrollo de las citadas Unidades deban formularse.

Por último, y en relación a las dudas surgidas en torno a los criterios seguidos a la hora de proceder a la delimitación de las diferentes unidades de ejecución, conviene realizar las siguientes puntualizaciones:

La delimitación de Unidades de Ejecución en Suelo Urbano es una técnica de planeamiento que se emplea para la ordenación de ámbitos espaciales que, o bien presentan un cierto grado de obsolescencia y sea necesario transformar, o bien se trate de bolsas de suelo vacías de contenido. En estos casos es mucho más operativo delimitar estos ámbitos e imponer condiciones a su desarrollo mediante la formulación posterior de una serie de instrumentos de planeamiento de carácter instrumental (en este caso Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización) que desde una escala de trabajo más reducida aporten un nivel de soluciones más adecuado.

A la hora de delimitar Unidades de Ejecución son diversos los aspectos a tener en cuenta:

- En primer lugar deben constituir "unidades de ordenación", que permitan obtener un nivel de cesiones de suelo adecuado a la situación urbana en la que se encuentran.
- En segundo lugar es necesario delimitar áreas geoméricamente racionales de forma que no se hipoteque en exceso la redacción de los instrumentos de desarrollo.
- Los límites, en la medida de lo posible, deben coincidir con líneas de propiedad.
- Se debe tender a delimitar Unidades de Ejecución de forma que el número de propietarios incluidos en la misma sea el menor posible, a fin de agilizar su desarrollo y minimizar los problemas de gestión que pudieran aparecer.

La delimitación de Unidades de Ejecución no debe entenderse desde el predominio de uno u otro de los aspectos antes relacionados. En función de las características de la realidad urbana sobre la que se interviene pueden pesar más las consideraciones geométricas que las de la estructura de la propiedad, por ejemplo.

En cualquier caso la decisión debe plantearse desde la valoración de cada uno de los criterios y ha de ser entendida como "lugar de encuentro" de todos ellos.

De ahí que la casuística surgida de un proceso de toma de decisiones así instrumentado sea, obligadamente, diversa, tanto a nivel dimensional, formal y de estructura de la propiedad.

PROPUESTA

Se informa desfavorablemente.

ALEGACION 263/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

La parcela próxima a la Glorieta Sur destinada en actualidad a servicio de limpieza de vehículos, no aparece con un tratamiento específico, previendo la continuidad de su explotación.

Solicita que se ordene de manera homogénea con su entorno.

INFORME

En la actualidad existe una bolsa de suelo con actividad económica que incluye la Gasolinera y la nave objeto del Informe. Se entiende que la situación no es óptima pero el criterio que se adopta pasa por mantener aquellas áreas de actividad en uso.

La situación de la presente nave pasa por el mantenimiento tipomorfológico; ahora bien, los usos compatibles previstos en la normativa, garantizan la armonización tanto del uso como la edificación futura con el entorno.

PROPUESTA

Se informa desfavorablemente.

ALEGACION 264/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

Para obtener una mayor permeabilidad entre la Plaza Alta y el paseo marítimo, solicita crear un Parking en la zona "Escalinata" del paseo marítimo, creando un espacio libre continuado entre la plaza Alta y la Plataforma de la Escalinata, procurando la utilización pública de este espacio superior a la actual.

Para fomentar esta finalidad se pretende crear un equipamiento de aparcamiento público.

INFORME

El Plan General señala que la escalinata y la arboleda que la acompaña como elementos que ayudan a entender el origen geotopográfico de la ciudad, al ser prácticamente el único resto de la cornisa original de la ciudad que es perceptible como tal. Sobre esto parámetros, es decir, manteniendo de la arboleda y sección que evidencia y ponga en valor las cornisa originaria del asentamiento de la ciudad, nada impide la instalación de un aparcamiento público.

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

PROPUESTA

Con los condicionantes expuestos, se estima posible la alegación.

ALEGACION 265/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

La ordenación incluida en el 2 UE 4 El Rosario, se ajusta al Convenio pero se detecta que el vial interior deber tener carácter privado y que las cesiones de aprovechamiento urbanístico están pactadas en el Convenio urbanístico.

INFORME

Se entiende que las determinaciones establecidas se ajustan al Convenio, aún cuando se especifican más las determinaciones de las cesiones obligatorias en las fichas de la zona de ordenación. En el Convenio no se especifica el carácter jurídico del viario.

PROPUESTA

Se informa desfavorablemente.

ALEGACION 266/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

Esta Asociación de Vecinos tiene deducido recurso de casación ante el Tribunal Supremo contra la sentencia de la Audiencia Nacional que desestima recurso contra la O.M que aprobó el deslinde de la zona marítimo terrestre en el Rinconillo.

Por otra parte, entiende esta Asociación que tienen que soportar la privación de sus derechos impidiéndoles la redistribución de beneficios y cargas con los propietarios colindantes, al impedir desarrollar usos compatibles con la Ley de Costas en la zona de servidumbre.

INFORME

En primer lugar, el Plan General se formula dentro del marco legislativo existente, más aún cuando la Audiencia Nacional desestima el recurso presentado.

Por otra parte, el Plan General es un instrumento de ordenación que propone un modelo de ocupación, estableciendo los límites del suelo urbano y Urbanizable con los anteriores, en el caso del Rinconillo, de mantener un margen que preserve al río de las tensiones urbanizadoras.

Se entiende que en este caso los usos compatibles previstos en la Ley del Suelo no tienen un soporte real en esta zona, por lo que se considera adecuada la incorporación al suelo no Urbanizable. En cualquier caso, esta zona está calificada como sistema general en suelo no Urbanizable y en la normativa urbanística se desarrolla los usos de equipamiento que pueden implantarse en esta zona, según el art. 366, Capítulo V, Título XII. Por otro lado, el reparto equitativo de beneficios y cargas se realiza en el marco del suelo urbano y Urbanizable para garantizar los derechos que el PGOU les otorga como propietarios del suelo.

PROPUESTA

Se informa desfavorablemente.

ALEGACION 267/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

Es propietario de una vivienda en la Avda Embarcadero, dentro de una parcela de 476 m, que cuenta con todos los servicios urbanísticos y localizada en el Sector SAE-I del Plan vigente; la Revisión la localiza en la Zona de ordenanzas 6, delimitando la Unidad de Ejecución 6 UE.17 "Palmones", con una edificabilidad de 0.4 m/m, si bien prevé la localización del equipamiento en la zona consolidada y no en la parte de la servidumbre de protección del DPMT. Entiende que esta determinación es irracional y desproporcionada al tiempo que solicita la exclusión del ámbito de la unidad de ejecución.

INFORME

La ordenación de esta unidad de ejecución es conveniente alterarla no por los motivos indicados en esta alegación sino por respetar el espacio libre y zona deportiva privada de los bloques existentes. No obstante, se rechaza que la ordenación propuesta en la aprobación inicial fuese irracional o desproporcionada, y ello porque la zona de servidumbre de protección no está llamada a servir de soporte a todos los equipamientos deportivos y escolares precisos para asegurar la calidad de vida de una zona con la única finalidad de evitar las molestias e inconvenientes que podrían derivarse para los titulares privados si no se opera así. Plantear como criterio general de la ordenación urbanística la propuesta que realiza el alegante sería un auténtico fraude de ley. De otra parte, la procedencia de la exclusión de la parcela de la unidad de ejecución se determinará en el momento en el que se proceda a formular la nueva ordenación para la zona; en cualquier caso, siempre que el nuevo Plan decida aumentar el volumen edificable actual que ostenta la parcela, ésta deberá quedar incluida en un ámbito de unidad de ejecución, tanto para asegurar la compensación de las dotaciones que deban establecerse, como para costear la mejora del nivel de las infraestructuras existentes en adecuada correspondencia a las nuevas capacidades edificatorias que se establezcan.

PROPUESTA

Procede desestimar la alegación presentada.

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

ALEGACION 268/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

Parcela de la Unidad III del Plan Parcial del Sector "Acebuchal Bajo", de uso terciario que el Plan califica de espacio libre. Solicita el mantenimiento de la calificación, entendiéndose que se trata de un error.

INFORME

Efectivamente se trata de un error, por lo que se mantiene el derecho a la edificabilidad terciaria de la propiedad, aún cuando se propone un retoque en los límites de la parcela, a fin de asegurar una considerable mejora a la accesibilidad del Rinconcillo.

PROPUESTA

Se acepta la alegación, calificando la mayor parte de la parcela como urbano, equipamiento privado, para uso hotelero y comercial, con una ocupación máxima del 50% sobre la parcela neta y III plantas de altura máxima, condiciones estas que aseguran la edificabilidad otorgada por el desarrollo de la Unidad III del Plan Parcial del Sector SA "Acebuchal Bajo". El resto de la finca se califica como viario público, de cesión obligatoria y gratuita.

ALEGACION 269/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

El Plan General no recoge las determinaciones urbanísticas del Plan Parcial del Sector SA Acebuchal Bajo referente a la tipología de bloque en hileras y no respeta el contenido de ordenación del Plan.

INFORME

Se propone contemplar la tipología de vivienda colectiva en bloque horizontal. El resto de la determinación se debe ajustar a la normativa general del Plan.

PROPUESTA

Se informa parcialmente favorable.

ALEGACION 270/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

El Plan es respetuoso con el Plan Parcial del Sector SA Acebuchal bajo al ordenar la 2 UE I5 Vaguada del Acebuchal, unidades mínimas de 130 m² y el Plan Parcial actual determina la parcela mínima de 100 m².

INFORME

En el documento de revisión del Plan se incorporan las determinaciones que garantizan la densidad prevista en el planeamiento actual. En realidad la alegación pretende ampliar el número de viviendas que, en definitiva, es una modificación sobre lo previsto.

No obstante, debe tener presente que el número de viviendas puede ampliarse en un tercio cuando se trata de apartamentos de superficie limitada.

PROPUESTA

Se informa desfavorablemente.

ALEGACION 271/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

Se presenta un proyecto de delimitación de la UE I manteniendo las determinaciones y sistemas de Actuación del PE de mejora del medio urbano Polígono AE-9 y PP SAE 2, así como Estudio de Detalle de la UE propuesta, que se recoge sustancialmente en la 6 UE 6 Cabo Cope.

INFORME

El proyecto de delimitación no está aprobado por no ajustarse a la determinaciones propuestas por el Ayuntamiento.

PROPUESTA

Se informa desfavorablemente.

ALEGACION 272/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

Pretende modificar en el Plan General la ordenación aprobada en el Plan Parcial del Sector 8A "Acebuchal Bajo"

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

INFORME

Tal y como se reconoce en la propia alegación el Plan General es respetuoso totalmente con las determinaciones del Plan Parcial del Sector SA "Acebuchal Bajo" y concretamente con la Unidad de Ejecución delimitada en el mismo donde se ubica la parcela del representado del alegante, y que coincide con la 7 UE 4 del documento del Plan General.

Si uno de los objetivos del Plan con respecto a Acebuchal Bajo ha sido precisamente el respeto a la ordenación anterior, al objeto de no proveer alteraciones al planeamiento de desarrollo, no parece muy razonable propiciar ahora un cambio menor, que además redunde en la pérdida de un viario público, y que, por ende, afecta a más propietarios a parte del representado del alegante.

PROPUESTA

Se propone desestimar la alegación.

ALEGACION 273/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

La parcela se encuentra atravesada por un vial que se incluye en la 6 UE 23 Los Pinares, configurándose como espacio libre el fondo de la nave dedicada a exposición y taller de vehículos.

Se solicita mantener la explotación de las naves eliminando el vial que se abre y no desnatularizar los terrenos destinados a depósitos de vehículos.

INFORME

El vial que se propone en el Plan General en su medianero norte, se elimina. Por otro lado, la zona trasera que está libre de edificación está calificada como espacio libre que es compatible con su utilización como aparcamiento y otros usos asociados a la actividad.

PROPUESTA

Se informa favorablemente.

ALEGACION 274/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

La parcela A6 del Sector Getares A-Norte ha sido modificada tanto en parcelación como en trazado viario

INFORME

El proceso de Revisión del Plan puede suponer una modificación de las ordenaciones y determinaciones del Plan actual. En este caso se ha reordenado el área para ajustarse al modelo propuesto.

PROPUESTA

Se informa desfavorablemente.

ALEGACION 275/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

Propietaria de un taller industrial localizado en una parcela de un propietario, conocida como Fábrica de Hielo. Esta parcela estaba incluida en la UE BF-7 sujeta a Plan especial, con unos objetivos originarios de obtención de equipamientos y una edificabilidad de 1m/m. El Ayuntamiento aprobó un Plan Especial para legalizar los usos terciarios existentes. En la Revisión la parcela se sitúa en la zona de ordenanzas 3, en el ámbito de la Unidad de Ejecución UE3 "Fábrica de Hielo", con una edificabilidad de 1m/m, reduciendo el suelo neto edificable. La parcela en cuestión se ve afectada por la calificación de equipamiento universitario. Entiende el alegante que es una determinación irracional y desproporcionada.

INFORME

El cambio de destino propuesto en la aprobación inicial está fundamentado en la capacidad de alterar el planeamiento propia de un procedimiento de revisión del planeamiento general, reconocida por toda una línea jurisprudencial no alterada y que conoce el alegante tal como acredita en su escrito. De otra parte, la propuesta de la aprobación inicial no sólo mantiene la edificabilidad asignada por el Plan General actual en su redacción originaria sino que mejora el aprovechamiento patrimonializable, sin que el dato de la reducción de la superficie neta sea sustancial a estos efectos. De igual forma, se quiere poner en evidencia la paradoja que supuso calificar de Plan Especial de "protección" al planeamiento que vino a legalizar los usos terciarios modificando los objetivos originarios.

Por eso no puede admitirse que se califique de irracional y desproporcionada la calificación de equipamiento educativo que proponía la Revisión en su aprobación inicial para la parcela. Lo único irracional y desproporcionado fue haber accedido a legalizar unos usos de escaso interés general, incluso desde el punto de vista del desarrollo económico y social en detrimento de las propuestas originarias del Plan General.

En cualquier caso y a la vista del mínimo interés y colaboración del propietario de la parcela y de los propietarios de las edificaciones en la propuesta de aprobación inicial, en la aprobación provisional se procederá a redelimitar la unidad de ejecución(a fin de que pueda ser ejecutada de modo más simple y conseguir el resto de los objetivos perseguidos) excluyendo la parcela en cuestión que quedará calificada de uso industrial.

PROPUESTA

Se acepta lo solicitado pero no se asume lo argumentado.

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

ALEGACION 276/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

La parcela incluida en la 6 UE 19 San Miguel está limitada en su ocupación por calificarse como suelo libre público parcialmente y el resto con III plantas de altura. Solicita que la zona marcada con color verde sea considerada como la lindante y que se reconsideren las alturas.

INFORME

Como consecuencia de otras alegaciones se ha procedido a la redelimitación de la Unidad de Ejecución, resultando que la parcela de referencia queda fuera de su ámbito. La parcela queda como edificable residencial en el ámbito de la zona de ordenanza 6.

PROPUESTA

Se informa favorablemente de forma parcial

ALEGACION 277/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

Solicita que en la Revisión del Plan General se expliciten las determinaciones del Plan Parcial de San Bernabé para garantizar la ejecución completa de la urbanización y obra edificatoria.

INFORME

No se considera necesario explicitar las determinaciones del Plan Parcial pues la normativa urbanística, de aplicación general a todo el ámbito urbano, garantiza una ordenación y ejecución de la urbanización y de la edificación.

PROPUESTA

Se informa desfavorablemente.

ALEGACION 278/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

Las ordenanzas que regulan la 6 UE 21 no se ajustan a las previstas en el Estudio de Detalle aprobado en lo referente al frente mínimo.

INFORME

Se considera que el frente mínimo cuando se trata de viviendas unifamiliares en hilera no debe ser inferior a 6 m. No obstante, existe la posibilidad de realizar viviendas cuando se trata de una tipología de bloque horizontal.

PROPUESTA

Se informa desfavorablemente.

ALEGACION 279/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

La delimitación de la 2 UE 5 no se ajusta a la del Plan Especial de Reforma Interior de los Cuarteles.

INFORME

Se comprueba que la delimitación se ajusta de forma sustancial al citado Plan Especial.

PROPUESTA

Se informa desfavorablemente.

ALEGACION 280/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

Se propone calificar como zona verde privada en el espacio entre el Hotel Octavio y el nuevo edificio de IV plantas, en vez del vial público propuesto.

No obstante, lo más interesante sería calificar la parcela completa como equipamiento hotelero y zona verde. El edificio de nueva planta se entiende como compensación para la cesión del vial del Acceso Central. Se propone trasladar esta edificabilidad incorporando la superficie del suelo a la 1 UE 1.

Es preciso establecer determinaciones sobre la ubicación, uso, diseño y gestión de la estación de Autobuses. La propuesta se concreta en lo siguiente :

- . El espacio libre entre el Hotel Octavio y el sistema general viario hacia la zona portuaria, queda calificada como espacio libre privado destinado a uso hotelero.
- . Reubicación de la edificación de nueva creación incorporando el suelo a la 1 UE 1.
- . Desarrollar la definición de la nueva Estación de Autobuses, en diseño y gestión.

INFORME

Se considera posible aceptar el primer aspecto de la alegación calificando la totalidad de la superficie como hotelero. Se entiende que la propuesta lleve implícita las aspiraciones de la empresa sobre esta parcela. La definición del diseño y gestión de la Estación de Autobuses supera el marco del propio Plan General que debe limitarse a realizar una propuesta de ubicación y de funcionamiento.

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

PROPUESTA

Se propone aceptar la alegación de forma parcial, calificando toda la parcela edificable como equipamiento privado de uso preferente hotelero y comercial.

ALEGACION 281/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

El Plan actual contemplaba un enclave dentro de la finca de las Herrizas de 164.000 m² como S.U.P., con una cesión de 10.000 m² para incorporar al Parque Natural y un número máximo de 165 viviendas.

En las Herrizas se clasifica un 61% como suelo no Urbanizable destinado a Sistemas Generales, de manera que no existe la equidistribución de beneficios y cargas con respecto a otra parcela colindante, clasificada como Urbanizable.

Propone la ampliación de la superficie clasificada como Urbanizable.

Solicita que se analice la legalidad de mantener sistemas generales en suelo no Urbanizable, ya que consideran que debe ejecutarse en Urbanizable o urbano. Por otro lado, que se analice la legalidad del principio de distribución equitativa de beneficios y cargas, dotando de aprovechamiento a otras fincas en detrimento de la superficie destinada a sistemas generales que debe soportar la finca del alegante.

INFORME

El Plan actual establece un límite de suelo urbanizable superior al recogido en la Revisión. Ahora bien, se plantea dos cuestiones:

En primer lugar, el origen de la presente aglomeración no proviene de una tramitación administrativa conforme a lo establecido en la Ley del Suelo, sino que se trata de una parcelación ilegal que el Plan actual clasifica como urbanizable para alcanzar la regularización parcelaria y la legalización de las construcciones.

En segundo lugar, es que desde la formulación del Plan actual en 1984 no ha existido una aproximación a la legalización, sino una ampliación del parque ilegal de viviendas y construcciones.

De esta manera, las determinaciones que el Plan General actual establece sobre la zona, se han incumplido reiteradamente.

Por otra parte, la Revisión del Plan General propone un modelo territorial diferente al Plan actual. En este sentido la vigencia de todo el Plan alcanza hasta la Revisión del mismo en el que se pueden establecer determinaciones distintas.

Únicamente sobre aquellos propietarios hayan cumplido los principios de equidistribución de beneficios y cargas y hayan realizado las cesiones que el Plan actual determina, la revisión del mismo debe preservar sus derechos.

El Plan propone calificar como sistema general de espacios libres en suelo no urbanizable, una parte de la finca "Las Herrizas" como portadora de valores medioambientales fundamentales que se incorporan al modelo territorial propuesto. Los sistemas generales pueden localizarse en cualquier categoría de clasificación de suelo. En el presente caso, su calificación de Sistema General en suelo no urbanizable responde a la consideración de prever un destino de área recreativa de carácter pública compatible con sus actuales valores medioambientales sin necesidad de transformarse ni convertirse en una zona verde típicamente urbana. De otra parte su calificación no obedece ni está vinculada a la necesidad de prever el cumplimiento de determinados estándares de espacios públicos para equilibrar los crecimientos urbanísticos incluidos en el suelo urbanizable.

La clasificación como suelo urbanizable de la finca próximo al Algarrobo, responde a la conveniencia de prever un desarrollo urbanístico de carácter turístico en el Municipio que contribuirá a diversificar la base económica de la población. Esta actuación aportará además una gran superficie de espacios libres suplementarias incluidas en el Parque de Alcornocales y que por cierto se califican como sistema general en el suelo no urbanizable..

En definitiva, con la actuación de El Algarrobo se posibilita la construcción de un Campo de Golf, que se entiende cubre una oferta inexistente en el municipio de Algeciras. De esta manera, se reequilibra la tendencia de este tipo de instalación turística que existe en el arco mediterráneo.

PROPUESTA

Se informa desfavorablemente.

ALEGACION 282/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

El Plan General propone una actuación denominada Acceso Central en la que remite a un Plan Especial para la reordenación de los terrenos actualmente ocupados por el ferrocarril y de zonas colindantes, con el propósito de soterrar el ferrocarril liberando espacios para un nuevo acceso viario a la ciudad y construcción de nuevas viviendas y equipamientos. En el estudio económico se evalúa el coste de las actuaciones de espacios libres y viario pero no se hace mención a las inversiones ferroviarias, sin que RENFE tenga constancia de que el Ministerio de Fomento haya dado conformidad a las propuestas del Plan. RENFE propone se estudien propuestas alternativas a la integración del ferrocarril en la ciudad. Entre tanto no existe un proyecto para las futuras infraestructuras ferroviarias aprobado por el Ministerio, el Plan General deberá mantener la calificación de sistema general ferroviario para todos los suelos que actualmente tienen dicho uso, no debiendo producirse en ningún caso situaciones en las que las actuales instalaciones queden en situación de fuera de ordenación, lo que podría dificultar el normal funcionamiento del servicio público ferroviario. No obstante, sí pueden incorporarse a las actuaciones urbanísticas colindantes con el ferrocarril aquellos suelos que a corto plazo sea previsible su desafectación del uso ferroviario.

INFORME

1. Corresponde al Plan General prever el esquema general de cómo debe ser la integración del sistema ferroviario en la ciudad aun cuando su concreción última se remita a un Plan Especial, tal como propone la Revisión del Plan General. No puede aceptarse la alegación de RENFE de que el

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

Plan General no establezca previsión de reordenación de los terrenos ferroviarios hasta tanto no exista un Proyecto de Infraestructuras aprobado por el Ministerio. El Proyecto de Infraestructuras será uno de los proyectos de ejecución del futuro PERI que desarrolle las previsiones del Plan General. Es evidente que para que finalmente puedan ejecutarse las propuestas del Plan General precisará contarse no sólo con la aceptación de la Administración competente en materia ferroviaria sino con su compromiso de inversión. Pero el hecho de que aun no se haya alcanzado un convenio de concertación entre las distintas Administraciones aceptando las propuestas del Plan no por ello, el nuevo planeamiento general debe renunciar a formular el objetivo de integración urbana estableciendo las previsiones generales y remitiendo al futuro Plan Especial el desarrollo y concreción. Esta estrategia es no sólo válida desde el punto de vista de la técnica de planificación urbanística sino oportuna para posibilitar el acuerdo en el momento de la formulación del Plan Especial. De no establecerse por el Plan General la previsión del objetivo de reordenación de los terrenos ferroviarios para su integración urbana cualquier intento posterior de llevarlo a cabo exigiría la revisión del planeamiento general para que lo habilitase dado la trascendencia que esta determinación representaría en la ciudad. Todos estos motivos aconsejan incorporar en la Revisión del Plan General el objetivo de la reordenación de los terrenos ferroviarios.

2. De otra parte, en principio debe rechazarse la alegación de incorporar a las actuaciones urbanísticas colindantes aquellos suelos ferroviarios que previsiblemente vayan a quedar desafectados a corto plazo. Esta desestimación se basa en un doble motivo, en primer lugar en la indeterminación de cuáles son dichos suelos que a corto plazo sea previsible su desafectación pues el proceso de determinación implica una toma de postura definitiva de cuál debe la solución concreta y exacta de integración urbana y en segundo lugar porque cualquier intento de determinación de los suelos a desafectar que se realice en el proceso de aprobación del planeamiento general y que desconozca los objetivos generales de integración urbana establecido por el Plan supondría tener que prever actuaciones parciales que hipotecarían de tal forma unas actuaciones futuras más ambiciosas que de hecho significaría la renuncia de la ciudad a aquellos objetivos enunciados, en este caso no sería necesario emprender al proceso de concertación y cooperación institucional que propone el nuevo Plan con la previsión del Plan Especial.

3. El Plan General en elaboración parte de la idea de que el ferrocarril debe permanecer en la ciudad y que además es imprescindible para el desarrollo futuro del Puerto, pero integrado en ella sin constituir una barrera infranqueable, manteniendo un equilibrio prudencial entre el beneficio de su posición de centralidad, y el coto de su irrupción en el paisaje urbano, que habrá de ser tolerable. La propuesta de reordenación que se contiene en el Plan general y que precisa del Plan Especial para su desarrollo y concreción definitiva, parte de aquellos criterios, con la legitimidad de estar contrastada por la experiencia reciente en otras actuaciones similares, con una valoración económica dentro de los límites de lo razonable y por el interés de otras administraciones por este tipo de operaciones. Es evidente que esta forma de integración urbana propuesta es diferente a aquella otra que propusiera una intervención más limitada a espacios residuales de terrenos ferroviarios en desuso que posibilitase su máximo aprovechamiento lucrativo. Por el contrario, el Plan propone una reconsideración de la forma en la que atraviesa el ferrocarril la ciudad, esta reconsideración permitiría una mayor liberación de suelo que en su mayor parte deben destinarse a usos públicos (mejora del sistema viario, dotación de espacios libres y dotacionales) sin perjuicio de construir nuevos espacios urbanos edificados. Evidentemente esta solución es menos rentable patrimonialmente hablando y a corto plazo para el órgano de gestión urbanística de RENFE en la medida que vería inmovilizado ahora unos suelos desafectados que podrían ser objeto de una rápida transmisión. El Plan apuesta por una rentabilización social sin excluir la recuperación de parte de las inversiones necesarias para el objetivo más amplio de integración urbana (no limitada a un simple tratamiento de bordes de los

terrenos ferroviarios en desuso). RENFE no puede desconocer el conjunto de propuestas del Plan encaminadas a la mejora del servicio público ferroviario. Así se propone el reforzamiento de un eje de transporte que pudiera funcionar como un sistema complejo de intercambios modales; que comprendería la estación de viajeros de Renfe, conectada con el Puerto, una nueva terminal de autobuses conectada con ésta y con la nueva solución para la actual circunvalación, que pretende convertirse en Avenida Metropolitana.

4. En las Normas Urbanísticas Generales existen preceptos que posibilitan el normal desenvolvimiento de las actuales instalaciones ferroviarias aun a pesar de que los terrenos se incorporen en el ámbito del Plan Especial Acceso Central; en cualquier caso en la siguiente fase de la tramitación del Plan General se incorporará expresamente en la ficha urbanística de dicho Plan Especial una determinación que venga a reconocer que mientras no se proceda a aprobar el citado Plan Especial se podrán realizar tanto las obras de conservación como aquellas otras necesarias para garantizar una adecuada prestación del servicio público ferroviario en las instalaciones actuales que no impliquen, en este último caso, la imposibilidad de alcanzar los objetivos del Plan Especial.

PROPUESTA

Se desestima la alegación.

ALEGACION 283/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

La alegación plantea la existencia de pequeñas diferencias de matiz en lo referente a la delimitación de la Unidades de Ejecución 3 UE 1 y 3 UE 2, y a la redistribución de los aprovechamientos, sin concretarlas. También solicita el cambio de Sistema de Actuación para la Unidad 3 UE 1 de Compensación a Expropiación.

INFORME

Al no concretar las diferencias de matiz que se comentan en la alegación no podemos emitir contestación al respecto.

En lo referente al cambio de sistema de actuación solicitado para la 3 UE 1 se estima la alegación, entendiéndose que el sistema de compensación asignado a la Unidad en su correspondiente ficha se trata de un error de transcripción.

PROPUESTA

Se estima la presente alegación en lo referente al cambio de Sistema de Actuación de Compensación a Expropiación.

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

ALEGACION 284/99 hasta 288/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

La alegación propone la calificación como Zona Verde de la parcela edificable localizada en la 6 UE 27 al existir en la misma un grupo de alcornoques de indudable valor ecológico.

INFORME

La superficie señalada en los planos como urbano edificable no implica su ocupación absoluta por la edificación, dado que deben respetarse otros parámetros sobre condiciones de la edificación, tales como retranqueos, máximo ocupación. A parte y en lo que respecta de forma particular a la cuestión que plantea la alegación, hay que indicar que existen medidas de protección particulares para la parcela de referencia en el marco del P.G.O.U. ya que expresamente se considera el grupo de Alcornoques, como de los elementos a conservar, identificado en los Planos de Ordenación con el número 3.

En consecuencia, el arbolado existente no sólo no se elimina sino que la Revisión lo protege de forma expresa y pormenorizada. Dicha protección no sólo se refiere a los alcornoques, que además el Plan propone pasen a ser zona verde pública, sino también a todo el arbolado existente en el área, aun cuando quede en el interior de parcelas privadas.

PROPUESTA

Lo pretendido es garantizado por las propuestas del plan, que establece como zona verde pública la parte principal de los Alcornoques. No obstante, y como consecuencia de otras alegaciones se propone aumentar la zona verde pública integrando las 6 UE 26 Y 6 UE 27, en una sola; por lo que puede considerarse aceptada la alegación, modificándose la ordenación en el siguiente sentido :

- Se define una nueva Unidad de Ejecución resultante de la unión de las antiguas 6-UE 26 y 6-UE 27.
- Desaparece de la ordenación de esta nueva Unidad de Ejecución la parcela de suelo edificable de uso industrial que se localizaba en la 6-UE 27 formalizando el frente a la antigua carretera de Los Barrios pasando a ser calificada como Sistema de Espacios Libres. De esta forma se preserva la concentración de alcornoques existente, objetivo que, por otra parte se encontraba presente en la ordenación de la antigua Unidad de Ejecución tal y como puede observarse en la documentación gráfica.
- Desaparece la parcela de Equipamiento localizada en parte en la 6-UE 26 calificándose como suelo edificable residencial, ya que, de otra forma, el ámbito a ordenar presentaría una superficie de cesiones excesiva que podría inviabilizar su desarrollo.

ALEGACION 289/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

La alegación solicita modificaciones en las Unidades de Ejecución afectadas por el trazado de la tubería de la Confederación Hidrográfica del Sur.

INFORME

En relación al trazado de la tubería de abastecimiento de la Confederación siguen existiendo discrepancias entre lo relacionado en la alegación y los Servicios Técnicos Municipales.

En cualquier caso las Unidades de Ejecución delimitadas han de desarrollarse mediante la formulación previa de un Estudio de Detalle (Artículo 25 de las Normas Urbanísticas) donde pueden introducirse ligeras modificaciones en la definición de las alineaciones y rasantes planteadas por la ordenación del PGOU, y la redacción de un Proyecto de Urbanización (Artículo 27 de las Normas Urbanísticas) el cual, en su contenido documental deberá aportar soluciones a cualquier aspecto que , respecto a las infraestructuras a implantar, pudiera surgir.

De esta forma y dado que el trazado de los viales propuestos en los ámbitos de la teórica afección de la tubería (prolongación de calle Margarita y vial de conexión de la carretera de Los Barrios con la CN-340) se considera el más adecuado al cumplimiento del objetivo de favorecer la conectividad interna del área, el Proyecto de Urbanización que se redacte deberá plantear la solución racionalmente más adecuada para compatibilizar ambos aspectos (trazado viario y afección de la tubería).

PROPUESTA

Se desestima la alegación.

ALEGACION 290/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

La alegación plantea una serie de cuestiones relacionadas con la ordenación de la 6 UE 25 y, al tiempo, se refiere al criterio de delimitación de las Unidades de ejecución al existir junto a unidades de propietario único, otras con una estructura de la propiedad más diversificada.

INFORME

En relación a las referencias efectuadas acerca de la ordenación planteada en la Unidad de Ejecución 6 UE 25, consideramos oportuno efectuar las siguientes puntualizaciones:

- En primer lugar la ordenación que se plantea en el Documento de Revisión del PGOU, frente a la planteada por el anterior PGOU, reproduce fielmente los objetivos básicos de ordenación que se establecen para este sector urbano, fundamentalmente en lo referente a la búsqueda de una adecuada conectividad interna de la zona. De ahí que, entre otras

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

decisiones, se opte por ampliar el viario central de la 6 UE 25, haciendo innecesarias las calles peatonales inicialmente propuestas.

- En segundo lugar manifestar que la superficie total de las cesiones de suelo que se establecen en la ordenación de la Unidad de Ejecución es el 46,5% Como puede observarse se trata de cesiones bastantes generosas que en nada difieren a las establecidas para otras Unidades de Ejecución. Así para la 6-UE 26 se establece un porcentaje de cesión del 36,33% significativamente más reducido que el adoptado para la 6 UE 25 o incluso para la antigua 6 UE 27 (54,7%).
- La superficie de cesión que se establece para los Espacios Libres se mantiene en valores sensiblemente superiores a los ratios normalmente establecidos para este tipo de operaciones urbanísticas, que suelen oscilar alrededor del 10% de la superficie total a ordenar.

Así, en este caso, la cesión de Espacios Libres se fija en el 19,23% en la 6-UE 25.

Las Unidades de Ejecución delimitadas han de desarrollarse mediante la formulación previa de un Estudio de Detalle (Artículo 25 de las Normas Urbanísticas) donde pueden introducirse ligeras modificaciones en la definición de las alineaciones y rasantes planteadas por la ordenación del PGOU, y la redacción de un Proyecto de Urbanización (Artículo 27 de las Normas Urbanísticas) el cual, en su contenido documental deberá aportar soluciones a cualquier aspecto que , respecto a las infraestructuras a implantar, pudiera surgir.

De esta forma y dado que el trazado del vial propuesto en la conexión de la 6 UE 25 y 6 UE 26, se considera el más adecuado al cumplimiento del objetivo de favorecer la conectividad interna del área, el Proyecto de Urbanización que se redacte deberá plantear la solución racionalmente más adecuada para compatibilizar ambos aspectos (trazado viario y vertido de las viviendas colindantes). Por último, y en relación a las dudas surgidas en torno a los criterios seguidos a la hora de proceder a la delimitación de las diferentes unidades de ejecución, conviene realizar las siguientes puntualizaciones:

La delimitación de Unidades de Ejecución en Suelo Urbano es una técnica de planeamiento que se emplea para la ordenación de ámbitos espaciales que, o bien presentan un cierto grado de obsolescencia y sea necesario transformar, o bien se trate de bolsas de suelo vacías de contenido. En estos casos es mucho más operativo delimitar estos ámbitos e imponer condiciones a su desarrollo mediante la formulación posterior de una serie de instrumentos de planeamiento de carácter instrumental (en este caso Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización) que desde una escala de trabajo más reducida aporten un nivel de soluciones más adecuado. A la hora de delimitar Unidades de Ejecución son diversos los aspectos a tener en cuenta:

- En primer lugar deben constituir "unidades de ordenación", que permitan obtener un nivel de cesiones de suelo adecuado a la situación urbana en la que se encuentran.
- En segundo lugar es necesario delimitar áreas geoméricamente racionales de forma que no se hipoteque en exceso la redacción de los instrumentos de desarrollo.
- Los límites, en la medida de lo posible, deben coincidir con líneas de propiedad.

- Se debe tender a delimitar Unidades de Ejecución de forma que el número de propietarios incluidos en la misma sea el menor posible, a fin de agilizar su desarrollo y minimizar los problemas de gestión que pudieran aparecer.

La delimitación de Unidades de Ejecución no debe entenderse desde el predominio de uno u otro de los aspectos antes relacionados. En función de las características de la realidad urbana sobre la que se interviene pueden pesar más las consideraciones geométricas que las de la estructura de la propiedad, por ejemplo. En cualquier caso la decisión debe plantearse desde la valoración de cada uno de los criterios y ha de ser entendida como "lugar de encuentro" de todos ellos.

De ahí que la casuística surgida de un proceso de toma de decisiones así instrumentado sea, obligadamente, diversa, tanto a nivel dimensional, formal y de estructura de la propiedad.

PROPUESTA

Se desestima la alegación.

ALEGACION 291/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

La alegación plantea una serie de cuestiones relacionadas con la ordenación de la 6 UE 25 y, al tiempo, se refiere al criterio de delimitación de las Unidades de ejecución al existir junto a unidades de propietario único, otras con una estructura de la propiedad más diversificada.

INFORME

En relación a las referencias efectuadas acerca de la ordenación planteada en la Unidad de Ejecución 6 UE 25, consideramos oportuno efectuar las siguientes puntualizaciones:

- En primer lugar la ordenación que se plantea en el Documento de Revisión del PGOU, frente a la planteada por el anterior PGOU, reproduce fielmente los objetivos básicos de ordenación que se establecen para este sector urbano, fundamentalmente en lo referente a la búsqueda de una adecuada conectividad interna de la zona. De ahí que, entre otras decisiones, se opte por ampliar el viario central de la 6 UE 25, haciendo innecesarias las calles peatonales inicialmente propuestas.
- En segundo lugar manifestar que la superficie total de las cesiones de suelo que se establecen en la ordenación de la Unidad de Ejecución es el 46,5% Como puede observarse se trata de cesiones bastantes generosas que en nada difieren a las establecidas para otras Unidades de Ejecución. Así para la 6 UE 26 se establece un porcentaje de cesión del 36,33% significativamente más reducido que el adoptado para la 6 UE 25 o incluso para la antigua 6 UE 27 (54,7%).
- La superficie de cesión que se establece para los Espacios Libres se mantiene en valores sensiblemente superiores a los ratios normalmente establecidos para este tipo de operaciones urbanísticas, que suelen oscilar alrededor del 10% de la superficie total a ordenar.

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

Así, en este caso, la cesión de Espacios Libres se fija en el 19,23% en la 6 UE 25.

Las Unidades de Ejecución delimitadas han de desarrollarse mediante la formulación previa de un Estudio de Detalle (Artículo 25 de las Normas Urbanísticas) donde pueden introducirse ligeras modificaciones en la definición de las alineaciones y rasantes planteadas por la ordenación del PGOU, y la redacción de un Proyecto de Urbanización (Artículo 27 de las Normas Urbanísticas) el cual, en su contenido documental deberá aportar soluciones a cualquier aspecto que , respecto a las infraestructuras a implantar, pudiera surgir.

De esta forma y dado que el trazado del vial propuesto en la conexión de la 6 UE 25 y 6 UE 26, se considera el más adecuado al cumplimiento del objetivo de favorecer la conectividad interna del área, el Proyecto de Urbanización que se redacte deberá plantear la solución racionalmente más adecuada para compatibilizar ambos aspectos (trazado viario y vertido de las viviendas colindantes). Por último, y en relación a las dudas surgidas en torno a los criterios seguidos a la hora de proceder a la delimitación de las diferentes unidades de ejecución, conviene realizar las siguientes puntualizaciones:

La delimitación de Unidades de Ejecución en Suelo Urbano es una técnica de planeamiento que se emplea para la ordenación de ámbitos espaciales que, o bien presentan un cierto grado de obsolescencia y sea necesario transformar, o bien se trate de bolsas de suelo vacías de contenido. En estos casos es mucho más operativo delimitar estos ámbitos e imponer condiciones a su desarrollo mediante la formulación posterior de una serie de instrumentos de planeamiento de carácter instrumental (en este caso Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización) que desde una escala de trabajo más reducida aporten un nivel de soluciones más adecuado. A la hora de delimitar Unidades de Ejecución son diversos los aspectos a tener en cuenta:

- En primer lugar deben constituir "unidades de ordenación", que permitan obtener un nivel de cesiones de suelo adecuado a la situación urbana en la que se encuentran.
- En segundo lugar es necesario delimitar áreas geométricamente racionales de forma que no se hipoteque en exceso la redacción de los instrumentos de desarrollo.
- Los límites, en la medida de lo posible, deben coincidir con líneas de propiedad.
- Se debe tender a delimitar Unidades de Ejecución de forma que el número de propietarios incluidos en la misma sea el menor posible, a fin de agilizar su desarrollo y minimizar los problemas de gestión que pudieran aparecer.

La delimitación de Unidades de Ejecución no debe entenderse desde el predominio de uno u otro de los aspectos antes relacionados. En función de las características de la realidad urbana sobre la que se interviene pueden pesar más las consideraciones geométricas que las de la estructura de la propiedad, por ejemplo. En cualquier caso la decisión debe plantearse desde la valoración de cada uno de los criterios y ha de ser entendida como "lugar de encuentro" de todos ellos.

De ahí que la casuística surgida de un proceso de toma de decisiones así instrumentado sea, obligadamente, diversa, tanto a nivel dimensional, formal y de estructura de la propiedad.

PROPUESTA

Se desestima la alegación.

ALEGACION 292/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

La alegación plantea una serie de cuestiones relacionadas con la ordenación de la 6 UE 25 y, al tiempo, se refiere al criterio de delimitación de las Unidades de ejecución al existir junto a unidades de propietario único, otras con una estructura de la propiedad más diversificada.

INFORME

En relación a las referencias efectuadas acerca de la ordenación planteada en la Unidad de Ejecución 6 UE 25, consideramos oportuno efectuar las siguientes puntualizaciones:

- En primer lugar la ordenación que se plantea en el Documento de Revisión del PGOU, frente a la planteada por el anterior PGOU, reproduce fielmente los objetivos básicos de ordenación que se establecen para este sector urbano, fundamentalmente en lo referente a la búsqueda de una adecuada conectividad interna de la zona. De ahí que, entre otras decisiones, se opte por ampliar el viario central de la 6 UE 25, haciendo innecesarias las calles peatonales inicialmente propuestas.
- En segundo lugar manifestar que la superficie total de las cesiones de suelo que se establecen en la ordenación de la Unidad de Ejecución es el 46,5% Como puede observarse se trata de cesiones bastantes generosas que en nada difieren a las establecidas para otras Unidades de Ejecución. Así para la 6 UE 26 se establece un porcentaje de cesión del 36,33% significativamente más reducido que el adoptado para la 6 UE 25 o incluso para la antigua 6-UE 27 (54,7%).
- La superficie de cesión que se establece para los Espacios Libres se mantiene en valores sensiblemente superiores a los ratios normalmente establecidos para este tipo de operaciones urbanísticas, que suelen oscilar alrededor del 10% de la superficie total a ordenar.

Así, en este caso, la cesión de Espacios Libres se fija en el 19,23% en la 6 UE 25.

Las Unidades de Ejecución delimitadas han de desarrollarse mediante la formulación previa de un Estudio de Detalle (Artículo 25 de las Normas Urbanísticas) donde pueden introducirse ligeras modificaciones en la definición de las alineaciones y rasantes planteadas por la ordenación del PGOU, y la redacción de un Proyecto de Urbanización (Artículo 27 de las Normas Urbanísticas) el cual, en su contenido documental deberá aportar soluciones a cualquier aspecto que , respecto a las infraestructuras a implantar, pudiera surgir.

De esta forma y dado que el trazado del vial propuesto en la conexión de la 6 UE 25 y 6 UE 26, se considera el más adecuado al cumplimiento del objetivo de favorecer la conectividad interna del área, el Proyecto de Urbanización que se redacte deberá plantear la solución racionalmente más adecuada para compatibilizar ambos aspectos (trazado viario y vertido de las viviendas colindantes). Por último, y en relación a las dudas surgidas en torno a los criterios seguidos a la hora de proceder a la delimitación de las diferentes unidades de ejecución, conviene realizar las siguientes puntualizaciones:

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

La delimitación de Unidades de Ejecución en Suelo Urbano es una técnica de planeamiento que se emplea para la ordenación de ámbitos espaciales que, o bien presentan un cierto grado de obsolescencia y sea necesario transformar, o bien se trate de bolsas de suelo vacías de contenido. En estos casos es mucho más operativo delimitar estos ámbitos e imponer condiciones a su desarrollo mediante la formulación posterior de una serie de instrumentos de planeamiento de carácter instrumental (en este caso Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización) que desde una escala de trabajo más reducida aporten un nivel de soluciones más adecuado. A la hora de delimitar Unidades de Ejecución son diversos los aspectos a tener en cuenta:

- En primer lugar deben constituir "unidades de ordenación", que permitan obtener un nivel de cesiones de suelo adecuado a la situación urbana en la que se encuentran.
- En segundo lugar es necesario delimitar áreas geoméricamente racionales de forma que no se hipoteque en exceso la redacción de los instrumentos de desarrollo.
- Los límites, en la medida de lo posible, deben coincidir con líneas de propiedad.
- Se debe tender a delimitar Unidades de Ejecución de forma que el número de propietarios incluidos en la misma sea el menor posible, a fin de agilizar su desarrollo y minimizar los problemas de gestión que pudieran aparecer.

La delimitación de Unidades de Ejecución no debe entenderse desde el predominio de uno u otro de los aspectos antes relacionados. En función de las características de la realidad urbana sobre la que se interviene pueden pesar más las consideraciones geométricas que las de la estructura de la propiedad, por ejemplo. En cualquier caso la decisión debe plantearse desde la valoración de cada uno de los criterios y ha de ser entendida como "lugar de encuentro" de todos ellos.

De ahí que la casuística surgida de un proceso de toma de decisiones así instrumentado sea, obligadamente, diversa, tanto a nivel dimensional, formal y de estructura de la propiedad.

PROPUESTA

Se desestima la alegación.

ALEGACION 293/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

Se plantea la existencia de una vivienda ya consolidada en el ámbito de la 6 UE 26 . Asimismo se plantean dudas sobre la cota de la vivienda respecto a la rasante del vial de nueva formación localizado al sur de la Unidad.

INFORME

La vivienda consolidada incluida en la Unidad de Ejecución no se encuentra afectada por ninguna de las decisiones adoptadas en la ordenación de las mismas (aperturas de viarios, cesiones de suelo, etc.), siendo compatible su coexistencia. La propiedad de la misma, pues, deberá contribuir proporcionalmente a las cargas derivadas del Planeamiento y participar, en el mismo sentido, de los

beneficios, siendo cometido la fijación de unas y otros, del Proyecto de Compensación que en desarrollo de la Unidad deba formularse.

En lo referente a la cota de la vivienda respecto a la rasante del viario de nueva formación:

En cualquier caso las Unidades de Ejecución delimitadas han de desarrollarse mediante la formulación previa de un Estudio de Detalle (Artículo 25 de las Normas Urbanísticas) donde pueden introducirse ligeras modificaciones en la definición de las alineaciones y rasantes planteadas por la ordenación del PGOU, y la redacción de un Proyecto de Urbanización (Artículo 27 de las Normas Urbanísticas) el cual, en su contenido documental deberá aportar soluciones a cualquier aspecto que, respecto a las infraestructuras a implantar, pudiera surgir.

De esta forma y dado que el trazado del vial propuesto se considera el más adecuado al cumplimiento del objetivo de favorecer la conectividad interna del área, el Proyecto de Urbanización que se redacte deberá plantear la solución racionalmente más adecuada para compatibilizar ambos aspectos (trazado viario y rasante del mismo).

La definición pormenorizada y exhaustiva de las alineaciones y rasantes realizada en el Estudio de Detalle y las soluciones técnicas que se planteen en el Proyecto de Urbanización deberán minimizar cualquier problemática que pudiera aparecer.

En definitiva se trata de aplicar uno de los principios claves del Planeamiento Urbano: No definir más allá de lo estrictamente necesario para la escala a la que se esté trabajando, de forma que no se tomen decisiones que puedan hipotecar el futuro urbano.

En este sentido se considera mucho más adecuada la escala de trabajo y definición de un Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización para aportar las soluciones más idóneas a los problemas técnicos planteados en la alegación.

PROPUESTA

Se desestima la alegación.

ALEGACION 294/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

La alegación plantea una serie de cuestiones que afectan a varias de las Unidades de Ejecución delimitadas en la Subzona de Ordenanza 6.3 "Los Pinos-San Miguel". Estas cuestiones son, las que a continuación se reseñan:

- La Ordenación planteada en el PGOU para la 6-UE-26 y ámbitos colindantes, define suelo edificable que discurre por encima de la tubería de abastecimiento de agua de la Confederación Hidrográfica del Sur.
- Localización en la Unidad de Ejecución 6-UE-27 de suelo edificable sobre un ámbito espacial que cuenta con la presencia de alcornoques de gran porte y antigüedad.

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

- Inclusión dentro de la 6-UE-27 del suelo perteneciente a la Confederación Hidrográfica del Sur, junto a la actual calle Petunia y una superficie de 800 m² que no pertenecen a la propiedad mayoritaria de los terrenos delimitados dentro de la Unidad de Ejecución.
 - Traslado de la prolongación de la calle Margarita encima del ámbito por donde discurre la tubería de la Confederación y, al tiempo redefinir el límite entre las unidades 6-UE 26 y 6-UE 27 de forma que los costes de urbanización de dicho vial se carguen a ambas unidades.
 - Se manifiestan ciertas dudas acerca de los criterios que la revisión del PGOU ha empleado a la hora de delimitar Unidades de Ejecución al coexistir en esta subzona Unidades de propietario único junto a otras, como la 6-UE 26 que presentan una estructura de la propiedad más diversificada.
- Respecto a la Unidad de Ejecución 6-UE 25 se alega lo siguiente:
- Reducción considerable de la superficie calificada como Zona Verde por el PGOU anterior.
 - Desaparición de dos calles peatonales que contemplaba la ordenación del PGOU anterior.
 - La anchura propuesta para la calle central de la ordenación (10 metros) amplía sustancialmente la anchura que presenta actualmente el viario (6 metros) afectando a los cercados de las propiedades colindantes y a un pozo existente.
 - La calle de conexión entre la 6-UE 25 y la 6-UE 26 se estima desde la alegación que va a discurrir por encima de un colector provocando problemas de vertido a las viviendas colindantes.
 - Diferencias de volúmenes y condiciones de edificación entre la 6-UE 27 y la 6-UE 26, solicitando para esta última la misma caracterización que para la 6-UE 27.
 - Al igual que ocurre para la 6-UE 25, la ordenación planteada por la Revisión del PGOU disminuye la superficie calificada como Zona Verde en la 6-UE 21.
 - El trazado propuesto para las calles Olivo y Madroño, afecta a edificaciones consolidadas por lo que se propone la reducción o modificación del mismo.
 - Existencia de viviendas y edificaciones consolidadas dentro del ámbito de las Unidades de Ejecución 6-UE 26 y 6-UE 24.

INFORME

Los Objetivos de Ordenación que la Revisión del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Algeciras establece para la zona de la Colonia Los Pinos-San Miguel son:

- Protección del arbolado existente.
- Mejora de la Urbanización General del área.
- Mejora de la accesibilidad interior.

La situación urbana de este ámbito se caracteriza por la presencia de indudables carencias infraestructurales junto a una configuración física singularizada por la discontinuidad del trazado y la trama urbana, todo ello unido a la existencia de un sistema viario de dimensiones y superficie claramente insuficientes, lo que deviene en problemas de accesibilidad y conectividad interior acusando el carácter marginal de este sector urbano.

En base a esta situación de hecho la Revisión del PGOU ha optado por elaborar una estrategia de intervención que coadyuve a la regeneración y transformación de la zona, introduciendo criterios de completación y esponjamiento de la trama urbana existente planteando para ello la apertura de nuevo viario y la ampliación del existente de forma que:

- Adquiera unas dimensiones adecuadas a la funcionalidad que debe asumir, permitiendo tanto el tráfico rodado como el peatonal en condiciones adecuadas para ambos.
- Permita la introducción de elementos de mobiliario urbano que ayuden a aumentar la calidad ambiental de la escena urbana (arbolado, etc,...).
- Permita el cumplimiento del Decreto 72/92 sobre Accesibilidad.

Al tiempo se busca el reequipamiento del sector localizando piezas dotacionales que contribuyan a aumentar la calidad de vida y el desarrollo equilibrado de la población residente.

La articulación de estas estrategias de intervención se realiza, además, desde el convencimiento de la innecesariedad de radicalizar el discurso urbano mediante la instrumentación de operaciones que provoquen transformaciones traumáticas en el área; de ahí que se haya actuado desde la sensibilidad y el respeto por la situación urbana heredada.

A la vista de lo expuesto y teniendo en cuenta parte del contenido de la presente alegación se ha introducido una modificación en el documento de Revisión del PGOU de cara a su Aprobación Provisional que consiste básicamente en:

- Se define una nueva Unidad de Ejecución resultante de la unión de las antiguas 6-UE 26 y 6-UE 27.
- Desaparece de la ordenación de esta nueva Unidad de Ejecución la parcela de suelo edificable de uso industrial que se localizaba en la 6-UE 27 formalizando el frente a la antigua carretera de Los Barrios pasando a ser calificada como Sistema de Espacios Libres. De esta forma se preserva la concentración de alcornoques existente, objetivo que, por otra parte se encontraba presente en la ordenación de la antigua Unidad de Ejecución tal y como puede observarse en la documentación gráfica.
- Desaparece la parcela de Equipamiento localizada en parte en la 6-UE 26 calificándose como suelo edificable residencial, ya que, de otra forma, el ámbito a ordenar presentaría una superficie de cesiones excesiva que podría inviabilizar su desarrollo.

Junto a esta importante modificación el documento también introduce alteraciones en algunos de los viarios donde se ha detectado la incidencia de la ordenación en algunas edificaciones consolidadas.

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

En relación al trazado de la tubería de abastecimiento de la Confederación siguen existiendo discrepancias entre lo relacionado en la alegación y los Servicios Técnicos Municipales.

En cualquier caso las Unidades de Ejecución delimitadas han de desarrollarse mediante la formulación previa de un Estudio de Detalle (Artículo 25 de las Normas Urbanísticas) donde pueden introducirse ligeras modificaciones en la definición de las alineaciones y rasantes planteadas por la ordenación del PGOU, y la redacción de un Proyecto de Urbanización (Artículo 27 de las Normas Urbanísticas) el cual, en su contenido documental deberá aportar soluciones a cualquier aspecto que , respecto a las infraestructuras a implantar, pudiera surgir.

De esta forma y dado que el trazado de los viales propuestos en los ámbitos de la teórica afección de la tubería (prolongación de calle Margarita y vial de conexión de la carretera de Los Barrios con la CN-340) se considera el más adecuado al cumplimiento del objetivo de favorecer la conectividad interna del área, el Proyecto de Urbanización que se redacte deberá plantear la solución racionalmente más adecuada para compatibilizar ambos aspectos (trazado viario y afección de la tubería).

Esta referencia al cometido de los Estudios de Detalle y los Proyectos de Urbanización debe considerarse, al tiempo, realizada tanto para el viario de conexión entre las Unidades de Ejecución 6-UE 25 y 6-UE 26, como para cualquier aspecto de la alegación que se refiera a cotas de rasantes de viales y cualquier aspecto infraestructural (colectores, afección a pozos, etc.).

La definición pormenorizada y exhaustiva de las alineaciones y rasantes realizada en el Estudio de Detalle y las soluciones técnicas que se planteen en el Proyecto de Urbanización deberán minimizar cualquier problemática que pudiera aparecer.

En definitiva se trata de aplicar uno de los principios claves del Planeamiento Urbano: No definir más allá de lo estrictamente necesario para la escala a la que se esté trabajando, de forma que no se tomen decisiones que puedan hipotecar el futuro urbano. En este sentido se considera mucho más adecuada la escala de trabajo y definición de un Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización para aportar las soluciones más idóneas a los problemas técnicos planteados en la alegación.

En relación a las referencias efectuadas acerca de la ordenación planteada en las Unidades de Ejecución 6-UE 21 y 6-UE 25, consideramos oportuno efectuar las siguientes puntualizaciones:

- En primer lugar la ordenación que se plantea en el Documento de Revisión del PGOU, frente a la planteada por el anterior PGOU, reproduce fielmente los objetivos básicos de ordenación antes relacionados, fundamentalmente en lo referente a la búsqueda de una adecuada conectividad interna de la zona. De ahí que, entre otras decisiones, se opte por ampliar el viario central de la 6-UE 25, haciendo innecesarias las calles peatonales inicialmente propuestas.
- En segundo lugar manifestar que la superficie total de las cesiones de suelo que se establecen en la ordenación de ambas Unidades de Ejecución son el 38,28% para la 6-UE 21 y el 46,5% para la 6-UE 25. Como puede observarse se trata de cesiones bastante generosas que en nada difieren a las establecidas para otras Unidades de Ejecución. Así para la 6-UE 26 se establece un porcentaje de cesión del 36,33% significativamente más reducido que el adoptado para la 6-UE 25 o incluso para la antigua 6-UE 27 (54,7%).

- La superficie de cesión que se establece para los Espacios Libres en ambas Unidades de Ejecución se mantiene en valores sensiblemente superiores a los ratios normalmente establecidos para este tipo de operaciones urbanísticas, que suelen oscilar alrededor del 10% de la superficie total a ordenar.

Así, en este caso, la cesión de Espacios Libres se fija en el 15% en el caso de la 6-UE 21 y en el 19,23% en la 6-UE 25.

Las viviendas consolidadas incluidas en diferentes Unidades de Ejecución no se encuentran afectadas por ninguna de las decisiones adoptadas en la ordenación de las mismas (aperturas de viarios, cesiones de suelo,etc), siendo compatible su coexistencia. Los propietarios de las mismas , pues, deberán contribuir proporcionalmente a las cargas derivadas del Planeamiento y participar, en el mismo sentido, de los beneficios, siendo cometido la fijación de unas y otros, de los Proyectos de Compensación que en desarrollo de las citadas Unidades deban formularse.

Por último, y en relación a las dudas surgidas en torno a los criterios seguidos a la hora de proceder a la delimitación de las diferentes unidades de ejecución, conviene realizar las siguientes puntualizaciones:

La delimitación de Unidades de Ejecución en Suelo Urbano es una técnica de planeamiento que se emplea para la ordenación de ámbitos espaciales que, o bien presentan un cierto grado de obsolescencia y sea necesario transformar, o bien se trate de bolsas de suelo vacías de contenido. En estos casos es mucho más operativo delimitar estos ámbitos e imponer condiciones a su desarrollo mediante la formulación posterior de una serie de instrumentos de planeamiento de carácter instrumental (en este caso Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización) que desde una escala de trabajo más reducida aporten un nivel de soluciones más adecuado.

A la hora de delimitar Unidades de Ejecución son diversos los aspectos a tener en cuenta:

- En primer lugar deben constituir "unidades de ordenación", que permitan obtener un nivel de cesiones de suelo adecuado a la situación urbana en la que se encuentran.
- En segundo lugar es necesario delimitar áreas geoméricamente racionales de forma que no se hipoteque en exceso la redacción de los instrumentos de desarrollo.
- Los límites, en la medida de lo posible, deben coincidir con líneas de propiedad.
- Se debe tender a delimitar Unidades de Ejecución de forma que el número de propietarios incluidos en la misma sea el menor posible, a fin de agilizar su desarrollo y minimizar los problemas de gestión que pudieran aparecer.

La delimitación de Unidades de Ejecución no debe entenderse desde el predominio de uno u otro de los aspectos antes relacionados. En función de las características de la realidad urbana sobre la que se interviene pueden pesar más las consideraciones geométricas que las de la estructura de la propiedad, por ejemplo.

En cualquier caso la decisión debe plantearse desde la valoración de cada uno de los criterios y ha de ser entendida como "lugar de encuentro" de todos ellos.

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

De ahí que la casuística surgida de un proceso de toma de decisiones así instrumentado sea, obligadamente, diversa, tanto a nivel dimensional, formal y de estructura de la propiedad.

PROPUESTA

Se estima lo referente a la modificación presentada al documento de Revisión del Plan, acerca de las Unidades de Ejecución 6 UE 26 - 6 UE 27 y la conservación del grupo de Alcornoques de la antigua 6 UE27. El resto de las propuestas alegadas se desestiman.

ALEGACION 295/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

La alegación plantea una serie de cuestiones que afectan a varias de las Unidades de Ejecución delimitadas en la Subzona de Ordenanza 6.3 "Los Pinos-San Miguel". Estas cuestiones son, las que a continuación se reseñan:

- La Ordenación planteada en el PGOU para la 6-UE-26 y ámbitos colindantes, define suelo edificable que discurre por encima de la tubería de abastecimiento de agua de la Confederación Hidrográfica del Sur.
- Localización en la Unidad de Ejecución 6-UE-27 de suelo edificable sobre un ámbito espacial que cuenta con la presencia de alcornoques de gran porte y antigüedad.
- Inclusión dentro de la 6-UE-27 del suelo perteneciente a la Confederación Hidrográfica del Sur, junto a la actual calle Petunia y una superficie de 800 m² que no pertenecen a la propiedad mayoritaria de los terrenos delimitados dentro de la Unidad de Ejecución.
- Traslado de la prolongación de la calle Margarita encima del ámbito por donde discurre la tubería de la Confederación y, al tiempo redefinir el límite entre las unidades 6-UE 26 y 6-UE 27 de forma que los costes de urbanización de dicho vial se carguen a ambas unidades.
- Se manifiestan ciertas dudas acerca de los criterios que la revisión del PGOU ha empleado a la hora de delimitar Unidades de Ejecución al coexistir en esta subzona Unidades de propietario único junto a otras, como la 6-UE 26 que presentan una estructura de la propiedad más diversificada.

Respecto a la Unidad de Ejecución 6-UE 25 se alega lo siguiente:

- Reducción considerable de la superficie calificada como Zona Verde por el PGOU anterior.
- Desaparición de dos calles peatonales que contemplaba la ordenación del PGOU anterior.
- La anchura propuesta para la calle central de la ordenación (10 metros) amplía sustancialmente la anchura que presenta actualmente el vial (6 metros) afectando a los cercados de las propiedades colindantes y a un pozo existente.

- La calle de conexión entre la 6-UE 25 y la 6-UE 26 se estima desde la alegación que va a discurrir por encima de un colector provocando problemas de vertido a las viviendas colindantes.
- Diferencias de volúmenes y condiciones de edificación entre la 6-UE 27 y la 6-UE 26, solicitando para esta última la misma caracterización que para la 6-UE 27.
- Al igual que ocurre para la 6-UE 25, la ordenación planteada por la Revisión del PGOU disminuye la superficie calificada como Zona Verde en la 6-UE 21.
- El trazado propuesto para las calles Olivo y Madroño, afecta a edificaciones consolidadas por lo que se propone la reducción o modificación del mismo.
- Existencia de viviendas y edificaciones consolidadas dentro del ámbito de las Unidades de Ejecución 6-UE 26. y 6-UE 24.

INFORME

Los Objetivos de Ordenación que la Revisión del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Algeciras establece para la zona de la Colonia Los Pinos-San Miguel son:

- Protección del arbolado existente.
- Mejora de la Urbanización General del área.
- Mejora de la accesibilidad interior.

La situación urbana de este ámbito se caracteriza por la presencia de indudables carencias infraestructurales junto a una configuración física singularizada por la discontinuidad del trazado y la trama urbana, todo ello unido a la existencia de un sistema viario de dimensiones y superficie claramente insuficientes, lo que deviene en problemas de accesibilidad y conectividad interior acusando el carácter marginal de este sector urbano.

En base a esta situación de hecho la Revisión del PGOU ha optado por elaborar una estrategia de intervención que coadyuve a la regeneración y transformación de la zona, introduciendo criterios de completación y esponjamiento de la trama urbana existente planteando para ello la apertura de nuevo vial y la ampliación del existente de forma que:

- Adquiera unas dimensiones adecuadas a la funcionalidad que debe asumir, permitiendo tanto el tráfico rodado como el peatonal en condiciones adecuadas para ambos
- Permita la introducción de elementos de mobiliario urbano que ayuden a aumentar la calidad ambiental de la escena urbana (arbolado, etc.).
- Permita el cumplimiento del Decreto 72/92 sobre Accesibilidad.

Al tiempo se busca el reequipamiento del sector localizando piezas dotacionales que contribuyan a aumentar la calidad de vida y el desarrollo equilibrado de la población residente.

La articulación de estas estrategias de intervención se realiza, además, desde el convencimiento de la innecesariedad de radicalizar el discurso urbano mediante la instrumentación

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

de operaciones que provoquen transformaciones traumáticas en el área; de ahí que se haya actuado desde la sensibilidad y el respeto por la situación urbana heredada.

A la vista de lo expuesto y teniendo en cuenta parte del contenido de la presente alegación se ha introducido una modificación en el documento de Revisión del PGOU de cara a su Aprobación Provisional que consiste básicamente en:

- Se define una nueva Unidad de Ejecución resultante de la unión de las antiguas 6-UE 26 y 6-UE 27.
- Desaparece de la ordenación de esta nueva Unidad de Ejecución la parcela de suelo edificable de uso industrial que se localizaba en la 6-UE 27 formalizando el frente a la antigua carretera de Los Barrios pasando a ser calificada como Sistema de Espacios Libres. De esta forma se preserva la concentración de alcornoques existente, objetivo que, por otra parte se encontraba presente en la ordenación de la antigua Unidad de Ejecución tal y como puede observarse en la documentación gráfica.
- Desaparece la parcela de Equipamiento localizada en parte en la 6-UE 26 calificándose como suelo edificable residencial, ya que, de otra forma, el ámbito a ordenar presentaría una superficie de cesiones excesiva que podría inviabilizar su desarrollo.

Junto a esta importante modificación el documento también introduce alteraciones en algunos de los viarios donde se ha detectado la incidencia de la ordenación en algunas edificaciones consolidadas.

En relación al trazado de la tubería de abastecimiento de la Confederación siguen existiendo discrepancias entre lo relacionado en la alegación y los Servicios Técnicos Municipales.

En cualquier caso las Unidades de Ejecución delimitadas han de desarrollarse mediante la formulación previa de un Estudio de Detalle (Artículo 25 de las Normas Urbanísticas) donde pueden introducirse ligeras modificaciones en la definición de las alineaciones y rasantes planteadas por la ordenación del PGOU, y la redacción de un Proyecto de Urbanización (Artículo 27 de las Normas Urbanísticas) el cual, en su contenido documental deberá aportar soluciones a cualquier aspecto que , respecto a las infraestructuras a implantar, pudiera surgir.

De esta forma y dado que el trazado de los viales propuestos en los ámbitos de la teórica afección de la tubería (prolongación de calle Margarita y vial de conexión de la carretera de Los Barrios con la CN-340) se considera el más adecuado al cumplimiento del objetivo de favorecer la conectividad interna del área, el Proyecto de Urbanización que se redacte deberá plantear la solución racionalmente más adecuada para compatibilizar ambos aspectos (trazado viario y afección de la tubería).

Esta referencia al cometido de los Estudios de Detalle y los Proyectos de Urbanización debe considerarse, al tiempo, realizada tanto para el viario de conexión entre las Unidades de Ejecución 6-UE 25 y 6-UE 26, como para cualquier aspecto de la alegación que se refiera a cotas de rasantes de viales y cualquier aspecto infraestructural (colectores, afección a pozos, etc...).

La definición pormenorizada y exhaustiva de las alineaciones y rasantes realizada en el Estudio de Detalle y las soluciones técnicas que se planteen en el Proyecto de Urbanización deberán minimizar cualquier problemática que pudiera aparecer.

En definitiva se trata de aplicar uno de los principios claves del Planeamiento Urbano: No definir más allá de lo estrictamente necesario para la escala a la que se esté trabajando, de forma que no se tomen decisiones que puedan hipotecar el futuro urbano. En este sentido se considera mucho más adecuada la escala de trabajo y definición de un Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización para aportar las soluciones más idóneas a los problemas técnicos planteados en la alegación.

En relación a las referencias efectuadas acerca de la ordenación planteada en las Unidades de Ejecución 6-UE 21 y 6-UE 25, consideramos oportuno efectuar las siguientes puntualizaciones:

- En primer lugar la ordenación que se plantea en el Documento de Revisión del PGOU, frente a la planteada por el anterior PGOU, reproduce fielmente los objetivos básicos de ordenación antes relacionados, fundamentalmente en lo referente a la búsqueda de una adecuada conectividad interna de la zona. De ahí que, entre otras decisiones, se opte por ampliar el viario central de la 6-UE 25, haciendo innecesarias las calles peatonales inicialmente propuestas.
- En segundo lugar manifestar que la superficie total de las cesiones de suelo que se establecen en la ordenación de ambas Unidades de Ejecución son el 38,28% para la 6-UE 21 y el 46,5% para la 6-UE 25. Como puede observarse se trata de cesiones bastantes generosas que en nada difieren a las establecidas para otras Unidades de Ejecución. Así para la 6-UE 26 se establece un porcentaje de cesión del 36,33% significativamente más reducido que el adoptado para la 6-UE 25 o incluso para la antigua 6-UE 27 (54,7%).
- La superficie de cesión que se establece para los Espacios Libres en ambas Unidades de Ejecución se mantiene en valores sensiblemente superiores a los ratios normalmente establecidos para este tipo de operaciones urbanísticas, que suelen oscilar alrededor del 10% de la superficie total a ordenar.

Así, en este caso, la cesión de Espacios Libres se fija en el 15% en el caso de la 6-UE 21 y en el 19,23% en la 6-UE 25.

Las viviendas consolidadas incluidas en diferentes Unidades de Ejecución no se encuentran afectadas por ninguna de las decisiones adoptadas en la ordenación de las mismas (aperturas de viarios, cesiones de suelo,etc), siendo compatible su coexistencia. Los propietarios de las mismas , pues, deberán contribuir proporcionalmente a las cargas derivadas del Planeamiento y participar, en el mismo sentido, de los beneficios, siendo cometido la fijación de unas y otros, de los Proyectos de Compensación que en desarrollo de las citadas Unidades deban formularse.

Por último, y en relación a las dudas surgidas en torno a los criterios seguidos a la hora de proceder a la delimitación de las diferentes unidades de ejecución, conviene realizar las siguientes puntualizaciones:

La delimitación de Unidades de Ejecución en Suelo Urbano es una técnica de planeamiento que se emplea para la ordenación de ámbitos espaciales que, o bien presentan un cierto grado de obsolescencia y sea necesario transformar, o bien se trate de bolsas de suelo vacías de contenido. En

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

estos casos es mucho más operativo delimitar estos ámbitos e imponer condiciones a su desarrollo mediante la formulación posterior de una serie de instrumentos de planeamiento de carácter instrumental (en este caso Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización) que desde una escala de trabajo más reducida aporten un nivel de soluciones más adecuado.

A la hora de delimitar Unidades de Ejecución son diversos los aspectos a tener en cuenta:

- En primer lugar deben constituir "unidades de ordenación", que permitan obtener un nivel de cesiones de suelo adecuado a la situación urbana en la que se encuentran.
- En segundo lugar es necesario delimitar áreas geoméricamente racionales de forma que no se hipoteque en exceso la redacción de los instrumentos de desarrollo.
- Los límites, en la medida de lo posible, deben coincidir con líneas de propiedad.
- Se debe tender a delimitar Unidades de Ejecución de forma que el número de propietarios incluidos en la misma sea el menor posible, a fin de agilizar su desarrollo y minimizar los problemas de gestión que pudieran aparecer.

La delimitación de Unidades de Ejecución no debe entenderse desde el predominio de uno u otro de los aspectos antes relacionados. En función de las características de la realidad urbana sobre la que se interviene pueden pesar más las consideraciones geométricas que las de la estructura de la propiedad, por ejemplo.

En cualquier caso la decisión debe plantearse desde la valoración de cada uno de los criterios y ha de ser entendida como "lugar de encuentro" de todos ellos.

De ahí que la casuística surgida de un proceso de toma de decisiones así instrumentado sea, obligadamente, diversa, tanto a nivel dimensional, formal y de estructura de la propiedad.

PROPUESTA

Se estima lo referente a la modificación presentada al documento de Revisión del Plan, acerca de las Unidades de Ejecución 6 UE 26 - 6 UE 27 y la conservación del grupo de Alcornoques de la antigua 6 UE27. El resto de las propuestas alegadas se desestiman.

ALEGACION 296/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

La alegación plantea dos cuestiones:

- En primer lugar solicita cambios en la localización de la Zona Verde que plantea la ordenación efectuada por la Revisión del PGOU entendiéndose que no es la más idónea para responder a los requerimientos de un área residencial, planteando localizar en esa posición suelo destinados al uso de Actividades Económicas.

- En segundo lugar solicita la división de la Unidad de Ejecución en dos nuevas incluyendo en una de ellas los terrenos propiedad del alegante.

INFORME

Se desestima la alegación en base a las siguientes argumentaciones:

- La localización del Espacio Libre se considera el más adecuado para resolver satisfactoriamente el frente a un espacio tan tensionado como es la Autovía Cádiz-Málaga.

La tipología de los espacios libres urbanos es cada vez más diversa y especializada, y más con la aparición, en la ciudad contemporánea, de elementos como las autovías, la rondas de Circunvalación, etc. que demandan una respuesta urbana alejada de soluciones convencionales. En este sentido el Espacio Libre planteado hay que entenderlo como un elemento que, precisamente va a contribuir a amortiguar los efectos nocivos que para el desarrollo del área genera la presencia de la autovía.

- El área en la que se incluye la Unidad de Ejecución se caracteriza por su uso dominante residencial. De esta forma la localización de suelos de Actividades Económicas no se considera una decisión coherente con los objetivos de ordenación de esta zona de ciudad, entrando en clara contradicción con dicha caracterización de usos.
- En relación a la solicitud de dividir la Unidad de Ejecución en dos distintas argumentando, para ello, la estructura de la propiedad existente, conviene puntualizar:

La delimitación de Unidades de Ejecución en Suelo Urbano es una técnica de planeamiento que se emplea para la ordenación de ámbitos espaciales que, o bien presentan un cierto grado de obsolescencia y sea necesario transformar, o bien se trate de bolsas de suelo vacías de contenido. En estos casos es mucho más operativo delimitar estos ámbitos e imponer condiciones a su desarrollo mediante la formulación posterior de una serie de instrumentos de planeamiento de carácter instrumental (en este caso Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización) que desde una escala de trabajo más reducida aporten un nivel de soluciones más adecuado.

A la hora de delimitar Unidades de Ejecución son diversos los aspectos a tener en cuenta:

- En primer lugar deben constituir "unidades de ordenación", que permitan obtener un nivel de cesiones de suelo adecuado a la situación urbana en la que se encuentran.
- En segundo lugar es necesario delimitar áreas geoméricamente racionales de forma que no se hipoteque en exceso la redacción de los instrumentos de desarrollo.
- Los límites, en la medida de lo posible, deben coincidir con líneas de propiedad.
- Se debe tender a delimitar Unidades de Ejecución de forma que el número de propietarios incluidos en la misma sea el menor posible, a fin de agilizar su desarrollo y minimizar los problemas de gestión que pudieran aparecer.

La delimitación de Unidades de Ejecución no debe entenderse desde el predominio de uno u otro de los aspectos antes relacionados. En función de las características de la realidad urbana sobre

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

la que se interviene pueden pesar más las consideraciones geométricas o la de crear unidades de ordenación lógicas que las de la estructura de la propiedad, por ejemplo.

En cualquier caso la decisión debe plantearse desde la valoración de cada uno de los criterios y ha de ser entendida como "lugar de encuentro" de todos ellos.

De ahí que la casuística surgida de un proceso de toma de decisiones así instrumentado sea, obligadamente, diversa, tanto a nivel dimensional, formal y de estructura de la propiedad.

En el caso concreto de la Unidad de Ejecución 4. UE-12 consideramos que la delimitación efectuada es la que, de una forma racional, resuelve el objetivo de formalizar adecuadamente el frente a la autovía al tiempo que se consigue la continuidad de la trama urbana existente.

En todo caso, entendemos que la superficie que puede separarse de la Unidad formando otra independiente es la que se localiza en continuidad con la trama urbana consolidada tal y como se plantea en la alegación número 74/99.

PROPUESTA

Se desestima la presente alegación. Consideramos que deben quedar incluidos en una misma Unidad y, por consiguiente, ámbito de ordenación, todos los terrenos que permitan resolver globalmente el frente a la autovía y el registro del área.

ALEGACION 297/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

La alegación propone introducir modificaciones en el trazado de un elemento viario en la Unidad de Ejecución 6-UE 26 a consecuencia del paso de una tubería de la Confederación Hidrográfica del Sur.

INFORME

En relación al trazado de la tubería de abastecimiento de la Confederación siguen existiendo discrepancias entre lo relacionado en la alegación y los Servicios Técnicos Municipales en lo referente a su trazado.

En cualquier caso las Unidades de Ejecución delimitadas han de desarrollarse mediante la formulación previa de un Estudio de Detalle (Artículo 25 de las Normas Urbanísticas) donde pueden introducirse ligeras modificaciones en la definición de las alineaciones y rasantes planteadas por la ordenación del PGOU, y la redacción de un Proyecto de Urbanización (Artículo 27 de las Normas Urbanísticas) el cual, en su contenido documental deberá aportar soluciones a cualquier aspecto que , respecto a las infraestructuras a implantar, pudiera surgir.

De esta forma y dado que el trazado de los viales propuestos en los ámbitos de la teórica afección de la tubería (prolongación de calle Margarita y vial de conexión de la carretera de Los Barrios con la CN-340) se considera el más adecuado al cumplimiento del objetivo de favorecer la conectividad interna del área, el Proyecto de Urbanización que se redacte deberá plantear la solución

racionalmente más adecuada para compatibilizar ambos aspectos (trazado viario y afección de la tubería).

PROPUESTA

Se desestima la alegación.

ALEGACION 298/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

La alegación propone introducir modificaciones en el trazado de un elemento viario en la Unidad de Ejecución 6-UE 26 a consecuencia del paso de una tubería de la Confederación Hidrográfica del Sur.

INFORME

En relación al trazado de la tubería de abastecimiento de la Confederación siguen existiendo discrepancias entre lo relacionado en la alegación y los Servicios Técnicos Municipales en lo referente a su trazado.

En cualquier caso las Unidades de Ejecución delimitadas han de desarrollarse mediante la formulación previa de un Estudio de Detalle (Artículo 25 de las Normas Urbanísticas) donde pueden introducirse ligeras modificaciones en la definición de las alineaciones y rasantes planteadas por la ordenación del PGOU, y la redacción de un Proyecto de Urbanización (Artículo 27 de las Normas Urbanísticas) el cual, en su contenido documental deberá aportar soluciones a cualquier aspecto que , respecto a las infraestructuras a implantar, pudiera surgir.

De esta forma y dado que el trazado de los viales propuestos en los ámbitos de la teórica afección de la tubería (prolongación de calle Margarita y vial de conexión de la carretera de Los Barrios con la CN-340) se considera el más adecuado al cumplimiento del objetivo de favorecer la conectividad interna del área, el Proyecto de Urbanización que se redacte deberá plantear la solución racionalmente más adecuada para compatibilizar ambos aspectos (trazado viario y afección de la tubería).

PROPUESTA

Se desestima la alegación.

ALEGACION 299/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

La alegación propone introducir modificaciones en el trazado de un elemento viario en la Unidad de Ejecución 6-UE 26 a consecuencia del paso de una tubería de la Confederación Hidrográfica del Sur.

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

INFORME

En relación al trazado de la tubería de abastecimiento de la Confederación siguen existiendo discrepancias entre lo relacionado en la alegación y los Servicios Técnicos Municipales en lo referente a su trazado.

En cualquier caso las Unidades de Ejecución delimitadas han de desarrollarse mediante la formulación previa de un Estudio de Detalle (Artículo 25 de las Normas Urbanísticas) donde pueden introducirse ligeras modificaciones en la definición de las alineaciones y rasantes planteadas por la ordenación del PGOU, y la redacción de un Proyecto de Urbanización (Artículo 27 de las Normas Urbanísticas) el cual, en su contenido documental deberá aportar soluciones a cualquier aspecto que , respecto a las infraestructuras a implantar, pudiera surgir.

De esta forma y dado que el trazado de los viales propuestos en los ámbitos de la teórica afección de la tubería (prolongación de calle Margarita y vial de conexión de la carretera de Los Barrios con la CN-340) se considera el más adecuado al cumplimiento del objetivo de favorecer la conectividad interna del área, el Proyecto de Urbanización que se redacte deberá plantear la solución racionalmente más adecuada para compatibilizar ambos aspectos (trazado viario y afección de la tubería).

PROPUESTA

Se desestima la alegación.

ALEGACION 300/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

La alegación plantea la modificación de índice de edificabilidad máxima asignado al sector Alamillos Oeste pasando de 0,3 m²/m² a 0,35 m²/m² a fin de obtener un producto residencial más ajustado a las necesidades reales del mercado.

INFORME

Se estima la presente alegación, sin que ello suponga, en ningún caso un aumento paralelo de la densidad máxima asignada al Sector. En cualquier caso, la previsión de espacios libres es suficiente para absorber esta alteración puntual de un parámetro urbanístico. Este aumento de edificabilidad, deberá ser tenido presente en el cálculo de los aprovechamientos urbanísticos.

PROPUESTA

Se estima la presente alegación.

ALEGACION 301/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

Solicita la puesta a disposición de los particulares de toda la información que exista acerca de la operaciones urbanísticas a efectuar sobre suelos de su propiedad.

INFORME

El fin básico del período de información pública del planeamiento es precisamente poner en conocimiento de la ciudad el contenido del mismo de forma que los particulares puedan realizar las alegaciones que estimen oportunas a cuantas determinaciones del mismo consideren necesario.

PROPUESTA

Se estima la presente alegación.

ALEGACION 302/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

La alegación reúne en su contenido tres alegaciones diferentes.

En la primera de ellas las cuestiones que se plantean son:

- Reducción de las superficies de cesión en la Unidad de Ejecución 6-UE 25 respecto a la ordenación planteada por el anterior Plan General.
- Problemática que plantea el viario de conexión entre los ámbitos de las Unidades de Ejecución 6-UE 25 y 6-UE 26 con peligro de inundación para las parcelas colindantes.
- Problemática planteada en torno a la delimitación de las Unidades de Ejecución, previendo posibles desigualdades entre ellas.

En la segunda de las alegaciones se plantean las siguientes cuestiones:

- Se solicita la exclusión de una parcela con la edificación consolidada del ámbito de la 6-UE 26.
- Asimismo se solicita un aumento del volumen de la edificación, en previsión de la cota más elevada del viario de nueva formación a que da frente.
- Problemática planteada en torno a la delimitación de las Unidades de Ejecución, previendo posibles desigualdades entre ellas.

Por último el texto de la alegación incorpora la alegación firmada por los propietarios afectados del Sector Los Pinos que ya fue contestada en la alegación 295/99.

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

INFORME

Para la contestación de las cuestiones planteadas por esta alegación nos remitimos a la efectuada en la alegación 295/99, que, por otra parte, forma parte del texto de la presente alegación. Solamente realizar una serie de puntualizaciones en relación a la solicitud del aumento de volumen en función de la rasante más elevada a la que discurrirá el viario a que da frente la parcela.

En primer lugar el asegurar la rasante a la que va a discurrir el viario de nueva formación que plantea la ordenación de la 6-UE 26 resulta, cuanto menos, aventurado, ya que la definición pormenorizada y exhaustiva de este aspecto se realizará con la formulación de los instrumentos de planeamiento previstos para el desarrollo de esta unidad (Estudio de Detalle y/o Proyecto de Urbanización), toda vez que se considera la escala de trabajo más adecuada para tomar este tipo de decisiones.

No obstante el hecho de que en un ámbito urbano de vivienda unifamiliar aislada, (donde el posicionamiento de la edificación se desvincula de la alineación a vial) la cota de rasante del viario presencia diferencias significativas con la rasante del suelo de las parcelas edificables en virtud de la configuración topográfica del asentamiento, no es argumento que justifique la necesidad de un aumento de volumetría que permita manifestar una cierta altura al espacio público, toda vez que la presencia de la edificación en la caracterización de la escena urbana de estas áreas de la ciudad no puede considerarse como significativa.

PROPUESTA

Se estima lo referente a la modificación presentada al documento de Revisión del Plan, acerca de las Unidades de Ejecución 6 UE 26 - 6 UE 27 y la conservación del grupo de Alcornos de la antigua 6 UE 27. El resto de las propuestas alegadas se desestiman.

ALEGACION 303/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

La alegación plantea dos cuestiones:

- En primer lugar solicita cambios en la localización de la Zona Verde que plantea la ordenación efectuada por la Revisión del PGOU entendiéndose que no es la más idónea para responder a los requerimientos de un área residencial, planteando localizar en esa posición suelo destinados al uso de Actividades Económicas.
- En segundo lugar solicita la división de la Unidad de Ejecución en dos nuevas incluyendo en una de ellas los terrenos propiedad del alegante.

INFORME

La localización del Espacio Libre se considera el más adecuado para resolver satisfactoriamente el frente a un espacio tan tensionado como es la Autovía Cádiz-Málaga.

La tipología de los espacios libres urbanos es cada vez más diversa y especializada, y más con la aparición, en la ciudad contemporánea, de elementos como las autovías, la rondas de Circunvalación, etc. que demandan una respuesta urbana alejada de soluciones convencionales. En este sentido el Espacio Libre planteado hay que entenderlo como un elemento que, precisamente va a contribuir a amortiguar los efectos nocivos que para el desarrollo del área genera la presencia de la autovía.

- El área en la que se incluye la Unidad de Ejecución se caracteriza por su uso dominante residencial. De esta forma la localización de suelos de Actividades Económicas no se considera una decisión coherente con los objetivos de ordenación de esta zona de ciudad, entrando en clara contradicción con dicha caracterización de usos.
- En relación a la solicitud de dividir la Unidad de Ejecución en dos distintas argumentando, para ello, la estructura de la propiedad existente, conviene puntualizar:

La delimitación de Unidades de Ejecución en Suelo Urbano es una técnica de planeamiento que se emplea para la ordenación de ámbitos espaciales que, o bien presentan un cierto grado de obsolescencia y sea necesario transformar, o bien se trate de bolsas de suelo vacías de contenido. En estos casos es mucho más operativo delimitar estos ámbitos e imponer condiciones a su desarrollo mediante la formulación posterior de una serie de instrumentos de planeamiento de carácter instrumental (en este caso Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización) que desde una escala de trabajo más reducida aporten un nivel de soluciones más adecuado.

A la hora de delimitar Unidades de Ejecución son diversos los aspectos a tener en cuenta:

- En primer lugar deben constituir "unidades de ordenación", que permitan obtener un nivel de cesiones de suelo adecuado a la situación urbana en la que se encuentran.
- En segundo lugar es necesario delimitar áreas geoméricamente racionales de forma que no se hipoteque en exceso la redacción de los instrumentos de desarrollo.
- Los límites, en la medida de lo posible, deben coincidir con líneas de propiedad.
- Se debe tender a delimitar Unidades de Ejecución de forma que el número de propietarios incluidos en la misma sea el menor posible, a fin de agilizar su desarrollo y minimizar los problemas de gestión que pudieran aparecer.

La delimitación de Unidades de Ejecución no debe entenderse desde el predominio de uno u otro de los aspectos antes relacionados. En función de las características de la realidad urbana sobre la que se interviene pueden pesar más las consideraciones geométricas o la de crear unidades de ordenación lógicas que las de la estructura de la propiedad, por ejemplo.

En cualquier caso la decisión debe plantearse desde la valoración de cada uno de los criterios y ha de ser entendida como "lugar de encuentro" de todos ellos.

De ahí que la casuística surgida de un proceso de toma de decisiones así instrumentado sea, obligadamente, diversa, tanto a nivel dimensional, formal y de estructura de la propiedad.

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

En el caso concreto de la Unidad de Ejecución 4. UE-12 consideramos que la delimitación efectuada es la que, de una forma racional, resuelve el objetivo de formalizar adecuadamente el frente a la autovía al tiempo que se consigue la continuidad de la trama urbana existente.

En todo caso, entendemos que la superficie que puede separarse de la Unidad formando otra independiente es la que se localiza en continuidad con la trama urbana consolidada tal y como se plantea en la alegación número 74/99.

PROPUESTA

Se desestima la presente alegación. Consideramos que deben quedar incluidos en una misma Unidad y, por consiguiente, ámbito de ordenación, todos los terrenos que permitan resolver globalmente el frente a la autovía y el registro del área.

ALEGACION 304/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

El Plan Parcial San Bernabé figura aprobado definitivamente desde el 27 de Mayo de 1996. Con la Revisión del Plan General se cambia las zonas o parcelas contempladas por el PP: unas objeto de diferente zonificación y en otras se ha aumentado su volumen edificable.

Estas modificaciones, además de ser contrarias a Ley, perjudican los intereses de la Entidad alegante ERASUR S.L., por cuanto le será muy difícil vender las viviendas que aún no ha vendido y a los particulares que se encontrarán que las zonas verdes y espacios libres han desaparecido.

Por todo ello, solicita que se mantenga la situación urbanística del sector San Bernabé tal y como se encuentra, sin contemplar modificación alguna.

INFORME

No es una alegación a la Aprobación Inicial de la Revisión del Plan General, sino a la Aprobación Inicial de la Propuesta de Modificación Puntual de la norma particular del Plan General sobre el Sector San Bernabé de Algeciras, así como a la Aprobación Inicial de la Propuesta de Modificación del Plan Parcial del Sector SB-1 de San Bernabé.

PROPUESTA

No es objeto del presente Expediente.

ALEGACION 305/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

La alegación plantea una serie de cuestiones que afectan a varias de las Unidades de Ejecución delimitadas en la Subzona de Ordenanza 6.3 "Los Pinos-San Miguel". Estas cuestiones son, las que a continuación se reseñan:

- La Ordenación planteada en el PGOU para la 6-UE-26 y ámbitos colindantes, define suelo edificable que discurre por encima de la tubería de abastecimiento de agua de la Confederación Hidrográfica del Sur.
- Localización en la Unidad de Ejecución 6-UE-27 de suelo edificable sobre un ámbito espacial que cuenta con la presencia de alcornocos de gran porte y antigüedad.
- Inclusión dentro de la 6-UE-27 del suelo perteneciente a la Confederación Hidrográfica del Sur, junto a la actual calle Petunia y una superficie de 800 m2 que no pertenecen a la propiedad mayoritaria de los terrenos delimitados dentro de la Unidad de Ejecución.
- Traslado de la prolongación de la calle Margarita encima del ámbito por donde discurre la tubería de la Confederación y, al tiempo redefinir el límite entre las unidades 6-UE 26 y 6-UE 27 de forma que los costes de urbanización de dicho vial se carguen a ambas unidades.
- Se manifiestan ciertas dudas acerca de los criterios que la revisión del PGOU ha empleado a la hora de delimitar Unidades de Ejecución al coexistir en esta subzona Unidades de propietario único junto a otras, como la 6-UE 26 que presentan una estructura de la propiedad más diversificada.
- Respecto a la Unidad de Ejecución 6-UE 25 se alega lo siguiente:
 - Reducción considerable de la superficie calificada como Zona Verde por el PGOU anterior.
 - Desaparición de dos calles peatonales que contemplaba la ordenación del PGOU anterior.
 - La anchura propuesta para la calle central de la ordenación (10 metros) amplía sustancialmente la anchura que presenta actualmente el viario (6 metros) afectando a los cercados de las propiedades colindantes y a un pozo existente.
 - La calle de conexión entre la 6-UE 25 y la 6-UE 26 se estima desde la alegación que va a discurrir por encima de un colector provocando problemas de vertido a las viviendas colindantes.
- Diferencias de volúmenes y condiciones de edificación entre la 6-UE 27 y la 6-UE 26, solicitando para esta última la misma caracterización que para la 6-UE 27.
- Al igual que ocurre para la 6-UE 25, la ordenación planteada por la Revisión del PGOU disminuye la superficie calificada como Zona Verde en la 6-UE 21.
- El trazado propuesto para las calles Olivo y Madroño, afecta a edificaciones consolidadas por lo que se propone la reducción o modificación del mismo.
- Existencia de viviendas y edificaciones consolidadas dentro del ámbito de las Unidades de Ejecución 6-UE 26 y 6-UE 24.

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

INFORME

Los Objetivos de Ordenación que la Revisión del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Algeciras establece para la zona de la Colonia Los Pinos-San Miguel son:

- Protección del arbolado existente.
- Mejora de la Urbanización General del área.
- Mejora de la accesibilidad interior.

La situación urbana de este ámbito se caracteriza por la presencia de indudables carencias infraestructurales junto a una configuración física singularizada por la discontinuidad del trazado y la trama urbana, todo ello unido a la existencia de un sistema viario de dimensiones y superficie claramente insuficientes, lo que deviene en problemas de accesibilidad y conectividad interior acusando el carácter marginal de este sector urbano.

En base a esta situación de hecho la Revisión del PGOU ha optado por elaborar una estrategia de intervención que coadyuve a la regeneración y transformación de la zona, introduciendo criterios de completión y esponjamiento de la trama urbana existente planteando para ello la apertura de nuevo viario y la ampliación del existente de forma que:

- Adquiera unas dimensiones adecuadas a la funcionalidad que debe asumir, permitiendo tanto el tráfico rodado como el peatonal en condiciones adecuadas para ambos
- Permita la introducción de elementos de mobiliario urbano que ayuden a aumentar la calidad ambiental de la escena urbana (arbolado, etc.).
- Permita el cumplimiento del Decreto 72/92 sobre Accesibilidad.

Al tiempo se busca el reequipamiento del sector localizando piezas dotacionales que contribuyan a aumentar la calidad de vida y el desarrollo equilibrado de la población residente.

La articulación de estas estrategias de intervención se realiza, además, desde el convencimiento de la innecesidad de radicalizar el discurso urbano mediante la instrumentación de operaciones que provoquen transformaciones traumáticas en el área; de ahí que se haya actuado desde la sensibilidad y el respeto por la situación urbana heredada.

A la vista de lo expuesto y teniendo en cuenta parte del contenido de la presente alegación se ha introducido una modificación en el documento de Revisión del PGOU de cara a su Aprobación Provisional que consiste básicamente en:

- Se define una nueva Unidad de Ejecución resultante de la unión de las antiguas 6-UE 26 y 6-UE 27.
- Desaparece de la ordenación de esta nueva Unidad de Ejecución la parcela de suelo edificable de uso industrial que se localizaba en la 6-UE 27 formalizando el frente a la antigua carretera de Los Barrios pasando a ser calificada como Sistema de Espacios Libres. De esta forma se preserva la concentración de alcornoques existente, objetivo que, por otra parte se encontraba presente en la ordenación de la antigua Unidad de Ejecución tal y como puede observarse en la documentación gráfica.

- Desaparece la parcela de Equipamiento localizada en parte en la 6-UE 26 calificándose como suelo edificable residencial, ya que, de otra forma, el ámbito a ordenar presentaría una superficie de cesiones excesiva que podría inviabilizar su desarrollo.

Junto a esta importante modificación el documento también introduce alteraciones en algunos de los viarios donde se ha detectado la incidencia de la ordenación en algunas edificaciones consolidadas.

En relación al trazado de la tubería de abastecimiento de la Confederación siguen existiendo discrepancias entre lo relacionado en la alegación y los Servicios Técnicos Municipales.

En cualquier caso las Unidades de Ejecución delimitadas han de desarrollarse mediante la formulación previa de un Estudio de Detalle (Artículo 25 de las Normas Urbanísticas) donde pueden introducirse ligeras modificaciones en la definición de las alineaciones y rasantes planteadas por la ordenación del PGOU, y la redacción de un Proyecto de Urbanización (Artículo 27 de las Normas Urbanísticas) el cual, en su contenido documental deberá aportar soluciones a cualquier aspecto que , respecto a las infraestructuras a implantar, pudiera surgir.

De esta forma y dado que el trazado de los viales propuestos en los ámbitos de la teórica afección de la tubería (prolongación de calle Margarita y vial de conexión de la carretera de Los Barrios con la CN-340) se considera el más adecuado al cumplimiento del objetivo de favorecer la conectividad interna del área, el Proyecto de Urbanización que se redacte deberá plantear la solución racionalmente más adecuada para compatibilizar ambos aspectos (trazado viario y afección de la tubería).

Esta referencia al cometido de los Estudios de Detalle y los Proyectos de Urbanización debe considerarse, al tiempo, realizada tanto para el viario de conexión entre las Unidades de Ejecución 6-UE 25 y 6-UE 26, como para cualquier aspecto de la alegación que se refiera a cotas de rasantes de viales y cualquier aspecto infraestructural (colectores, afección a pozos, etc.).

La definición pormenorizada y exhaustiva de las alineaciones y rasantes realizada en el Estudio de Detalle y las soluciones técnicas que se planteen en el Proyecto de Urbanización deberán minimizar cualquier problemática que pudiera aparecer.

En definitiva se trata de aplicar uno de los principios claves del Planeamiento Urbano: No definir más allá de lo estrictamente necesario para la escala a la que se esté trabajando, de forma que no se tomen decisiones que puedan hipotecar el futuro urbano. En este sentido se considera mucho más adecuada la escala de trabajo y definición de un Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización para aportar las soluciones más idóneas a los problemas técnicos planteados en la alegación.

En relación a las referencias efectuadas acerca de la ordenación planteada en las Unidades de Ejecución 6-UE 21 y 6-UE 25, consideramos oportuno efectuar las siguientes puntualizaciones:

- En primer lugar la ordenación que se plantea en el Documento de Revisión del PGOU, frente a la planteada por el anterior PGOU, reproduce fielmente los objetivos básicos de ordenación antes relacionados, fundamentalmente en lo referente a la búsqueda de una adecuada conectividad interna de la zona. De ahí que, entre otras decisiones, se opte por ampliar el viario central de la 6-UE 25, haciendo innecesarias las calles peatonales inicialmente propuestas.

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

- En segundo lugar manifestar que la superficie total de las cesiones de suelo que se establecen en la ordenación de ambas Unidades de Ejecución son el 38,28% para la 6-UE 21 y el 46,5% para la 6-UE 25. Como puede observarse se trata de cesiones bastantes generosas que en nada difieren a las establecidas para otras Unidades de Ejecución. Así para la 6-UE 26 se establece un porcentaje de cesión del 36,33% significativamente más reducido que el adoptado para la 6-UE 25 o incluso para la antigua 6-UE 27 (54,7%).

- La superficie de cesión que se establece para los Espacios Libres en ambas Unidades de Ejecución se mantiene en valores sensiblemente superiores a los ratios normalmente establecidos para este tipo de operaciones urbanísticas, que suelen oscilar alrededor del 10% de la superficie total a ordenar.

Así, en este caso, la cesión de Espacios Libres se fija en el 15% en el caso de la 6-UE 21 y en el 19,23% en la 6-UE 25.

Las viviendas consolidadas incluidas en diferentes Unidades de Ejecución no se encuentran afectadas por ninguna de las decisiones adoptadas en la ordenación de las mismas (aperturas de viarios, cesiones de suelo,etc), siendo compatible su coexistencia. Los propietarios de las mismas , pues, deberán contribuir proporcionalmente a las cargas derivadas del Planeamiento y participar, en el mismo sentido, de los beneficios, siendo cometido la fijación de unas y otros, de los Proyectos de Compensación que en desarrollo de las citadas Unidades deban formularse.

Por último, y en relación a las dudas surgidas en torno a los criterios seguidos a la hora de proceder a la delimitación de las diferentes unidades de ejecución, conviene realizar las siguientes puntualizaciones:

La delimitación de Unidades de Ejecución en Suelo Urbano es una técnica de planeamiento que se emplea para la ordenación de ámbitos espaciales que, o bien presentan un cierto grado de obsolescencia y sea necesario transformar, o bien se trate de bolsas de suelo vacías de contenido. En estos casos es mucho más operativo delimitar estos ámbitos e imponer condiciones a su desarrollo mediante la formulación posterior de una serie de instrumentos de planeamiento de carácter instrumental (en este caso Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización) que desde una escala de trabajo más reducida aporten un nivel de soluciones más adecuado.

A la hora de delimitar Unidades de Ejecución son diversos los aspectos a tener en cuenta:

- En primer lugar deben constituir "unidades de ordenación", que permitan obtener un nivel de cesiones de suelo adecuado a la situación urbana en la que se encuentran.
- En segundo lugar es necesario delimitar áreas geoméricamente racionales de forma que no se hipoteque en exceso la redacción de los instrumentos de desarrollo.
- Los límites, en la medida de lo posible, deben coincidir con líneas de propiedad.
- Se debe tender a delimitar Unidades de Ejecución de forma que el número de propietarios incluidos en la misma sea el menor posible, a fin de agilizar su desarrollo y minimizar los problemas de gestión que pudieran aparecer.

La delimitación de Unidades de Ejecución no debe entenderse desde el predominio de uno u otro de los aspectos antes relacionados. En función de las características de la realidad urbana sobre la que se interviene pueden pesar más las consideraciones geométricas que las de la estructura de la propiedad, por ejemplo.

En cualquier caso la decisión debe plantearse desde la valoración de cada uno de los criterios y ha de ser entendida como "lugar de encuentro" de todos ellos.

De ahí que la casuística surgida de un proceso de toma de decisiones así instrumentado sea, obligadamente, diversa, tanto a nivel dimensional, formal y de estructura de la propiedad.

PROPUESTA

Se estima lo referente a la modificación presentada al documento de Revisión del Plan, acerca de las Unidades de Ejecución 6 UE 26 - 6 UE 27 y la conservación del grupo de Alcornoces de la antigua 6 UE 27. El resto de las propuestas alegadas se desestiman.

ALEGACION 306/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

La alegación plantea las siguientes cuestiones.

- Se plantean dudas acerca de los criterios empleados a la hora de delimitar Unidades de Ejecución solicitando cambios en la delimitación de las mismas en base a ciertas decisiones de la ordenación que pudieran crear desigualdades entre ellas.
- Se manifiesta la existencia de desequilibrios entre las Unidades de Ejecución 6-UE 21 , 6-UE 25 y 6-UE 26, a consecuencia de la reducción de la Zona Verde originalmente planteada en la ordenación del antiguo PGOU para las Unidades de Ejecución 6-UE 25 y 6-UE 21.
- Se comenta la existencia de un grupo de alcornoques de gran porte y antigüedad en la parcela edificable asignada a la Unidad de Ejecución 6-UE 27.
- Se solicita la modificación del trazado determinados elementos viarios bien porque están afectados por la presencia de tuberías de la Confederación Hidrográfica del Sur, bien porque pueden producir problemas de vertido a las viviendas colindantes. Asimismo se comenta que el trazado de la tubería de Confederación afecta a una parcela edificable en la zona industrial colindante con la 6-UE 27.
- Se solicita la exclusión de la 6-UE 26 de parcelas que cuentan con edificación consolidada, solicitando además cambios en las condiciones de edificación de las mismas.

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

INFORME

La contestación a todas las cuestiones coincide con la efectuada para la alegación 295/99, de la cual extraemos las siguientes argumentaciones:

En relación a la existencia de desigualdades de cargas y beneficios a consecuencia de la delimitación efectuada en las Unidades de Ejecución, comentar que:

La delimitación de Unidades de Ejecución en Suelo Urbano es una técnica de planeamiento que se emplea para la ordenación de ámbitos espaciales que, o bien presentan un cierto grado de obsolescencia y sea necesario transformar, o bien se trate de bolsas de suelo vacías de contenido. En estos casos es mucho más operativo delimitar estos ámbitos e imponer condiciones a su desarrollo mediante la formulación posterior de una serie de instrumentos de planeamiento de carácter instrumental (en este caso Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización) que desde una escala de trabajo más reducida aporten un nivel de soluciones más adecuado.

A la hora de delimitar Unidades de Ejecución son diversos los aspectos a tener en cuenta:

- En primer lugar deben constituir "unidades de ordenación", que permitan obtener un nivel de cesiones de suelo adecuado a la situación urbana en la que se encuentran.
- En segundo lugar es necesario delimitar áreas geoméricamente racionales de forma que no se hipoteque en exceso la redacción de los instrumentos de desarrollo.
- Los límites, en la medida de lo posible, deben coincidir con líneas de propiedad.
- Se debe tender a delimitar Unidades de Ejecución de forma que el número de propietarios incluidos en la misma sea el menor posible, a fin de agilizar su desarrollo y minimizar los problemas de gestión que pudieran aparecer.

La delimitación de Unidades de Ejecución no debe entenderse desde el predominio de uno u otro de los aspectos antes relacionados. En función de las características de la realidad urbana sobre la que se interviene pueden pesar más las consideraciones geométricas que las de la estructura de la propiedad, por ejemplo.

En cualquier caso la decisión debe plantearse desde la valoración de cada uno de los criterios y ha de ser entendida como "lugar de encuentro" de todos ellos.

De ahí que la casuística surgida de un proceso de toma de decisiones así instrumentado sea, obligadamente, diversa, tanto a nivel dimensional, formal y de estructura de la propiedad.

En relación a los desequilibrios existentes entre las ordenaciones planteadas para las Unidades de Ejecución 6-UE 21, 6-UE 25 y 6-UE 26 exponer el siguiente razonamiento:

- En primer lugar la ordenación que se plantea en el Documento de Revisión del PGOU, frente a la planteada por el anterior PGOU, reproduce fielmente los objetivos básicos de ordenación planteados para el sector Los Pinos- San Miguel, fundamentalmente en lo referente a la búsqueda de una adecuada conectividad interna de la zona. De ahí que, entre otras decisiones, se opte por ampliar el viario central de la 6-UE 25, haciendo innecesarias las calles peatonales inicialmente propuestas.

- En segundo lugar manifestar que la superficie total de las cesiones de suelo que se establecen en la ordenación de ambas Unidades de Ejecución son el 38,28% para la 6-UE 21 y el 46,5% para la 6-UE 25. Como puede observarse se trata de cesiones bastante generosas que en nada difieren a las establecidas para otras Unidades de Ejecución. Así para la 6-UE 26 se establece un porcentaje de cesión del 36,33% significativamente más reducido que el adoptado para la 6-UE 25 o incluso para la antigua 6-UE 27 (54,7%).

- La superficie de cesión que se establece para los Espacios Libres en ambas Unidades de Ejecución se mantiene en valores sensiblemente superiores a los ratios normalmente establecidos para este tipo de operaciones urbanísticas, que suelen oscilar alrededor del 10% de la superficie total a ordenar.

Así, en este caso, la cesión de Espacios Libres se fija en el 15% en el caso de la 6-UE 21 y en el 19,23% en la 6-UE 25.

En relación a la existencia de un grupo de alcornoques de gran porte y antigüedad localizados en la parcela edificable de la Unidad de Ejecución 6-UE 27, y a fin de preservar estos elementos naturales, en aplicación de uno de los objetivos de ordenación que la Revisión del PGOU establece para la Subzona Los Pinos-San Miguel, se han introducido una serie de modificaciones en el documento consistentes en:

- Se define una nueva Unidad de Ejecución resultante de la unión de las antiguas 6-UE 26 y 6-UE 27.
- Desaparece de la ordenación de esta nueva Unidad de Ejecución la parcela de suelo edificable de uso industrial que se localizaba en la 6-UE 27 formalizando el frente a la antigua carretera de Los Barrios pasando a ser calificada como Sistema de Espacios Libres. De esta forma se preserva la concentración de alcornoques existente, objetivo que, por otra parte se encontraba presente en la ordenación de la antigua Unidad de Ejecución tal y como puede observarse en la documentación gráfica.
- Desaparece la parcela de Equipamiento localizada en parte en la 6-UE 26 calificándose como suelo edificable residencial, ya que, de otra forma, el nuevo ámbito a ordenar presentaría una superficie de cesiones excesiva que podría inviabilizar su desarrollo.

En relación a la problemática suscitada en torno al trazado de determinados elementos viarios y su afección por elementos infraestructurales conviene puntualizar:

En relación al trazado de la tubería de abastecimiento de la Confederación siguen existiendo discrepancias entre lo relacionado en la alegación y los Servicios Técnicos Municipales.

En cualquier caso las Unidades de Ejecución delimitadas han de desarrollarse mediante la formulación previa de un Estudio de Detalle (Artículo 25 de las Normas Urbanísticas) donde pueden introducirse ligeras modificaciones en la definición de las alineaciones y rasantes planteadas por la ordenación del PGOU, y la redacción de un Proyecto de Urbanización (Artículo 27 de las Normas Urbanísticas) el cual, en su contenido documental deberá aportar soluciones a cualquier aspecto que, respecto a las infraestructuras a implantar, pudiera surgir.

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

De esta forma y dado que el trazado de los viales propuestos en los ámbitos de la teórica afección de la tubería (prolongación de calle Margarita y vial de conexión de la carretera de Los Barrios con la CN-340) se considera el más adecuado al cumplimiento del objetivo de favorecer la conectividad interna del área, el Proyecto de Urbanización que se redacte deberá plantear la solución racionalmente más adecuada para compatibilizar ambos aspectos (trazado viario y afección de la tubería).

Esta referencia al cometido de los Estudios de Detalle y los Proyectos de Urbanización debe considerarse, al tiempo, realizada tanto para el viario de conexión entre las Unidades de Ejecución 6-UE 25 y 6-UE 26, como para cualquier aspecto de la alegación que se refiera a cotas de rasantes de viales y cualquier aspecto infraestructural (colectores, afección a pozos, etc.).

La definición pormenorizada y exhaustiva de las alineaciones y rasantes realizada en el Estudio de Detalle y las soluciones técnicas que se planteen en el Proyecto de Urbanización deberán minimizar cualquier problemática que pudiera aparecer.

En definitiva se trata de aplicar uno de los principios claves del Planeamiento Urbano: No definir más allá de lo estrictamente necesario para la escala a la que se esté trabajando, de forma que no se tomen decisiones que puedan hipotecar el futuro urbano. En este sentido se considera mucho más adecuada la escala de trabajo y definición de un Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización para aportar las soluciones más idóneas a los problemas técnicos planteados en la alegación.

Por último en relación a la solicitud de exclusión del ámbito de la 6-UE 26 de determinadas parcelas que cuentan con la edificación consolidada comentar:

- Las viviendas consolidadas incluidas en la Unidad de Ejecución no se encuentran afectadas por ninguna de las decisiones adoptadas en la ordenación de los espacios públicos de las mismas (aperturas de viarios, cesiones de suelo, etc), siendo compatible su coexistencia. La propiedad de las mismas, pues, deberá contribuir proporcionalmente a las cargas derivadas del Planeamiento y participar, en el mismo sentido, de los beneficios, siendo cometido la fijación de unas y otros, del Proyecto de Compensación que en desarrollo de la Unidad se redacte,

La solicitud de modificación de las condiciones de edificación (mayor altura, etc) no ha lugar toda vez que dichas parcelas se encuentran localizadas en un ámbito espacial caracterizado tipológicamente por el asentamiento predominante de la vivienda unifamiliar aislada cuyos parámetros edificatorios base se encuentran recogidos en el Título X Sección 6ª de las Normas Urbanísticas.

PROPUESTA

Se estima lo referente a la modificación presentada al documento de Revisión del Plan, acerca de las Unidades de Ejecución 6 UE 26 - 6 UE 27 y la conservación del grupo de Alcornos de la antigua 6 UE 27. El resto de las propuestas alegadas se desestiman.

ALEGACION 307/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

La alegación plantea las siguientes cuestiones:

- Solicita el cambio de trazado de un viario incluido en la 6-UE 26 al encontrarse afectado por la existencia de una tubería de la Confederación Hidrográfica del Sur.
- Solicita asimismo la exclusión del ámbito de la Unidad de Ejecución 6-UE 26 de unas viviendas ya consolidadas.
- Por último solicita la redelimitación de la 6-UE 26 en seis unidades de ejecución diferentes.

INFORME

Las solicitudes que se plantean ya han sido contestadas en la alegación 295/99, de la cual transcribimos las siguientes puntualizaciones:

En relación al traslado del viario afectado por el trazado de la tubería de la Confederación Hidrográfica del Sur.

En relación al trazado de la tubería de abastecimiento de la Confederación siguen existiendo discrepancias entre lo relacionado en la alegación y los Servicios Técnicos Municipales en lo referente a su trazado.

En cualquier caso las Unidades de Ejecución delimitadas han de desarrollarse mediante la formulación previa de un Estudio de Detalle (Artículo 25 de las Normas Urbanísticas) donde pueden introducirse ligeras modificaciones en la definición de las alineaciones y rasantes planteadas por la ordenación del PGOU, y la redacción de un Proyecto de Urbanización (Artículo 27 de las Normas Urbanísticas) el cual, en su contenido documental deberá aportar soluciones a cualquier aspecto que, respecto a las infraestructuras a implantar, pudiera surgir.

De esta forma y dado que el trazado del vial propuesto se considera el más adecuado al cumplimiento del objetivo de favorecer la conectividad interna del área, el Proyecto de Urbanización que se redacte deberá plantear la solución racionalmente más adecuada para compatibilizar ambos aspectos (trazado viario y afección de la tubería).

En relación a la exclusión del ámbito de la 6-UE 26 de las parcelas con edificación ya consolidada:

Las viviendas consolidadas incluidas en la Unidad de Ejecución no se encuentran afectadas por ninguna de las decisiones adoptadas en la ordenación de las mismas (aperturas de viarios, cesiones de suelo, etc), siendo compatible su coexistencia. La propiedad de las mismas, pues, deberá contribuir proporcionalmente a las cargas derivadas del Planeamiento y participar, en el mismo sentido, de los beneficios, siendo cometido la fijación de unas y otros, del Proyecto de Compensación que en desarrollo de la Unidad se redacte,

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

Por último, en relación a la propuesta de redelimitación del ámbito original de la 6-UE 26 y su división en seis nuevas Unidades de Ejecución comentar que la modificación introducida en el documento de cara a la Aprobación Provisional ha sido el de crear una nueva Unidad de Ejecución que engloba los ámbitos de las antiguas 6-UE 26 y 6-UE 27, a consecuencia de cambios introducidos en la ordenación de las mismas provocados por la conservación de una serie de alcornoques que se localizan en la parcela edificable asignada a la antigua 6-UE 27.

PROPUESTA

Se estima lo referente a la modificación presentada al documento de Revisión del Plan, acerca de las Unidades de Ejecución 6 UE 26 - 6 UE 27 y la conservación del grupo de Alcornoques de la antigua 6 UE 27. El resto de las propuestas alegadas se desestiman.

ALEGACION 308/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

La alegación plantea tres cuestiones:

- Por un lado la exclusión del ámbito de la 6.UE 26 de una parcela que cuenta con edificación residencial consolidada.
- Por otro lado que se modifiquen los criterios empleados en la delimitación de Unidades de Ejecución en el Sector Los Pinos-San Miguel.
- Por último aporta el texto de la alegación presentada por los propietarios afectados en el sector Los pinos que cuenta con número de alegación 295/99.

INFORME

En relación a la existencia de una vivienda consolidada en el ámbito de la 6 UE 26:

- Las viviendas consolidadas incluidas en la Unidad de Ejecución no se encuentran afectadas por ninguna de las decisiones adoptadas en la ordenación de los espacios públicos de las mismas (aperturas de viarios, cesiones de suelo, etc), siendo compatible su coexistencia. La propiedad de las mismas, pues, deberá contribuir proporcionalmente a las cargas derivadas del Planeamiento y participar, en el mismo sentido, de los beneficios, siendo cometido la fijación de unas y otros, del Proyecto de Compensación que en desarrollo de la Unidad se redacte,

La solicitud de modificación de las condiciones de edificación (mayor altura, etc) no ha lugar toda vez que dichas parcelas se encuentran localizadas en un ámbito espacial caracterizado tipológicamente por el asentamiento predominante de la vivienda unifamiliar aislada cuyos parámetros edificatorios base se encuentran recogidos en el Título X Sección 6ª de las Normas Urbanísticas.

En relación a la modificación de los criterios empleados a la hora de delimitar Unidades de Ejecución, conviene puntualizar:

- La delimitación de Unidades de Ejecución en Suelo Urbano es una técnica de planeamiento que se emplea para la ordenación de ámbitos espaciales que, o bien presentan un cierto grado de obsolescencia y sea necesario transformar, o bien se trate de bolsas de suelo vacías de contenido. En estos casos es mucho más operativo delimitar estos ámbitos e imponer condiciones a su desarrollo mediante la formulación posterior de una serie de instrumentos de planeamiento de carácter instrumental (en este caso Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización) que desde una escala de trabajo más reducida aporten un nivel de soluciones más adecuado.

A la hora de delimitar Unidades de Ejecución son diversos los aspectos a tener en cuenta:

- En primer lugar deben constituir "unidades de ordenación", que permitan obtener un nivel de cesiones de suelo adecuado a la situación urbana en la que se encuentran.
- En segundo lugar es necesario delimitar áreas geoméricamente racionales de forma que no se hipoteque en exceso la redacción de los instrumentos de desarrollo.
- Los límites, en la medida de lo posible, deben coincidir con líneas de propiedad.
- Se debe tender a delimitar Unidades de Ejecución de forma que el número de propietarios incluidos en la misma sea el menor posible, a fin de agilizar su desarrollo y minimizar los problemas de gestión que pudieran aparecer.

La delimitación de Unidades de Ejecución no debe entenderse desde el predominio de uno u otro de los aspectos antes relacionados. En función de las características de la realidad urbana sobre la que se interviene pueden pesar más las consideraciones geométricas que las de la estructura de la propiedad, por ejemplo.

En cualquier caso la decisión debe plantearse desde la valoración de cada uno de los criterios y ha de ser entendida como "lugar de encuentro" de todos ellos.

De ahí que la casuística surgida de un proceso de toma de decisiones así instrumentado sea, obligadamente, diversa, tanto a nivel dimensional, formal y de estructura de la propiedad.

Por último y en referencia a la alegación conjunta presentada por los propietarios afectados nos remitimos a la contestación efectuada a la alegación número 295/99.

PROPUESTA

Se desestima la presente alegación.

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

ALEGACION 309/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

La alegación se centra en las siguientes cuestiones:

- Solicita justificación sobre el criterio seguido a la hora de delimitar las unidades de ejecución, pidiendo la inclusión en otra Unidad o la formación de una Unidad independiente para los terrenos de su propiedad incluidos en la 6-UE 26
- Manifiesta la existencia de viviendas edificadas en el ámbito de la 6-UE 26.
- Reducción de la Zona Verde y eliminación de calles peatonales en el ámbito de la 6-UE 25, en detrimento de la aparición de una parcela de Equipamiento en la 6-UE 26.
- Manifiesta las dudas que le transmite el trazado del viario que comunica los ámbitos de la 6-UE 25 y 6-UE 26.
- Incorpora la alegación conjunta presentada por todos los propietarios afectados de la zona Los Pinos.

INFORME

Todos los puntos sobre los que versa la alegación aparecen contestados en la alegación 295/99, presentada por los propietarios afectados del sector Los Pinos, y de la cual extraemos los siguientes comentarios:

En relación a la petición de redelimitar el ámbito de la Unidad de Ejecución 6-UE 26 incluyendo la propiedad del alegante en otra Unidad de Ejecución o constituyendo una Unidad independiente, se estima parcialmente en base a la siguiente argumentación:

- Se define una nueva Unidad de Ejecución resultante de la unión de las antiguas 6-UE 26 y 6-UE 27.
- Desaparece de la ordenación de esta nueva Unidad de Ejecución la parcela de suelo edificable de uso industrial que se localizaba en la 6-UE 27 formalizando el frente a la antigua carretera de Los Barrios pasando a ser calificada como Sistema de Espacios Libres. De esta forma se preserva la concentración de alcomos existentes, objetivo que, por otra parte se encontraba presente en la ordenación de la antigua Unidad de Ejecución tal y como puede observarse en la documentación gráfica.
- Desaparece la parcela de Equipamiento localizada en parte en la 6-UE 26 calificándose como suelo edificable residencial, ya que, de otra forma, el ámbito a ordenar presentaría una superficie de cesiones excesiva que podría inviabilizar su desarrollo.

En relación a los criterios seguidos a la hora de proceder a delimitar las Unidades de Ejecución, se argumenta lo siguiente.

La delimitación de Unidades de Ejecución en Suelo Urbano es una técnica de planeamiento que se emplea para la ordenación de ámbitos espaciales que, o bien presentan un cierto grado de obsolescencia y sea necesario transformar, o bien se trate de bolsas de suelo vacías de contenido. En

estos casos es mucho más operativo delimitar estos ámbitos e imponer condiciones a su desarrollo mediante la formulación posterior de una serie de instrumentos de planeamiento de carácter instrumental (en este caso Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización) que desde una escala de trabajo más reducida aporten un nivel de soluciones más adecuado.

A la hora de delimitar Unidades de Ejecución son diversos los aspectos a tener en cuenta:

- En primer lugar deben constituir "unidades de ordenación", que permitan obtener un nivel de cesiones de suelo adecuado a la situación urbana en la que se encuentran.
- En segundo lugar es necesario delimitar áreas geoméricamente racionales de forma que no se hipoteque en exceso la redacción de los instrumentos de desarrollo.
- Los límites, en la medida de lo posible, deben coincidir con líneas de propiedad.
- Se debe tender a delimitar Unidades de Ejecución de forma que el número de propietarios incluidos en la misma sea el menor posible, a fin de agilizar su desarrollo y minimizar los problemas de gestión que pudieran aparecer.

La delimitación de Unidades de Ejecución no debe entenderse desde el predominio de uno u otro de los aspectos antes relacionados. En función de las características de la realidad urbana sobre la que se interviene pueden pesar más las consideraciones geométricas que las de la estructura de la propiedad, por ejemplo.

En cualquier caso la decisión debe plantearse desde la valoración de cada uno de los criterios y ha de ser entendida como "lugar de encuentro" de todos ellos.

De ahí que la casuística surgida de un proceso de toma de decisiones así instrumentado sea, obligadamente, diversa, tanto a nivel dimensional, formal y de estructura de la propiedad.

En relación a la existencia de viviendas edificadas en el ámbito de la 6-UE 26 para las que se solicita la exclusión de la misma, se desestima en base a los criterios que, a continuación, se relacionan.

- Las viviendas consolidadas incluidas en la Unidad de Ejecución no se encuentran afectadas por ninguna de las decisiones adoptadas en la ordenación de las mismas (aperturas de viarios, cesiones de suelo, etc), siendo compatible su coexistencia. La propiedad de las mismas, pues, deberá contribuir proporcionalmente a las cargas derivadas del Planeamiento y participar, en el mismo sentido, de los beneficios, siendo cometido la fijación de unas y otros, del Proyecto de Compensación que en desarrollo de la Unidad deba formularse.

En relación a la reducción de Zona Verde en la 6-UE 25 en detrimento de la parcela de Equipamiento en la 6-UE 26 y la desaparición de dos calles peatonales en la ordenación de aquélla, conviene puntualizar:

- En primer lugar la ordenación que se plantea en el Documento de Revisión del PGOU, frente a la planteada por el anterior PGOU, reproduce fielmente los objetivos básicos de ordenación que se establecen para este sector urbano, fundamentalmente en lo referente a la búsqueda de una adecuada conectividad interna de la zona. De ahí que, entre otras

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

decisiones, se opte por ampliar el viario central de la 6-UE 25, haciendo innecesarias las calles peatonales inicialmente propuestas.

- En segundo lugar manifestar que la superficie total de las cesiones de suelo que se establecen en la ordenación de la Unidad de Ejecución es el 46,5% Como puede observarse se trata de cesiones bastantes generosas que en nada difieren a las establecidas para otras Unidades de Ejecución. Así para la 6-UE 26 se establece un porcentaje de cesión del 36,33% significativamente más reducido que el adoptado para la 6-UE 25 o incluso para la antigua 6-UE 27 (54,7%).
- La superficie de cesión que se establece para los Espacios Libres se mantiene en valores sensiblemente superiores a los ratios normalmente establecidos para este tipo de operaciones urbanísticas, que suelen oscilar alrededor del 10% de la superficie total a ordenar.

Así, en este caso, la cesión de Espacios Libres se fija en el 19,23% en la 6-UE 25.

En relación a las dudas manifestadas acerca del trazado del viario de conexión entre los ámbitos de la 6-UE 25 y 6-UE 26 y los problemas de vertido que pudiera acarrear a las viviendas colindantes, manifestamos lo siguiente:

Las Unidades de Ejecución delimitadas han de desarrollarse mediante la formulación previa de un Estudio de Detalle (Artículo 25 de las Normas Urbanísticas) donde pueden introducirse ligeras modificaciones en la definición de las alineaciones y rasantes planteadas por la ordenación del PGOU, y la redacción de un Proyecto de Urbanización (Artículo 27 de las Normas Urbanísticas) el cual, en su contenido documental deberá aportar soluciones a cualquier aspecto que , respecto a las infraestructuras a implantar, pudiera surgir.

De esta forma y dado que el trazado del vial propuesto se considera el más adecuado al cumplimiento del objetivo de favorecer la conectividad interna del área, el Proyecto de Urbanización que se redacte deberá plantear la solución racionalmente más adecuada para no provocar problemas de vertido en las viviendas colindantes.

Por último, en relación a la alegación presentada por los propietarios afectados del sector Los Pinos nos remitimos a la contestación efectuada en la alegación 295/99.

PROPUESTA

Se estima lo referente a la modificación presentada al documento de Revisión del Plan, acerca de las Unidades de Ejecución 6 UE 26 - 6 UE 27 y la conservación del grupo de Alcornoques de la antigua 6 UE 27. El resto de las propuestas alegadas se desestiman.

ALEGACION 310/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

La alegación solicita modificaciones en las Unidades de Ejecución afectadas por el trazado de la tubería de la Confederación Hidrográfica del Sur.

INFORME

En relación al trazado de la tubería de abastecimiento de la Confederación siguen existiendo discrepancias entre lo relacionado en la alegación y los Servicios Técnicos Municipales.

En cualquier caso las Unidades de Ejecución delimitadas han de desarrollarse mediante la formulación previa de un Estudio de Detalle (Artículo 25 de las Normas Urbanísticas) donde pueden introducirse ligeras modificaciones en la definición de las alineaciones y rasantes planteadas por la ordenación del PGOU, y la redacción de un Proyecto de Urbanización (Artículo 27 de las Normas Urbanísticas) el cual, en su contenido documental deberá aportar soluciones a cualquier aspecto que , respecto a las infraestructuras a implantar, pudiera surgir.

De esta forma y dado que el trazado de los viales propuestos en los ámbitos de la teórica afección de la tubería (prolongación de calle Margarita y vial de conexión de la carretera de Los Barrios con la CN-340) se considera el más adecuado al cumplimiento del objetivo de favorecer la conectividad interna del área, el Proyecto de Urbanización que se redacte deberá plantear la solución racionalmente más adecuada para compatibilizar ambos aspectos (trazado viario y afección de la tubería).

PROPUESTA

Se desestima la alegación.

ALEGACION 311/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

La alegación plantea una serie de cuestiones relacionadas con la ordenación de la 6-UE 25 y, al tiempo, se refiere al criterio de delimitación de las Unidades de ejecución al existir junto a unidades de propietario único, otras con una estructura de la propiedad más diversificada.

INFORME

En relación a las referencias efectuadas acerca de la ordenación planteada en la Unidad de Ejecución 6-UE 25, consideramos oportuno efectuar las siguientes puntualizaciones:

- En primer lugar la ordenación que se plantea en el Documento de Revisión del PGOU, frente a la planteada por el anterior PGOU, reproduce fielmente los objetivos básicos de ordenación que se establecen para este sector urbano, fundamentalmente en lo referente a la búsqueda de una adecuada conectividad interna de la zona. De ahí que, entre otras

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

decisiones, se opte por ampliar el viario central de la 6-UE 25, haciendo innecesarias las calles peatonales inicialmente propuestas.

- En segundo lugar manifestar que la superficie total de las cesiones de suelo que se establecen en la ordenación de la Unidad de Ejecución es el 46,5%. Como puede observarse se trata de cesiones bastantes generosas que en nada difieren a las establecidas para otras Unidades de Ejecución. Así para la 6-UE 26 se establece un porcentaje de cesión del 36,33% significativamente más reducido que el adoptado para la 6-UE 25 o incluso para la antigua 6-UE 27 (54,7%).
- La superficie de cesión que se establece para los Espacios Libres se mantiene en valores sensiblemente superiores a los ratios normalmente establecidos para este tipo de operaciones urbanísticas, que suelen oscilar alrededor del 10% de la superficie total a ordenar.

Así, en este caso, la cesión de Espacios Libres se fija en el 19,23% en la 6-UE 25.

Las Unidades de Ejecución delimitadas han de desarrollarse mediante la formulación previa de un Estudio de Detalle (Artículo 25 de las Normas Urbanísticas) donde pueden introducirse ligeras modificaciones en la definición de las alineaciones y rasantes planteadas por la ordenación del PGOU, y la redacción de un Proyecto de Urbanización (Artículo 27 de las Normas Urbanísticas) el cual, en su contenido documental deberá aportar soluciones a cualquier aspecto que , respecto a las infraestructuras a implantar, pudiera surgir.

De esta forma y dado que el trazado del vial propuesto en la conexión de la 6-Ue 25 y 6-Ue 26, se considera el más adecuado al cumplimiento del objetivo de favorecer la conectividad interna del área, el Proyecto de Urbanización que se redacte deberá plantear la solución racionalmente más adecuada para compatibilizar ambos aspectos (trazado viario y vertido de las viviendas colindantes).

Por último, y en relación a las dudas surgidas en torno a los criterios seguidos a la hora de proceder a la delimitación de las diferentes unidades de ejecución, conviene realizar las siguientes puntualizaciones:

La delimitación de Unidades de Ejecución en Suelo Urbano es una técnica de planeamiento que se emplea para la ordenación de ámbitos espaciales que, o bien presentan un cierto grado de obsolescencia y sea necesario transformar, o bien se trate de bolsas de suelo vacías de contenido. En estos casos es mucho más operativo delimitar estos ámbitos e imponer condiciones a su desarrollo mediante la formulación posterior de una serie de instrumentos de planeamiento de carácter instrumental (en este caso Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización) que desde una escala de trabajo más reducida aporten un nivel de soluciones más adecuado.

A la hora de delimitar Unidades de Ejecución son diversos los aspectos a tener en cuenta:

- En primer lugar deben constituir "unidades de ordenación", que permitan obtener un nivel de cesiones de suelo adecuado a la situación urbana en la que se encuentran.
- En segundo lugar es necesario delimitar áreas geoméricamente racionales de forma que no se hipoteque en exceso la redacción de los instrumentos de desarrollo.

- Los límites, en la medida de lo posible, deben coincidir con líneas de propiedad.
- Se debe tender a delimitar Unidades de Ejecución de forma que el número de propietarios incluidos en la misma sea el menor posible, a fin de aglizar su desarrollo y minimizar los problemas de gestión que pudieran aparecer.

La delimitación de Unidades de Ejecución no debe entenderse desde el predominio de uno u otro de los aspectos antes relacionados. En función de las características de la realidad urbana sobre la que se interviene pueden pesar más las consideraciones geométricas que las de la estructura de la propiedad, por ejemplo.

En cualquier caso la decisión debe plantearse desde la valoración de cada uno de los criterios y ha de ser entendida como "lugar de encuentro" de todos ellos.

De ahí que la casuística surgida de un proceso de toma de decisiones así instrumentado sea, obligadamente, diversa, tanto a nivel dimensional, formal y de estructura de la propiedad.

PROPUESTA

Se desestima la alegación.

ALEGACION 312/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

La alegación se centra en dos cuestiones :

- Se cuestiona el criterio seguido para delimitar las diferentes Unidades de Ejecución al coexistir sin razón aparente unidades con propietario único junto a otras con una estructura de la propiedad diversificada.
- Además subliminalmente se argumenta la existencia de una situación beneficiosa en los criterios de ordenación de las Unidades de Ejecución con propietario único a las que se ha reducido la superficie de espacios libres marcada por el Plan General anterior, en detrimento de otras como la 6-UE 26.

INFORME

En relación a los criterios adoptados para la delimitación de las diferentes Unidades de Ejecución:

La delimitación de Unidades de Ejecución en Suelo Urbano es una técnica de planeamiento que se emplea para la ordenación de ámbitos espaciales que, o bien presentan un cierto grado de obsolescencia y sea necesario transformar, o bien se trate de bolsas de suelo vacías de contenido. En estos casos es mucho más operativo delimitar estos ámbitos e imponer condiciones a su desarrollo mediante la formulación posterior de una serie de instrumentos de planeamiento de carácter instrumental (en este caso Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización) que desde una escala de trabajo más reducida aporten un nivel de soluciones más adecuado.

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

A la hora de delimitar Unidades de Ejecución son diversos los aspectos a tener en cuenta:

- En primer lugar deben constituir "unidades de ordenación", que permitan obtener un nivel de cesiones de suelo adecuado a la situación urbana en la que se encuentran.
- En segundo lugar es necesario delimitar áreas geoméricamente racionales de forma que no se hipoteque en exceso la redacción de los instrumentos de desarrollo.
- Los límites, en la medida de lo posible, deben coincidir con líneas de propiedad.
- Se debe tender a delimitar Unidades de Ejecución de forma que el número de propietarios incluidos en la misma sea el menor posible, a fin de agilizar su desarrollo y minimizar los problemas de gestión que pudieran aparecer.

La delimitación de Unidades de Ejecución no debe entenderse desde el predominio de uno u otro de los aspectos antes relacionados. En función de las características de la realidad urbana sobre la que se interviene pueden pesar más las consideraciones geométricas que las de la estructura de la propiedad, por ejemplo.

En cualquier caso la decisión debe plantearse desde la valoración de cada uno de los criterios y ha de ser entendida como "lugar de encuentro" de todos ellos.

De ahí que la casuística surgida de un proceso de toma de decisiones así instrumentado sea, obligadamente, diversa, tanto a nivel dimensional, formal y de estructura de la propiedad.

En relación a la diferencia de tratamiento en la ordenación de las Unidades de Ejecución con propietario único:

En relación a las referencias efectuadas acerca de la ordenación planteada en las Unidades de Ejecución 6-UE 20, 6-UE 21 y 6-UE 25, consideramos oportuno efectuar las siguientes puntualizaciones:

- En primer lugar la ordenación que se plantea en el Documento de Revisión del PGOU, frente a la planteada por el anterior PGOU, reproduce fielmente los objetivos básicos de ordenación que se plantean para la subzona a la que pertenecen estas Unidades, fundamentalmente en lo referente a la búsqueda de una adecuada conectividad interna de la zona. De ahí que, entre otras decisiones, se opte por ampliar el viario central de la 6-UE 25, haciendo innecesarias las calles peatonales inicialmente propuestas.
- En segundo lugar manifestar que la superficie total de las cesiones de suelo que se establecen en la ordenación de estas Unidades de Ejecución son el 68,70% para la 6-UE 20, el 38,28% para la 6-UE 21 y el 46,5% para la 6-UE 25. Como puede observarse se trata de cesiones bastantes generosas que en nada difieren a las establecidas para otras Unidades de Ejecución. Así para la 6-UE 26 se establece un porcentaje de cesión del 36,33% significativamente más reducido que el adoptado para la 6-UE 20, 6-UE 25 o incluso para la antigua 6-UE 27 (54,7%).
- La superficie de cesión que se establece para los Espacios Libres en estas Unidades de Ejecución se mantiene en valores sensiblemente superiores a los ratios normalmente

establecidos para este tipo de operaciones urbanísticas, que suelen oscilar alrededor del 10% de la superficie total a ordenar.

Así, en este caso, la cesión de Espacios Libres se fija en el 14,73% para la 6-UE 20, el 15% en el caso de la 6-UE 21 y en el 19,23% en la 6-UE 25.

PROPUESTA

Se desestima parcialmente la alegación al haberse producido la unión de las antiguas 6UE 26 y 6UE 27 y modificado la ordenación del ámbito original de ambas.

ALEGACION 313/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

La alegación se centra en dos cuestiones :

- Se cuestiona el criterio seguido para delimitar las diferentes Unidades de Ejecución al coexistir sin razón aparente unidades con propietario único junto a otras con una estructura de la propiedad diversificada.
- Además subliminalmente se argumenta la existencia de una situación beneficiosa en los criterios de ordenación de las Unidades de Ejecución con propietario único a las que se ha reducido la superficie de espacios libres marcada por el Plan General anterior, en detrimento de otras como la 6-UE 26.

INFORME

En relación a los criterios adoptados para la delimitación de las diferentes Unidades de Ejecución:

La delimitación de Unidades de Ejecución en Suelo Urbano es una técnica de planeamiento que se emplea para la ordenación de ámbitos espaciales que, o bien presentan un cierto grado de obsolescencia y sea necesario transformar, o bien se trate de bolsas de suelo vacías de contenido. En estos casos es mucho más operativo delimitar estos ámbitos e imponer condiciones a su desarrollo mediante la formulación posterior de una serie de instrumentos de planeamiento de carácter instrumental (en este caso Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización) que desde una escala de trabajo más reducida aporten un nivel de soluciones más adecuado.

A la hora de delimitar Unidades de Ejecución son diversos los aspectos a tener en cuenta:

- En primer lugar deben constituir "unidades de ordenación", que permitan obtener un nivel de cesiones de suelo adecuado a la situación urbana en la que se encuentran.
- En segundo lugar es necesario delimitar áreas geoméricamente racionales de forma que no se hipoteque en exceso la redacción de los instrumentos de desarrollo.
- Los límites, en la medida de lo posible, deben coincidir con líneas de propiedad.

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

- Se debe tender a delimitar Unidades de Ejecución de forma que el número de propietarios incluidos en la misma sea el menor posible, a fin de agilizar su desarrollo y minimizar los problemas de gestión que pudieran aparecer.

La delimitación de Unidades de Ejecución no debe entenderse desde el predominio de uno u otro de los aspectos antes relacionados. En función de las características de la realidad urbana sobre la que se interviene pueden pesar más las consideraciones geométricas que las de la estructura de la propiedad, por ejemplo.

En cualquier caso la decisión debe plantearse desde la valoración de cada uno de los criterios y ha de ser entendida como "lugar de encuentro" de todos ellos.

De ahí que la casuística surgida de un proceso de toma de decisiones así instrumentado sea, obligadamente, diversa, tanto a nivel dimensional, formal y de estructura de la propiedad.

En relación a la diferencia de tratamiento en la ordenación de las Unidades de Ejecución con propietario único:

En relación a las referencias efectuadas acerca de la ordenación planteada en las Unidades de Ejecución 6-UE 20, 6-UE 21 y 6-UE 25, consideramos oportuno efectuar las siguientes puntualizaciones:

- En primer lugar la ordenación que se plantea en el Documento de Revisión del PGOU, frente a la planteada por el anterior PGOU, reproduce fielmente los objetivos básicos de ordenación que se plantean para la subzona a la que pertenecen estas Unidades, fundamentalmente en lo referente a la búsqueda de una adecuada conectividad interna de la zona. De ahí que, entre otras decisiones, se opte por ampliar el viario central de la 6-UE 25, haciendo innecesarias las calles peatonales inicialmente propuestas.

- En segundo lugar manifestar que la superficie total de las cesiones de suelo que se establecen en la ordenación de estas Unidades de Ejecución son el 68,70% para la 6-UE 20, el 38,28% para la 6-UE 21 y el 46,5% para la 6-UE 25. Como puede observarse se trata de cesiones bastante generosas que en nada difieren a las establecidas para otras Unidades de Ejecución. Así para la 6-UE 26 se establece un porcentaje de cesión del 36,33% significativamente más reducido que el adoptado para la 6-UE 20, 6-UE 25 o incluso para la antigua 6-UE 27 (54,7%).

- La superficie de cesión que se establece para los Espacios Libres en estas Unidades de Ejecución se mantiene en valores sensiblemente superiores a los ratios normalmente establecidos para este tipo de operaciones urbanísticas, que suelen oscilar alrededor del 10% de la superficie total a ordenar.

Así, en este caso, la cesión de Espacios Libres se fija en el 14,73% para la 6-UE 20, el 15% en el caso de la 6-UE 21 y en el 19,23% en la 6-UE 25.

PROPUESTA

Se desestima parcialmente la alegación al haberse producido la unión de las antiguas 6UE 26 y 6UE 27 y modificado la ordenación del ámbito original de ambas.

ALEGACION 314/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

La alegación se centra en dos cuestiones :

- Se cuestiona el criterio seguido para delimitar las diferentes Unidades de Ejecución al coexistir sin razón aparente unidades con propietario único junto a otras con una estructura de la propiedad diversificada.
- Además subliminalmente se argumenta la existencia de una situación beneficiosa en los criterios de ordenación de las Unidades de Ejecución con propietario único a las que se ha reducido la superficie de espacios libres marcada por el Plan General anterior, en detrimento de otras como la 6-UE 26.

INFORME

En relación a los criterios adoptados para la delimitación de las diferentes Unidades de Ejecución:

La delimitación de Unidades de Ejecución en Suelo Urbano es una técnica de planeamiento que se emplea para la ordenación de ámbitos espaciales que, o bien presentan un cierto grado de obsolescencia y sea necesario transformar, o bien se trate de bolsas de suelo vacías de contenido. En estos casos es mucho más operativo delimitar estos ámbitos e imponer condiciones a su desarrollo mediante la formulación posterior de una serie de instrumentos de planeamiento de carácter instrumental (en este caso Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización) que desde una escala de trabajo más reducida aporten un nivel de soluciones más adecuado.

A la hora de delimitar Unidades de Ejecución son diversos los aspectos a tener en cuenta:

- En primer lugar deben constituir "unidades de ordenación", que permitan obtener un nivel de cesiones de suelo adecuado a la situación urbana en la que se encuentran.
- En segundo lugar es necesario delimitar áreas geoméricamente racionales de forma que no se hipoteque en exceso la redacción de los instrumentos de desarrollo.
- Los límites, en la medida de lo posible, deben coincidir con líneas de propiedad.
- Se debe tender a delimitar Unidades de Ejecución de forma que el número de propietarios incluidos en la misma sea el menor posible, a fin de agilizar su desarrollo y minimizar los problemas de gestión que pudieran aparecer.

La delimitación de Unidades de Ejecución no debe entenderse desde el predominio de uno u otro de los aspectos antes relacionados. En función de las características de la realidad urbana sobre la que se interviene pueden pesar más las consideraciones geométricas que las de la estructura de la propiedad, por ejemplo.

En cualquier caso la decisión debe plantearse desde la valoración de cada uno de los criterios y ha de ser entendida como "lugar de encuentro" de todos ellos.

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

De ahí que la casuística surgida de un proceso de toma de decisiones así instrumentado sea, obligadamente, diversa, tanto a nivel dimensional, formal y de estructura de la propiedad.

En relación a la diferencia de tratamiento en la ordenación de las Unidades de Ejecución con propietario único:

En relación a las referencias efectuadas acerca de la ordenación planteada en las Unidades de Ejecución 6-UE 20, 6-UE 21 y 6-UE 25, consideramos oportuno efectuar las siguientes puntualizaciones:

- En primer lugar la ordenación que se plantea en el Documento de Revisión del PGOU, frente a la planteada por el anterior PGOU, reproduce fielmente los objetivos básicos de ordenación que se plantean para la subzona a la que pertenecen estas Unidades, fundamentalmente en lo referente a la búsqueda de una adecuada conectividad interna de la zona. De ahí que, entre otras decisiones, se opte por ampliar el viario central de la 6-UE 25, haciendo innecesarias las calles peatonales inicialmente propuestas.
- En segundo lugar manifestar que la superficie total de las cesiones de suelo que se establecen en la ordenación de estas Unidades de Ejecución son el 68,70% para la 6-UE 20, el 38,28% para la 6-UE 21 y el 46,5% para la 6-UE 25. Como puede observarse se trata de cesiones bastantes generosas que en nada difieren a las establecidas para otras Unidades de Ejecución. Así para la 6-UE 26 se establece un porcentaje de cesión del 36,33% significativamente más reducido que el adoptado para la 6-UE 20, 6-UE 25 o incluso para la antigua 6-UE 27 (54,7%).
- La superficie de cesión que se establece para los Espacios Libres en estas Unidades de Ejecución se mantiene en valores sensiblemente superiores a los ratios normalmente establecidos para este tipo de operaciones urbanísticas, que suelen oscilar alrededor del 10% de la superficie total a ordenar.

Así, en este caso, la cesión de Espacios Libres se fija en el 14,73% para la 6-UE 20, el 15% en el caso de la 6-UE 21 y en el 19,23% en la 6-UE 25.

PROPUESTA

Se desestima parcialmente la alegación al haberse producido la unión de las antiguas 6UE 26 y 6UE 27 y modificado la ordenación del ámbito original de ambas.

ALEGACION 315/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

La alegación se centra en dos cuestiones :

- Se cuestiona el criterio seguido para delimitar las diferentes Unidades de Ejecución al coexistir sin razón aparente unidades con propietario único junto a otras con una estructura de la propiedad diversificada.

- Además subliminalmente se argumenta la existencia de una situación beneficiosa en los criterios de ordenación de las Unidades de Ejecución con propietario único a las que se ha reducido la superficie de espacios libres marcada por el Plan General anterior, en detrimento de otras como la 6-UE 26.

INFORME

En relación a los criterios adoptados para la delimitación de las diferentes Unidades de Ejecución:

La delimitación de Unidades de Ejecución en Suelo Urbano es una técnica de planeamiento que se emplea para la ordenación de ámbitos espaciales que, o bien presentan un cierto grado de obsolescencia y sea necesario transformar, o bien se trate de bolsas de suelo vacías de contenido. En estos casos es mucho más operativo delimitar estos ámbitos e imponer condiciones a su desarrollo mediante la formulación posterior de una serie de instrumentos de planeamiento de carácter instrumental (en este caso Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización) que desde una escala de trabajo más reducida aporten un nivel de soluciones más adecuado.

A la hora de delimitar Unidades de Ejecución son diversos los aspectos a tener en cuenta:

- En primer lugar deben constituir "unidades de ordenación", que permitan obtener un nivel de cesiones de suelo adecuado a la situación urbana en la que se encuentran.
- En segundo lugar es necesario delimitar áreas geoméricamente racionales de forma que no se hipoteque en exceso la redacción de los instrumentos de desarrollo.
- Los límites, en la medida de lo posible, deben coincidir con líneas de propiedad.
- Se debe tender a delimitar Unidades de Ejecución de forma que el número de propietarios incluidos en la misma sea el menor posible, a fin de agilizar su desarrollo y minimizar los problemas de gestión que pudieran aparecer.

La delimitación de Unidades de Ejecución no debe entenderse desde el predominio de uno u otro de los aspectos antes relacionados. En función de las características de la realidad urbana sobre la que se interviene pueden pesar más las consideraciones geométricas que las de la estructura de la propiedad, por ejemplo.

En cualquier caso la decisión debe plantearse desde la valoración de cada uno de los criterios y ha de ser entendida como "lugar de encuentro" de todos ellos.

De ahí que la casuística surgida de un proceso de toma de decisiones así instrumentado sea, obligadamente, diversa, tanto a nivel dimensional, formal y de estructura de la propiedad.

En relación a la diferencia de tratamiento en la ordenación de las Unidades de Ejecución con propietario único:

En relación a las referencias efectuadas acerca de la ordenación planteada en las Unidades de Ejecución 6-UE 20, 6-UE 21 y 6-UE 25, consideramos oportuno efectuar las siguientes puntualizaciones:

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

- En primer lugar la ordenación que se plantea en el Documento de Revisión del PGOU, frente a la planteada por el anterior PGOU, reproduce fielmente los objetivos básicos de ordenación que se plantean para la subzona a la que pertenecen estas Unidades, fundamentalmente en lo referente a la búsqueda de una adecuada conectividad interna de la zona. De ahí que, entre otras decisiones, se opte por ampliar el viario central de la 6-UE 25, haciendo innecesarias las calles peatonales inicialmente propuestas.
- En segundo lugar manifestar que la superficie total de las cesiones de suelo que se establecen en la ordenación de estas Unidades de Ejecución son el 68,70% para la 6-UE 20, el 38,28% para la 6-UE 21 y el 46,5% para la 6-UE 25. Como puede observarse se trata de cesiones bastantes generosas que en nada difieren a las establecidas para otras Unidades de Ejecución. Así para la 6 UE 26 se establece un porcentaje de cesión del 36,33% significativamente más reducido que el adoptado para la 6 UE 20, 6 UE 25 o incluso para la antigua 6 UE 27 (54,7%).
- La superficie de cesión que se establece para los Espacios Libres en estas Unidades de Ejecución se mantiene en valores sensiblemente superiores a los ratios normalmente establecidos para este tipo de operaciones urbanísticas, que suelen oscilar alrededor del 10% de la superficie total a ordenar.

Así, en este caso, la cesión de Espacios Libres se fija en el 14,73% para la 6 UE 20, el 15% en el caso de la 6 UE 21 y en el 19,23% en la 6 UE 25.

PROPUESTA

Se desestima parcialmente la alegación al haberse producido la unión de las antiguas 6 UE 26 y 6 UE 27 y modificado la ordenación del ámbito original de ambas.

ALEGACION 316/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

Presenta una serie de observaciones para que sean tenidas en consideración en el Plan General Municipal de Ordenación de Algeciras, antes de ser informado de acuerdo a los arts. 112 y 117.1 de la L 22/88 de Costas.

Estas observaciones se centran en la falta de representación en la documentación gráfica de la línea de deslinde del dominio público-terrestre y de la que delimita la zona sujeta a servidumbre de protección ; y por otro lado, a la extralimitación del planeamiento en el Rinconcillo, sobre terrenos de dominio público marítimo-terrestre en los que se hacía previsión de ejecución de viales e, incluso, de edificaciones residenciales.

INFORME

No debe entenderse como una alegación sino como un preceptivo informe solicitado por el Ayuntamiento en tiempo y forma.

PROPUESTA

Se informa en el apartado de "Coordinación Administrativa" junto con los otros informes sectoriales de las Administraciones Públicas.

ALEGACION 317/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

El Plan actual contemplaba un enclave dentro de la finca de las Herrizas de 164.000 m2 como S.U.P. , con una cesión de 10.000 m2 para incorporar al Parque Natural y un número máximo de 165 viviendas.

En las Herrizas se clasifica un 61% como suelo no Urbanizable destinado a Sistemas Generales, de manera que no existe la equidistribución de beneficios y cargas con respecto a otra parcela colindante, clasificada como Urbanizable.

Propone la ampliación de la superficie clasificada como Urbanizable.

Solicita que se analice la legalidad de mantener sistemas generales en suelo no Urbanizable, ya que consideran que debe ejecutarse en Urbanizable o urbano. Por otro lado, que se analice la legalidad del principio de distribución equitativa de beneficios y cargas ,dotando de aprovechamiento a otras fincas en detrimento de la superficie destinada a sistemas generales que debe soportar la finca del alegante.

INFORME

El Plan actual establece un límite de suelo Urbanizable superior al recogido en la Revisión. Ahora bien, se plantea dos cuestiones:

En primer lugar, el origen de la presente aglomeración no proviene de una tramitación administrativa conforme a lo establecido en la Ley del Suelo, sino que se trata de una parcelación ilegal que el Plan actual clasifica como Urbanizable para alcanzar la regularización parcelaria y la legalización de las construcciones.

En segundo lugar, es que desde la formulación del Plan actual en 1984 no ha existido una aproximación a la legalización, sino una ampliación del parque ilegal de viviendas y construcciones.

De esta manera, las determinaciones que el Plan General actual establece sobre la zona, se han incumplido reiteradamente.

Por otra parte, la Revisión del Plan General propone un modelo territorial diferente al Plan actual. En este sentido la vigencia de todo el Plan alcanza hasta la Revisión del mismo en el que se pueden establecer determinaciones distintas.

Únicamente sobre aquellos propietarios hayan cumplido los principios de equidistribución de beneficios y cargas y hayan realizado las cesiones que el Plan actual determina, la revisión del mismo debe preservar sus derechos.

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

El Plan propone calificar como sistema general de espacios libres en suelo no Urbanizable, una parte de la finca "Las Herrizas" como portadora de valores medioambientales fundamentales que se incorporan al modelo territorial propuesto.

La clasificación como suelo Urbanizable de la finca próximo al Algarrobo, procede de un Convenio en el que el Ayuntamiento incorpora a su patrimonio 90 Has de suelo incluido en el Parque de Alcornocales.

Por otra parte, el generador de la operación es la construcción de un Campo de Golf, que se entiende cubre una oferta inexistente en el municipio de Algeciras. De esta manera, se reequilibra la tendencia de este tipo de instalación turística que existe en el arco mediterráneo.

PROPUESTA

Se informa desfavorablemente.

ALEGACION 318/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

La parcela de su propiedad en el Rinconcillo está clasificada como zona verde y manifiesta su disconformidad.

INFORME

Se desconoce la situación de la parcela.

PROPUESTA

Se desconoce la situación de la parcela.

ALEGACION 319/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

La parcela de su propiedad en la esquina calle Fuente Nueva y calle Ruiz Zorrilla está afectada por la zona de Ordenanza 3 denominada "Residencial Colectiva Bloque Vertical Manzana Compacta o cerrada" con una ocupación máxima del 50% y con una altura de III plantas en al parcela de 230 m². Con esta determinación el aprovechamiento es inferior al otorgado por el Plan actual.

INFORME

La zona de Ordenanza donde está incluida la parcela es 3.2 Fuente Nueva y tiene las determinaciones expresadas. Para la parcela en cuestión, el aprovechamiento total es de 345 UA.

Se considera que este aprovechamiento superior a 1 UA/m² suelo es suficiente para un suelo urbano en esta zona, como las unidades de ejecución previstas en el centro urbano de Algeciras.

PROPUESTA

Se informa desfavorablemente.

ALEGACION 320/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

Solicita que se anulen las determinaciones que el Plan establece para el nuevo trazado de la calle Olivo, al afectar éste a la vivienda propiedad de los alegantes.

INFORME

El trazado de la calle Olivo se proyecta en el documento aprobado inicialmente con una sección total de 12 metros discurriendo sobre el trazado de dos conducciones de 1 metro pertenecientes a la Confederación Hidrográfica. Esta sección, efectivamente, afecta a una serie de viviendas que quedarían desprovistas de la separación mínima a linderos que establece la Ordenanza de Aplicación. Por ello, de cara a la Aprobación Provisional del documento se ha reducido la sección de este elemento viario a 9 metros. En cualquier caso, la edificación no quedaría fuera de ordenación tal y como plantea la alegación sino fuera de Ordenanza siendo, en este caso de aplicación un Régimen Jurídico diferente.

En relación a la problemática de rasantes, puntualizar que será el Proyecto de Urbanización que se redacte en desarrollo de esta determinación del PGOU (nuevo trazado de calle Olivo) el que analizará de forma exhaustiva y pormenorizada los problemas técnicos que pudieran plantear resolviéndolos de forma coherente y racional. En cualquier caso la tipología de vivienda unifamiliar aislada permite resolver satisfactoriamente la accesibilidad a la edificación que se disponga en la parcela en cuestión con independencia de la relación existente con la rasante de la alineación a vial.

En relación a las dudas que plantea la alegación acerca del suministro de aguas es necesario puntualizar que la finca en cuestión se encuentra incluida dentro de un ámbito de "Suelo Urbano No Consolidado". Ello significa que el PGOU considera que esta zona de ciudad presenta carencias significativas en lo que a la configuración de su sistema de espacios públicos se refiere. Los propietarios de esta categoría del suelo urbano cuentan entre sus deberes el de costear las obras de urbanización necesarias para alcanzar el nivel de consolidación que se considere adecuado.

Por último resaltar la extrañeza que produce el comentario que se efectúa acerca de la inutilización de la zona de garaje y trastero toda vez que, como ya hemos comentado, el trazado discurre sobre suelos propiedad de Confederación.

PROPUESTA

Se desestima la presente alegación.

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

ALEGACION 321/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

La alegación plantea una serie de modificaciones a la ordenación de la Unidad de Ejecución 6 UE 17 Palmones, solicitando además alteraciones en el aprovechamiento del Sector aumentando el Nº máximo de viviendas de 75 a 208 y la edificabilidad máxima de 10.089 m² a 16.640 m², siendo estas condiciones similares a las que le asignaba al sector el PGOU anterior.

INFORME

La Ordenación Unidad de Ejecución presenta modificaciones en el Documento de Revisión del PGOU de cara a su Aprobación Provisional. Estas son:

- En primer lugar se altera la delimitación de la Unidad de Ejecución al excluir la superficie de espacio libre privado perteneciente a la Comunidad de Propietarios de los bloques residenciales colindantes y la parcela de Equipamiento localizada en el límite sur de la Unidad. Con estas modificaciones la nueva Unidad de Ejecución presenta un ámbito superficial de 14.151 m².
- En relación a la ordenación planteada en la alegación es necesario introducir una serie de observaciones:

En primer lugar no se considera oportuno la apertura de vial propuesto en el límite oeste de la Unidad ya que, de esta forma se está generando un ámbito caracterizado por las traseras de las viviendas colindantes. Además, tampoco consideramos afortunadas soluciones de viario en fondo de saco toda vez que, uno de los objetivos de Ordenación que se plantean para esta zona de ciudad es buscar la continuidad y esponjamiento de la trama urbana existente. En segundo lugar se considera necesaria la continuidad del viario de borde hacia el Río Palmones La propuesta de la alegación, al eliminarlo, provoca una accesibilidad excesivamente forzada a la parcela de Equipamiento localizada al Norte de la Unidad de Ejecución.

- En relación a las condiciones de aprovechamiento se proponen, para la nueva Unidad de Ejecución: Edificabilidad máxima de 10.089 m² y un número máximo de Viviendas : 85 viviendas.

Como puede observarse se conserva la misma edificabilidad de la Unidad de Ejecución original pese a que se ha reducido significativamente la superficie de la misma. Asimismo se aumenta el número máximo de viviendas a fin de ajustarlo a la implantación tipológica que se pretende en el suelo edificable resultante (bloque aislado). Por último, en relación a las condiciones de edificación se permite la implantación de Bloque Aislado en parcela de 4 plantas de altura.

PROPUESTA

Se estima parcialmente la alegación.

ALEGACION 322/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

La finca en la calle La Mediana está clasificada como suelo Urbanizable no programado.

INFORME

No aporta Plano de situación de la margen oriental de la calle La Mediana, que se ha clasificado parcialmente como suelo no Urbanizable por encontrarse en la servidumbre de la zona marítima terrestre y no siendo preciso su incorporación al proceso urbanístico.

PROPUESTA

Se informa desfavorablemente.

ALEGACION 323/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

La finca en la Ensenada de Getares, entre al Arroyo del Lobo y la carretera a Punta Carnero con una superficie de 36.000 m², está clasificada en el P.G.O.U actual como suelo urbanizable no programado.

No se entiende la diferencia de clasificación respecto al resto de suelos al norte del Pícaro. Alude a la L 6/98 en cuanto a facilitar el aumento de la oferta del suelo y la reforma del mercado para una mayor liberalización.

Por otra parte, esta misma Ley establece que el suelo urbanizable programado y no programado se les aplicará el régimen de derechos y deberes en la Ley para el suelo urbanizable. También refleja lo establecido en el Disposición Transitoria Segunda de la L 6/98 sobre la clasificación del Suelo con la entrada en vigor de esta ley, diciendo el respeto que se debe a lo establecido en el actual Plan General.

INFORME

El equipo redactor entiende que la zona sur de la Ensenada de Getares debe ser calificado como suelo no urbanizable, ya que se trata de una zona de gran valor ecológico , medioambiental y paisajístico. Según el Art. 13 de la L 7/94 de 18 de Mayo de Protección Ambiental, la evaluación de Impacto Ambiental de los Planes y programas, a que se refiere la presente Ley, recogerá sus efectos globales, las consecuencias de sus opciones estratégicas , así como la repercusión de aquellas previsiones susceptibles de ejecución sin necesidad de plan o proyecto sometido a evaluación de impacto individualizada. La declaración de Impacto Ambiental deberá establecer expresamente, en su caso, las condiciones específicas para la prevención ambiental de las actuaciones posteriores. Esta zona goza de unas condiciones medioambientales singulares que la diferencia de las que le rodean, propiciando la existencia unos ecosistemas específicos y proliferación de especies raras y muy selectivas. Se trata pues, de áreas de terreno que deben ser preservados del proceso urbano ya que no tienen otra finalidad, sino la de vincular la ciudad con su entorno para enraizarlo con su territorio.

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

El Art. 9 de la L 6/98 de 13 de Abril sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, establece que tendrán la condición de suelo no urbanizable, los terrenos sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación de acuerdo con los planes de ordenación territorial o la legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, de riesgos naturales acreditados en el planeamiento sectorial, o en función de su ejecución a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público. Por lo tanto, dicha zona goza de una especial protección tras su estudio ambiental realizado sobre la misma. Además, calificarlo como urbanizable no programado dejaría abierta una puerta para un posible desarrollo urbanístico que, según el Art. 138 b) del TR92 vigente, ante una posible construcción en lugares de paisaje abierto y natural, no se permitirá que la situación de edificación limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales ni se rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo. Con lo cual, al tratarse de una zona de brucas pendientes, arenas finas, fuerte hidrodinamismo y poca alteraciones antrópicas, determinan que un posible crecimiento urbano, rompería toda su conexión medioambiental. En cuanto al incumplimiento por parte de la Revisión del Plan de la L 6/98 de 13 de Abril, se daría en el caso de que este nuevo planeamiento no clasificase los terrenos como no urbanizable.

La Disposición Transitoria Segunda establece que el planeamiento general vigente (el actual Plan General) a la entrada en vigor de la presente Ley deberá adaptar su clasificación de suelo a lo dispuesto en ella cuando se proceda a su revisión. Y es precisamente lo que hace esta Revisión al constatar la existencia de valores en los terrenos que precisan protegerse de su desarrollo urbano. La determinación del suelo no urbanizable se entiende reglada cuando existan valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales. Y este reconocimiento de valores puede realizarse desde el propio planeamiento sin necesidad de que vengan previamente reconocidos desde un planeamiento supramunicipal o desde figuras derivadas de la legislación sectorial. El planificador urbanístico tiene capacidad para realizar una valoración de protección los recursos naturales en presencia con independencia de la ausencia de reconocimiento de estos valores por otras Administraciones o instrumentos de planificación. En este sentido el artículo 9.2ª de la Ley 6/1998 reconoce el carácter de suelo no urbanizable a los terrenos que "el planeamiento general considere necesario preservar" tanto por los valores señalados en su apdo. 1 como por su valor agrícola, forestal, ganadero o por sus riquezas naturales. Es decir se reconoce la plena capacidad del planeamiento general para apreciar unos valores determinados en unos terrenos aun cuando no vengan reconocido por el planeamiento supramunicipal o sectorial.

Además existe un segundo ámbito de decisión propia del planificador para atribuir la clasificación de no urbanizable, este ámbito es el de la decisión de preservar a unos terrenos de desarrollos que considere inadecuados. En definitiva, la Ley 6/1998 reconoce también un ámbito de discrecionalidad al planificador para incluir en suelo no urbanizable aquellos terrenos "que considere inadecuados para un desarrollo urbano" (art. 9.2ª, Ley 6/98). Pertenece sólo al planificador realizar esta consideración, es decir aun en el supuesto de no apreciarse esos valores medioambientales anteriormente citados, el planeamiento general no está obligado a clasificar los terrenos como urbanizables, por el contrario puede clasificar a esos terrenos carentes de especiales valores como no urbanizable si no los considera adecuados para el desarrollo urbano. El planeamiento ordena de forma integral el entero territorio municipal, decidiendo cuál es la implantación más adecuada de los nuevos crecimientos urbanísticos que precisa la colectividad.

Pues bien, lo que se realiza por el nuevo planeamiento en tramitación no es sino cumplimentar la Disposición Transitoria Segunda de la Ley 6/98 de 13 de Abril, y procede en la revisión a adoptar la clasificación que corresponde a los terrenos en atención a los valores en

presencia y a la innecesariedad de su urbanización. Así, el cambio de clasificación de suelo está legitimado y justifica de esta manera unos de los objetivos primordiales para que se lleve a cabo la revisión del Plan.

PROPUESTA

La Revisión del Plan General pretende, clasificando esta zona como no urbanizable, armonizar la conservación de valores naturales y paisajísticos, manteniendo su estado actual, que ostentando una diferente clasificación, podría perjudicar sus valores más peculiares. Por lo tanto, desestimamos la alegación presentada ya que la revisión del Plan no incumple ninguna normativa urbanística, sino que vas más allá, intentado evitar futuros problemas medioambientales.

ALEGACION 324/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

Que el inmueble y finca en la calle Bagur Nº18 se encuentra calificado como zona verde, disponiendo de Cédula de Habitabilidad de la misma.

INFORME

Se encuentra en la zona de espacio libre que estructura el Rinconillo, dividiendo la zona oriental de la occidental.

La gestión se realiza mediante expropiación.

PROPUESTA

Se informa desfavorablemente.

ALEGACION 325/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

La finca de Cabo de Lastre (Botavara) está clasificada como suelo Urbanizable no programado.

INFORME

No aporta Plano de situación. El margen septentrional de Cabo de Lastre es parcialmente suelo no Urbanizable por encontrarse en la servidumbre de la zona marítima terrestre y no siendo preciso su incorporación al proceso urbanístico.

PROPUESTA

Se informa desfavorablemente.

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

ALEGACION 326/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

Las fincas entre las calles Daniel Florido y Cabo Lastre de 9040 m² , y otra en Cabo Lastre de 1650 m² se encuentran en suelo Urbanizable no programado.

INFORME

No aporta Plano de situación. Entre las calles Daniel Florido y Cabo Lastre el Plan clasifica suelo urbano en al 5 UE I Cabo Lastre.

El margen septentrional es parcialmente suelo no Urbanizable por encontrarse en la servidumbre de la delimitación de la zona marítima terrestre y no siendo preciso su incorporación al proceso urbanístico.

PROPUESTA

Se informa desfavorablemente.

ALEGACION 327/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

Las fincas de las calles Marinero Antolín Lomba y Adolfo Sánchez Vázquez de 3200 m², y otra en Cabo Lastre de 1650 m² tienen la clasificación de suelo Urbanizable no programado.

INFORME

No aporta plano de situación. El margen septentrional de la calle Cabo Lastre parcialmente es suelo no Urbanizable por encontrarse dentro de la servidumbre de la zona marítima terrestre al igual que el final de las calles Antolín Lomba y Adolfo Sánchez, no siendo preciso su incorporación al proceso urbanístico.

PROPUESTA

Se informa desfavorablemente.

ALEGACION 328/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

La finca Maestro Millán Picazo Nº17 , en la actualidad se dedica a aparcamiento lavado y engrase de vehículos. La parte trasera está afectada en 450 m² con un equipamiento público.

INFORME

Se estima que la clasificación es de Espacio Libre de uso público. Esto es así porque se trata de una zona donde se aprecia una configuración en manzana abierta o cerrada de patio. Esta tipología permite equilibrante de déficit de áreas libres de la zona.

PROPUESTA

Se informa desfavorablemente.

ALEGACION 329/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

El Plan clasifica la finca denominada "El Cobre" como no Urbanizable a pesar de su magnífico emplazamiento, incluso disminuyendo la zona Urbanizable del Plan actual al desplazar el trazado de la autovía.

INFORME

La incorporación al suelo No Urbanizable se realiza atendiendo al modelo territorial propuesto. Efectivamente el emplazamiento de la finca del Cobre es magnífico en las cercanías del Parque Natural, y por esta razón se protege.

Únicamente aquella superficie susceptible de transformarse por estar rodeado de infraestructuras como la autovía o áreas consolidadas como el Polígono Industrial, permite su clasificación como suelo Urbanizable.

PROPUESTA

Se informa desfavorablemente.

ALEGACION 330/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

El Plan modifica el trazado de la calle Vicente de Paul Nº1 clasificando la vivienda como equipamiento privado, formando parte del Colegio.

INFORME

La modificación del viario afecta al inmueble, para poder mejorar la movilidad interior del barrio. El sistema de gestión es por expropiación.

PROPUESTA

Se informa desfavorablemente.

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

ALEGACION 331/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

Que el inmueble y finca en la calle Bagur Nº20 se encuentra calificado como zona verde, disponiendo de Cédula de habitabilidad de la misma.

INFORME

Se encuentra en la zona de espacio libre que estructura el Rinconcillo, dividiendo la zona oriental de la occidental.

La gestión se realiza mediante expropiación, en cuyo desarrollo habrá que valorar los bienes y derechos existentes.

PROPUESTA

Se informa desfavorablemente

ALEGACION 332/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

En la zona de Ordenanza 5.3 no se incluyen las parcelas 10, 11 y 12 del Plan Parcial "Los Arcos del Cobre", existiendo un error en la edificabilidad asignada a las parcelas.

INFORME

En efecto, se debe corregir la ficha del Plan.

PROPUESTA

Se informa favorablemente.

ALEGACION 333/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

El edificio sito en la calle Muñoz Cobos Nº3, produce daños sobre la Iglesia de la Palma y está en ruinas, por lo que solicita su demolición.

INFORME

En el marco del presente Plan se realizan una serie de propuestas encomendadas a la conservación de este edificio catalogado.

No obstante, se entiende que todas aquellos elementos que no constituyen parte de la estructura tipológica fundamental del mismo pueden demolerse, recogiendo estas intervenciones en el preceptivo proyecto de obras.

A pesar de ello, la demolición de la citada finca ha sido acordada por la "Comisión Municipal de Patrimonio" para dedicar la parcela a espacio libre público.

PROPUESTA

Descatalogar la finca, habida cuenta de su acordada demolición.

ALEGACION 334/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

El inmueble situado en la calle Muñoz Cobos Nº3, provoca daños sobre la Iglesia de la Palma y debe ser demolido.

INFORME

En el marco del presente Plan se realizan una serie de propuestas encomendadas a la conservación de este edificio catalogado.

No obstante, se entiende que todas aquellos elementos que no constituyen parte de la estructura tipológica fundamental del mismo pueden demolerse, recogiendo estas intervenciones en el preceptivo proyecto de obras.

A pesar de ello, la demolición de la citada finca ha sido acordada por la "Comisión Municipal de Patrimonio" para dedicar la parcela a espacio libre público.

PROPUESTA

Descatalogar la finca, habida cuenta de su acordada demolición.

ALEGACION 335/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

Es titular de varios solares ubicados en el actual planeamiento en la Unidad de Ejecución CR-3 "Antigua Fábrica de Harinas", y que en la Revisión se ordenan como Sistema General Viario y protección de la fábrica de harina. Reconoce la capacidad de alterar el planeamiento si bien estima que se produciría un derecho a indemnización, cuando la no ejecución del planeamiento actual es imputable a la Administración. A continuación expresa lo irracional de las exigencias del plan actual que lo hacían de imposible cumplimiento, agravándose con una modificación de la unidad de ejecución que era nula de pleno derecho.

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

INFORME

Las alegaciones se dirigen directamente a denunciar las determinaciones del planeamiento vigente y en contra de una modificación de la delimitación de la unidad de ejecución. En nada se opone al contenido material de la nueva ordenación propuesta salvo la exigencia de una indemnización. Como puede comprenderse no corresponde al trámite de información pública de la revisión cuestionar y analizar la bondad y legalidad de las determinaciones del plan objeto de revisión. En cualquier caso no puede admitirse los planteamientos que realiza sobre la generación del derecho a la indemnización.

El cambio de destino propuesto en la aprobación inicial está fundamentado en la capacidad de alterar el planeamiento propia de un procedimiento de revisión, reconocida por toda una línea jurisprudencial no alterada y que conoce el alegante tal como acredita en su escrito. Por tanto, lo primero que hay que dejar asentado es el principio de que la Administración está legitimada para alterar el planeamiento, cuestión diferente serán las consecuencias que dicha modificación se derivan. En efecto, el Art. 126.3 de la Ley del Suelo, reconoce la posibilidad de modificar el planeamiento en vigor.

En este sentido resulta clarificadora la manifestación de la STS de 28 de Enero de 1.994 (Sala 3ª. Sección 5ª): "Y es claro que la potestad administrativa de planeamiento se extiende a la reforma de éste".

El fundamento de esta potestad administrativa se encuentra en la necesidad de adecuar la Ordenación a las exigencias de la realidad. La realidad urbanística, como toda realidad social, experimenta frecuentes mutaciones. La potestad de la Administración Urbanística para reformar los instrumentos de la ordenación urbana, encuentra un sólido fundamento dogmático en su carácter de manifestación del poder reglamentario. La innovación constituye un poder inherente a la naturaleza de la función reglamentaria y planificadora (STS de 24.11.81). La mutabilidad es una característica necesaria del Plan, que conviene también a su naturaleza normativa.

Esta característica de los Planes, se apoya en elementales exigencias del buen sentido: sería inútil atentado contra la realidad, negar a la Administración la posibilidad de enmendar errores, atender a los nuevos requerimientos derivados de distintas concepciones políticas, ideológicas, culturales, socio-económicas o impuestas por nuevas apetencias o necesidades de la Sociedad. Por ello, siempre hay que dejar a salvo "la potestad innovatoria propia del poder ordinamental con el fin de hacer frente a las necesidades y conveniencias del futuro y para corregir imperfecciones del pasado" (STS de 30.6.80). Los planes son instrumentos dinámicos (STS 7.2.85), y "el principio de vigencia indefinida de un Plan no supone una inmutabilidad ad infinitum" (STS 6.7.76).

El ius variandi ha sido reconocido tanto por la jurisprudencia como por la doctrina que consideran que el Derecho Urbanístico se caracteriza por un derecho en movimiento por dos razones:

1. Porque los problemas de las ciudades y sus soluciones son cambiantes.
2. Porque los planes se establecen para un periodo, al final del cual el plan debe ser reconsiderado.

En este sentido la STS de 25 de Enero de 1.983 manifiesta:

"Lo dicho no es más que una consecuencia de la naturaleza de la planificación urbanística y de la planificación en general, en cuanto la planificación es normación u ordenación, y ésta, aún partiendo de una situación de presente, se proyecta hacia el futuro, previendo las demandas que éste puede plantear, no tanto inmediatas, sino de más largo alcance, lo que inevitablemente requiere contar con una potestad pública, con un poder capaz de introducir innovaciones en todo aquello que el interés público lo exija".

Por su parte, la STS de 1 de Febrero de 1.982 afirma que:

"la posibilidad de ejercer un poder innovativo o un ius variandi, corresponde a la propia naturaleza de toda planificación, en cuanto participa de la naturaleza de lo ordinamental, en cuyo campo la estabilidad y el cambio están condenados a convivir, dentro de una armonía impuesta por las necesidades estimadas como tales por la política urbanística de cada momento; porque si la estabilidad da satisfacción a la idea de seguridad jurídica, el cambio es el vehículo para realizar el progreso".

Por eso aún cuando el Plan tenga vigencia indefinida (art. 125 TRLS), es una vigencia que se matiza: Su permanencia va unida a su funcionalidad, a su capacidad de ofrecer en cada momento válidas soluciones de ordenación a las necesidades que se plantean conforme a los nuevos requerimientos derivados de distintas concepciones ideológicas, culturales, socioeconómicas.

En la revisión del planeamiento se da una recuperación íntegra de las potestades para establecer una ordenación ex novo.

Dicen las STS de 17.4.75 y 9.7.91: "esta actuación revisara no se diferencia sustancialmente de la actividad planificadora inicial", lo que implica que se puedan adoptar "nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación de suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias subvenidas de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación, o por el agotamiento de la capacidad del Plan" (art. 154.3 RPU).

Por tanto, y en cualquier caso, la revisión del Plan General se encuentra legitimada, en el ejercicio del ius variandi, para modificar el aprovechamiento urbanístico y las determinaciones concretas que en la actualidad estén vigentes en los terrenos de la antigua fábrica de Harina.

De otra parte, el régimen de indemnización por alteración anticipada del planeamiento ha sido englobado por la doctrina y la jurisprudencia dentro de la categoría de la responsabilidad administrativa (esto es, lesión de posición privada causada por una actuación administrativa no dirigida a producir tal efecto) reconocido constitucionalmente en el art. 106.2 CE. Este encuadramiento permitió la clarificación de su régimen jurídico al aplicarse los principios generales de la responsabilidad administrativa establecidos en los artículos 121 y 122 de la Ley de Expropiación Forzosa:

- 1) Ha de tratarse de derechos o intereses patrimoniales legítimos.
- 2) La lesión o el daño en tales derechos e intereses ha de ser efectivo, evaluable económicamente e individualizado con respecto a una persona o grupo de personas.

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

En aplicación de estos principios la jurisprudencia del Tribunal Supremo estableció los siguientes presupuestos básicos para que surja el derecho a indemnización:

- a) Que la modificación afectara a un Plan en fase final de realización, y que dicha modificación se hiciera antes de transcurrir los plazos previstos para su ejecución.
- b) Que se hayan cumplido los requisitos o cargas de la ordenación anterior. En definitiva que se haya patrimonializado el aprovechamiento de forma legítima. Lo que significa que aún cuando exista disminución del aprovechamiento urbanístico por alteración del planeamiento, tampoco se generará derecho a la indemnización si transcurridos los plazos previstos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos, éstos no se han cumplimentado (sin perjuicio de la indemnización de los gastos realizados dentro de los plazos que resultaran inservibles).
- c) Que la modificación produzca una discriminación entre el conjunto de propietarios afectados, por cuanto algunos no pudieran obtener beneficios a pesar de haber cumplido las cargas. Es decir, que se produjera una lesión patrimonial (la efectividad del daño) evaluable económicamente. En consecuencia, que se hayan desarrollado actividades y gastos que devengan inútiles por virtud de la alteración anticipada.
- d) Sólo hay derecho a indemnización por reducción del aprovechamiento si la inejecución es por causas imputables a la Administración: si bien en este caso habrá que demostrar la relación de causalidad,

La clarificadora sentencia del T.S. de 12 de Mayo de 1987 declara:

"Ya en este terreno, es de señalar que la doctrina, con acierto, viene encuadrando el artículo 87.2 dentro del marco general de la responsabilidad patrimonial de la Administración Pública lo que implica que para que proceda la indemnización será necesaria la existencia de una lesión en los bienes o derechos de los administrados.

Y puesto que el problema se suscita en materia urbanística, habrá que determinar en qué momento surgen derechos que sean susceptibles de sufrir aquella lesión, concretamente si nacen de la mera aprobación del planeamiento o si por el contrario es necesario que concurren otros presupuestos.

Con este planteamiento importará recordar el sistema de definición del derecho de propiedad del suelo en nuestro ordenamiento...

... En cambio en el suelo urbano y el urbanizable se incorporan al derecho de propiedad contenidos urbanísticos artificiales que no están en la naturaleza y que son producto de la ordenación urbanística. No será justa esta adición de contenidos si se produjera pura y simplemente y por ello, como contrapartida, en tales supuestos se imponen importantes deberes -arts. 83.3 y 84.3 del Texto Refundido- cuyo cumplimiento exige un cierto lapso temporal dada la complejidad de su ejecución. Pues bien, sólo cuando tales deberes han sido cumplidos puede decirse que el propietario "ha ganado" los contenidos artificiales que se añaden a su derecho inicial.

No basta, así, el Plan de detalle para atribuir un derecho derivado del destino urbanístico del Suelo previsto en aquél. Tal derecho sólo se adquiere, sólo se patrimonializa cuando el propietario,

cumpliendo sus deberes, ha contribuido a hacer físicamente posible su ejercicio. Es evidente la conexión causal existente entre deberes, por un lado, y aprovechamientos urbanísticos, por otro. Sólo el cumplimiento de aquéllos confiere derecho a éstos.

Por ello, sólo cuando el plan ha llegado a "la fase final de realización -sentencias de 29 de septiembre de 1980, 14 de junio de 1983, 10 de abril de 1985- se adquiere el derecho a los aprovechamientos urbanísticos previstos en la ordenación y sólo, por tanto, entonces la modificación del planeamiento implicaría lesión de un derecho ya adquirido, procediendo así la indemnización previsto en el artículo 87.2 cuyo contenido habría de fijarse en perfecta congruencia con los contenidos de los derechos de los que se ha visto privado el propietario".

De forma continuada el Supremo ha venido declarando:

"... Quiere decir que, el supuesto de hecho del art. 87.2 no se integra únicamente por la alteración de la ordenación urbanística: es preciso, además, que confiando en la subsistencia de ésta, se hayan desarrollado actividades y gastos que devengan inútiles por virtud de la alteración anticipada. No todos los propietarios, pues, de terrenos afectados por la modificación del planeamiento, resultan amparados por el art. 87.2, sino únicamente los que, sobre la base de una cierta ordenación, hayan desarrollado aquellas actuaciones. Así se produce la lesión. Y desde luego, el perjuicio indemnizable estará en relación con el contenido de dichas actuaciones".

Pues bien, en el presente caso no se da la concurrencia de esos presupuestos básicos que generan el derecho a la indemnización.

El alegante reclama el derecho a la indemnización sin haberlo ganado, sin que se demuestre lesión patrimonial ni la singularidad de la misma y sin acreditar la relación de causalidad.

En efecto, el alegante no ha realizado deber urbanístico alguno ni gasto ni actividad tendente a cumplir el planeamiento urbanístico.

Argumenta el alegante que si no se han hechos gastos ni se ha desarrollado actividad urbanística obedece las incongruencias e ilegalidad de las exigencias del plan actual. Este argumento podría servir para solicitar una declaración de nulidad pero no para sustentar un derecho a indemnización por alteración del plan del que predica la nulidad. En otras palabras no puede plantearse rechazar las cargas derivadas del plan actual y entenderse legitimado para patrimonializar los beneficios. Si se pone en duda las determinaciones del plan vigente no puede pretenderse que algunas de sus determinaciones (las favorables) sí son válidas y deben entenderse patrimonializadas. Este planteamiento conduciría de forma irremediable a un supuesto de enriquecimiento injusto que no puede ser admitido.

Existe una contradicción intrínseca en la argumentación del alegante: si el Plan actual es el que otorga el Derecho no puede ser al mismo tiempo el causante de su defraudación si el motivo que se alega es el de su nulidad y la inseguridad que se deriva de este hecho. Porque en ese caso el derecho al aprovechamiento nunca nació..

Por último, no puede pretenderse imputar al nuevo plan en tramitación ser el causante de la actividad irregular de la Administración pues precisamente supone la actividad administrativa encaminada a subsanar las inseguridades jurídicas actuales.

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

En consecuencia, la razón para alterar las propuestas de la aprobación inicial de la Revisión no pueden consistir en la generación de un derecho de indemnización, pues éste es totalmente inexistente.

En cualquier caso, tampoco resulta preciso detenerse en este análisis, pues al estar calificada en gran parte los terrenos de Sistema General Viario y excluidos de una unidad de ejecución lo que procede es una indemnización en el expediente de expropiación forzosa que debe incoarse una vez se apruebe la revisión. Esta indemnización sustituiría en cualquier caso la correspondiente a un hipotético derecho de indemnización por alteración de planeamiento del que se derive una disminución de aprovechamientos, y ello porque el nuevo plan establecería un aprovechamiento nulo y la imposibilidad de satisfacer el derecho del aprovechamiento en otros terrenos edificables por excluirlos del ámbito de una unidad de ejecución.

PROPUESTA

Por todo lo expuesto, se propone su desestimación.

ALEGACION 336/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

El edificio situado en la calle Muñoz Cobos N°3, está en estado ruinoso que provoca daños sobre la Iglesia de la Palma y desluce los desfiles Procesionales.

Existen restos merinies en sus cimientos y se puede construir una plaza por lo que se solicita su demolición.

INFORME

En el marco del presente Plan se realizan una serie de propuestas encomendadas a la conservación de este edificio catalogado.

No obstante, se entiende que todas aquellos elementos que no constituyen parte de la estructura tipológica fundamental del mismo pueden demolerse, recogiendo estas intervenciones en el preceptivo proyecto de obras.

A pesar de ello, la demolición de la citada finca ha sido acordada por la "Comisión Municipal de Patrimonio" para dedicar la parcela a espacio libre público.

PROPUESTA

Descatalogar la finca, habida cuenta de su acordada demolición.

ALEGACION 337/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

Estima que no es necesaria la calle que comunica las calle Limón y Olivo, pues existen suficientes viales y existe un acuerdo del Consejo de Gerencia para su eliminación.

INFORME

Se considera que el barrio no tendrá mermada su movilidad con la eliminación de la calle y se facilitará la gestión de la zona.

PROPUESTA

Se informa favorablemente eliminando la zona.

ALEGACION 338/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

La finca de 7.000 m2 de la calle Cabo Mayor, está clasificada como suelo Urbanizable no programado.

INFORME

No aporta Plano de Situación; no obstante, la calle Cabo Mayor está afectada por la servidumbre de la delimitación de la zona marítima terrestre en su lado septentrional, no siendo precisa su incorporación al proceso urbanístico por lo que se clasifica como suelo no urbanizable.

PROPUESTA

Se informa desfavorablemente.

ALEGACION 339/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

Las fincas en prolongación Cabo Lastres de 1.040 m2 y otra en Cabo Lastres de 1.650 m2, están clasificadas como suelo Urbanizable no programado.

INFORME

No incluye Plano de Situación; no obstante, la calle Cabo Lastres está afectada por la servidumbre de la delimitación de la zona marítima terrestre en su lado septentrional, no siendo precisa su incorporación al proceso urbanístico por lo que se clasifica como suelo no urbanizable.

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

PROPUESTA

Se informa desfavorablemente.

ALEGACION 340/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

En el Sector 3 La Arrejanosa se han incluido fincas que no deben pertenecer al sector para mantener la propiedad única, evitando la Junta de Compensación con esta exclusión.

Por otra parte, no se alcanza la superficie del Convenio por lo que debe entenderse como área aproximada. El exceso de aprovechamiento del sector debe evitarse para no llegar a la Junta de Compensación .

Se debe permitir el uso terciario que permita la implantación de un centro comercial, recreativo, hostelero y de servicios. Se debe explicitar el acceso provisional desde la carretera del Cobre hasta la ejecución del Acceso Central.

INFORME

Se debe excluir aquellas fincas no incluidas en el Convenio. No obstante, las superficies reales no se pueden determinar hasta el desarrollo del Plan Parcial correspondiente, debiendo ajustarse el aprovechamiento para evitar excesos. Las normas urbanísticas permiten la compatibilización de los usos terciarios con el residencial.

El acceso a la Arrejanosa debe resolverse por donde el desarrollo del Plan permita, en el momento de su gestión, garantizándose en cualquier caso su accesibilidad.

PROPUESTA

Se informa favorablemente lo relativo a la exclusión del Sector de fincas ajenas al Convenio.

ALEGACION 341/99

RESUMEN DE LA ALEGACION

La Unidad de Ejecución 5 UE 9 incluye además de la parcela R-10, que se permita por la Arrejanosa, otros terrenos. De esta manera, es necesario compartir los aprovechamientos.

Estos terrenos corresponden a viales, espacios libres y equipamientos del Plan actual que no fueron manteniendo la titularidad para poder reclamar 27,74% del aprovechamiento. Para ello es necesario que los terrenos exteriores al R-10, no incluidos en la 5 UE 9, no tengan aprovechamiento que se debe concentrar en la 5 UE 8 y 2 PE 11 que pertenecen al mismo propietario.

Por otra parte, el suelo neto edificable fijado en el Plan es 50.878 m² y la parcela R-10 tiene una superficie de 54.283 m². Por último, solicita que se admita el uso comercial previsto en el Convenio.

INFORME

En efecto, la delimitación de la 5 UE 9 Los Pastores, incluye mayor superficie que la R-10 inicial ya que incluye terrenos destinados a equipamientos, viales y zonas verdes que por aplicación del desarrollo del Plan actual, alcanza la titularidad municipal.

El Plan prevé los aprovechamientos urbanísticos necesarios en el resto de Soto Rebolo, tanto en el Plan Especial Accesos Sur 2 PE 11 como en 5 UE 8 Soto Rebolo.

El suelo neto edificable es menor que la superficie de la parcela R-10 porque el Plan incorpora la ordenación de viales que disminuyen la superficie neta edificable. El desarrollo de la propuesta de la ordenación de R-10 conduciría a resultados similares de ocupación.

Por último, las normas urbanísticas prevén el uso comercial como compatible con el residencial.

PROPUESTA

Se informa que las sugerencias de la alegación ya son recogidas en el Plan.

Vista de Algeciras desde la Bahía.



MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

4.2. ANÁLISIS DE LAS ALEGACIONES.

El Análisis de las alegaciones se ha estructurado en los siguientes apartados.

- Tipo de alegante.
- Contenido básico de la alegación.
- Objeto de la alegación.
- Ambito de incidencia de la alegación.
- Conclusiones finales.

4.2.1. ANÁLISIS DE LAS ALEGACIONES EN FUNCION DEL TIPO DE ALEGANTE.

La estructuración empleada de cara a caracterizar la tipología del titular de la alegación ha sido:

- Alegante privado o particular.

Se incluyen aquellas alegaciones presentadas por una persona, de forma individual.

El número total de alegaciones incluidas en esta tipología es de 233. (68,13%)

De ellas.

- 73 se informan favorablemente estimándose su contenido. (31,33%).
- 36 se informan favorablemente estimándose parcialmente su contenido. (15,45%).
- 124 se informan desfavorablemente. (53,22%).

Del conjunto de alegantes destacan 6 que presentan más de un escrito de alegación, significándose de forma especial D. Enrique Mafi Jiménez que presenta un total de 18 alegaciones.

- Alegante público.

Se incluyen aquí todas aquellas alegaciones que han sido presentadas por algún tipo de Organismo público.

El número total de alegaciones incluidas en este apartado es de 2. (0,58%)

De ellas:

- 1 se informa favorablemente estimándose su contenido (alegación nº 12/99).
- 1 se informa desfavorablemente desestimándose su contenido (alegación nº 260/99).

- Empresas.

El número total de alegaciones incluidas en este apartado es de 83. (24,27%).

De ellas:

- 17 se informan favorablemente estimándose su contenido. (20,48%).
- 2 se informan favorablemente estimándose parcialmente su contenido. (2,4%).
- 64 se informan desfavorablemente desestimándose su contenido. (77,12%).

Entre el conjunto de estas alegaciones destacan las 28 presentadas por un conjunto de comerciantes que cuyo contenido afecta a la Unidad de Ejecución 3 UE 2 El Mirador.

- Asociaciones o Partidos Políticos.

Dentro de este apartado se incluye un total de 23 alegaciones. (7,02%).

La Pescadería.



MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

De ellas:

- 12 se informan favorablemente estimándose su contenido. (52,17%).
- 4 se informan favorablemente estimándose parcialmente su contenido. (17,4%).
- 7 se informan desfavorablemente. (30,43%).

Dada la gran diversificación que se da dentro de esta tipología de alegantes, podemos destacar las siguientes:

- 2 alegaciones corresponden a Partidos Políticos (124/99 y 234/99).
- 6 alegaciones corresponden a Asociaciones de Vecinos.
- 2 alegaciones corresponden a Hermandades. (43/99 y 87/99).
- 2 alegaciones corresponden al Colegio de Arquitectos (197/99 y 259/99).
- 3 alegaciones corresponden a representantes de la Iglesia (27/99, 107/99 y 333/99).

Las conclusiones que podemos extraer de este apartado son :

- Predominan las alegaciones realizadas desde la iniciativa privada (92,40% del total de alegaciones presentadas) bien sea a través de particulares (el 68,13%) bien a través de Empresas (el 24,27%).

- Al tiempo, también es destacable el hecho de que un porcentaje alto de las alegaciones "privadas" han sido desestimadas (el 53,22% en el caso de alegantes particulares y el 77,12% en el caso de empresas).

ESTRUCTURACION DE LAS ALEGACIONES SEGÚN EL TIPO DE ALEGANTE

Nº ALEG.	EMPLAZAMIENTO	ALEGANTE
001/99	Parcela Calle Fuente Nueva	Privado
002/99	Parcela calle Cabo Peña	Privado
003/99	Parcela junto Colegio Los Pinos	Empresa
004/99	Calle Membrillo,3	Privado
005/99	Calle Membrillo	Privado
006/99	Tubería de Confederación	Privado
007/99	Calle Petunia s/n	Privado
008/99	Calle Membrillo,3	Privado
009/99	Tubería Confederación Hidrográfica	Privado
010/99	Finca San Bernabé	Privado
011/99	Calle Albacora,108	Privado
012/99	Iglesia La Palma	Público
013/99	6 UE 27 Margarita	Privado
014/99	Sector Fuente Nueva 3 UE 5	Privado
015/99	Calle Patriarca Dr. Pérez Rodríguez	Privado
016/99	Parcelas Calle Cabo Peña	Privado
017/99	Calle Patriarca Dr. Pérez Rodríguez	Privado
018/99	Calle Limón,13	Empresa
019/99	Calle Curro Muela	Asociaciones o Partidos Políticos
020/99	Calle San José y San Francisco, 14	Privado
021/99	Calle Pomponio Mela, Cine Astoria	Privado
022/99	Calle La Parra	Privado
023/99	Cortijo San Bernabé, finca 11.232.	Privado
024/99	Calle Almedaraches, 17-A	Privado
025/99	U.A. BF-2 Calle Zaragoza-Jaén	Empresa
026/99	Sistema General portuario	Privado
027/99	Calle Muñoz Cobos, 3	Asociaciones o Partidos Políticos
028/99	Calle El Olivo en los Pinos	Privado
029/99	Calle Limón y Calle El Olivo. Los Pinos	Privado
030/99	El Mirador	Asociaciones
031/99	Calle Fermin Salvochea y P. Arriete	Empresa
032/99	Solar nº 15 Calle Muro	Privado
033/99	Fábrica de Hielo	Empresa
034/99	Avda. Virgen del Carmen, La Ladera	Empresa
035/99	Sector 11, El Algarrobo	Privado
036/99	6 UE 27 Margarita	Asociaciones
037/99	El Mirador	Privado
038/99	Calle Olivo en los Pinos	Privado

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

ESTRUCTURACION DE LAS ALEGACIONES SEGÚN EL TIPO DE ALEGANTE		
Nº ALEG.	EMPLAZAMIENTO	ALEGANTE
039/99	La Parra, 14, en Los Pinos	Privado
040/99	Calle Muñoz Cobos, 3	Asociaciones o Partidos Políticos
041/99	U.A. CU-1	Privado
042/99	Calle Muñoz Cobos, 3	Asociaciones o Partidos Políticos
043/99	Calle Muñoz Cobos	Asociaciones o Partidos Políticos
044/99	Cañada de los Tomates, 69	Privado
045/99	Parcela II-2 U.E. N° IV Sector SAE-2.	Privado
046/99	Parcela II-4 U.E. N° IV Sector SAE-2.	Privado
047/99	Parcela II-10 U.E. N° IV Sector SAE-2.	Privado
048/99	Polígono I. Las Herizas	Privado
049/99	Parcela II-1 U.E. N° IV Sector SAE-2.	Privado
050/99	Parcela II-6 U.E. N° IV Sector SAE-2.	Privado
051/99	Acebuchal Bajo, nº registral 26533	Privado
052/99	Calle Muñoz Cobos, 3	Privado
053/99	Calle Naranja, 7 (Los Pinos)	Privado
054/99	Finca registral 11.918 y 11.248	Empresa
055/99	Calle la Parra, 20, urb. Los Pinos	Privado
056/99	Huerto Las Pilas	Privado
057/99	Parcela U.E.Nº IV SAE-2	Privado
058/99	Parcela II-11.U.E. IV SAE-2	Privado
059/99	Calle Bagur, 12 6 UE 11 Tucán	Privado
060/99	Calle Bagur, 14 6 UE 11 Tucán	Privado
061/99	Parcela U.E. nº IV SAE 2	Privado
062/99	Acebuchal bajo nº reg. 8344	Privado
063/99	Calle Olivo en Los Pinos	Privado
064/99	Finca Acebuchal Bajo nº reg. 8341	Privado
065/99	Finca Acebuchal Bajo nº reg. 26533	Privado
066/99	Calle San José 1	Privado
067/99	Calle Cope, 5-A	Privado
068/99	Parcela Los Pinares	Privado
069/99	Calle Patriarca Obispo Rodríguez	Asociaciones o Partidos Políticos
070/99	Parcela Km. 108 CN-340	Privado
071/99	Calle Argentina, 22	Privado
072/99	Calle Argentina, 22	Privado
073/99	Calle Argentina, 22	Privado
074/99	Ctra. Málaga, 109	Privado
075/99	Supermercado ctra. Málaga Cádiz	Empresa
076/99	Urb. Los Pinos	Asociaciones o Partidos Políticos

ESTRUCTURACION DE LAS ALEGACIONES SEGÚN EL TIPO DE ALEGANTE		
Nº ALEG.	EMPLAZAMIENTO	ALEGANTE
077/99	Solar Calle San Vicente de Paul	Empresa
078/99	Calle Naranja de Bulnes, 41	Privado
079/99	6 UE 16 Calle Buitre	Privado
080/99	Solar Calle Maestro Millán Picazo	Empresa
081/99	3 UE 10 Saladillo	Privado
082/99	Calle Madroño, 17	Privado
083/99	Parcela II, 1-A UE nº IV Sector SAE-2	Privado
084/99	Finca Calle Fuentenueva, 32	Privado
085/99	Calle Fuentenueva, 30	Privado
086/99	Remodelación Escalinata de Murillo	Empresa
087/99	Calle Muñoz Cobos,3	Asociaciones o Partidos Políticos
088/99	Calle Teniente Riera, 9	Privado
089/99	Zona San García	Privado
090/99	Calle Argentina, 22	Privado
091/99	Calle San José, 7	Privado
092/99	Calle Argentina, 22	Privado
093/99	Parcela II, 8 U.E. nº IV Sector SAE-2	Privado
094/99	Parcela II, 9 U.E. nº IV Sector SAE-2	Privado
095/99	Calle Argentina,24	Privado
096/99	ampliación periodo información pública	Privado
097/99	ampliación periodo información pública	Privado
098/99	ampliación periodo información pública	Privado
099/99	Cabo Peñas Bda. El Rinconcillo	Empresa
100/99	ampliación periodo información pública	Privado
101/99	Solar Calle Rota, s/n	Empresa
102/99	Calle Juan Morrison, 17	Empresa
103/99	Cortijo del Inglés	Empresa
104/99	Catálogo de Protec. de Monumentos	Privado
105/99	Previsiones Portuarias en San García.	Privado
106/99	Finca El Algarrobo	Privado
107/99	Finca Calle Jacinto Benavente	Asociaciones o Partidos Políticos
108/99	Calle José Román, 6 esquina Buen Aire	Privado
109/99	6 UE 22	Empresa
110/99	6 UE 22	Empresa
111/99	Finca de El Tolmo	Empresa
112/99	Plan de Actuación BF-7	Privado
113/99	Plan de Actuación BF-7	Privado
114/99	Finca paseo de la Conferencia.	Privado

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

ESTRUCTURACION DE LAS ALEGACIONES SEGÚN EL TIPO DE ALEGANTE		
Nº ALEG.	EMPLAZAMIENTO	ALEGANTE
115/99	Cortijo Real	Privado
116/99	Alegaciones varias	Privado
117/99	5 UE 1 Cabo Lastres	Privado
118/99	5 UE 1 Cabo Lastres	Privado
119/99	Acebuchal Bajo	Privado
120/99	Fuente Nueva 27 y 29	Privado
121/99	3 UE 9 Pescadores II	Privado
122/99	1 UE 2 Plaza del Coral	Empresa
123/99	Finca Calle Jacinto Benavente	Privado
124/99	Alegaciones varias	Asociaciones o Partidos Políticos
125/99	Alegaciones varias	Asociaciones o Partidos Políticos
126/99	Rinconcillo	Privado
127/99	Rinconcillo	Privado
128/99	Fuentenueva	Privado
129/99	Parcela nº 11-A Acebuchal	Privado
130/99	Solar Calle Hernando Soto	Privado
131/99	LA NAVE CTM	Privado
132/99	Alegaciones varias	Asociaciones o Partidos Políticos
133/99	Calle Flamenco	Privado
134/99	Solar CalleRocha y Calle Muñoz Cobos	Privado
135/99	Solar Calle Cánovas del Castillo 2.	Privado
136/99	Solares U.A. R-1 Hoyo de Los Caballos	Privado
137/99	Calle Olivo	Privado
138/99	Finca nº registral 5.850 La Granja	Empresa
139/99	6UE 11 Calle Tucán	Empresa
140/99	3 UE 6 Secano	Privado
141/99	4 UE 9 Pastores	Privado
142/99	PERI Acceso Central.	Empresa
143/99	5 UE 6 Huerta Othone	Privado
144/99	P.K. 101 CN 340	Privado
145/99	Terrenos Pelayo	Empresa
146/99	Fincas Tte. Miranda, 96	Privado
147/99	Alegaciones varias	Privado
148/99	6UE16 Calle Buitre	Privado
149/99	Avda. Virgen del Carmen	Empresa
150/99	Acebuchal Alto SCV-1	Privado
151/99	3 UE 2 El Mirador	Privado
152/99	3 UE 2 El Mirador	Privado

ESTRUCTURACION DE LAS ALEGACIONES SEGÚN EL TIPO DE ALEGANTE		
Nº ALEG.	EMPLAZAMIENTO	ALEGANTE
153/99	3 UE 2 El Mirador	Empresa
154/99	3 UE 2 El Mirador	Empresa
155/99	3 UE 2 El Mirador	Empresa
156/99	3 UE 2 El Mirador	Privado
157/99	3 UE 2 El Mirador	Empresa
158/99	3 UE 2 El Mirador	Empresa
159/99	3 UE 2 El Mirador	Privado
160/99	3 UE 2 El Mirador	Privado
161/99	3 UE 2 El Mirador	Privado
162/99	3 UE 2 El Mirador	Empresa
163/99	3 UE 2 El Mirador	Empresa
164/99	3 UE 2 El Mirador	Empresa
165/99	3 UE 2 El Mirador	Empresa
166/99	3 UE 2 El Mirador	Empresa
167/99	3 UE 2 El Mirador	Empresa
168/99	3 UE 2 El Mirador	Empresa
169/99	3 UE 2 El Mirador	Empresa
170/99	3 UE 2 El Mirador	Empresa
170/99b	3 UE 2 El Mirador	Empresa
171/99	3 UE 2 El Mirador	Empresa
172/99	3 UE 2 El Mirador	Empresa
173/99	3 UE 2 El Mirador	Empresa
174/99	3 UE 2 El Mirador	Empresa
175/99	3 UE 2 El Mirador	Empresa
176/99	3 UE 2 El Mirador	Empresa
177/99	3 UE 2 El Mirador	Empresa
178/99	3 UE 2 El Mirador	Privado
179/99	3 UE 2 El Mirador	Empresa
180/99	3 UE 2 El Mirador	Empresa
181/99	3 UE 2 El Mirador	Empresa
182/99	3 UE 2 El Mirador	Empresa
183/99	3 UE 2 El Mirador	Empresa
184/99	3 UE 2 El Mirador	Empresa
185/99	3 UE 2 El Mirador	Empresa
186/99	Calle Sauce	Empresa
187/99	Cabo Roca	Privado
188/99	Cabo Roca	Privado
189/99	Cabo OrtegaI, 14	Privado
190/99	Calle Zafiro,2	Privado

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

ESTRUCTURACION DE LAS ALEGACIONES SEGÚN EL TIPO DE ALEGANTE		
Nº ALEG.	EMPLAZAMIENTO	ALEGANTE
191/99	Calle Ubrique	Privado
192/99	6 UE 17 Palmones	Privado
193/99	Calle Beulliere 3 UE 2	Privado
194/99	Calle Yate	Privado
195/99	4 UE 9 Los Pastores	Privado
196/99	Terrenos El Mirador	Privado
197/99	Alegaciones El Mirador	Asociaciones o Partidos Políticos
198/99	6 UE 20 Colegio Los Pinos	Empresa
199/99	Dehesa de la Pinta	Privado
200/99	Parcela "Restaurante Los Pulpos"	Empresa
201/99	5 UE 1 Cabo Lastres	Privado
202/99	6 UE 28 Los Sauces	Privado
203/99	Avda. Agua Marina, 51	Privado
204/99	1 UE 1 Banda del Río	Privado
205/99	5 UE 2 Cabo Finisterre	Empresa
206/99	5 UE 1 Cabo Lastres	Privado
207/99	3 UE 4 Allageme	Empresa
208/99	Parc. 2-3 UA CU 2 Camping Costa Sol	Privado
209/99	Calle Cabo Ortegá,12	Privado
210/99	Cabo Touriñana, 3	Privado
211/99	Parcelas Rinconcillo	Privado
212/99	Calle Adolfo Martín Sánchez	Privado
213/99	Calle Adolfo Sánchez Vázquez,22	Privado
214/99	Calle Marinero Antolín Lomba,15	Privado
215/99	Parcela CV-7 La Granja	Asociaciones o Partidos Políticos
216/99	5 UE 2 6 UE 2 6 UE 3 6 UE 5	Privado
217/99	Calle Margarita	Asociaciones o Partidos Políticos
218/99	Calle Anibal	Privado
219/99	Calle Anibal,12	Privado
220/99	2 UE 7 Baelo Claudia	Privado
221/99	Parcela Núcleo Urbano	Privado
222/99	Alegaciones varios	Empresa
223/99	Parcela Los Guijos	Privado
224/99	Parcela Los Guijos	Privado
225/99	Finca La Yesera	Privado
226/99	Parcela Los Guijos	Privado
227/99	Finca Huerta del Ancla,5	Privado
228/99	Finca Huerta del Ancla,3	Privado

ESTRUCTURACION DE LAS ALEGACIONES SEGÚN EL TIPO DE ALEGANTE		
Nº ALEG.	EMPLAZAMIENTO	ALEGANTE
229/99	Plan parcial sector de San Bernabé	Empresa
230/99	Calle Cabo Bagur	Privado
231/99	Alegaciones Varios	Privado
232/99	BP-7 Fábrica Hielo	Privado
233/99	Zona ctra. de Getares	Privado
234/99	Alegaciones varias	Asociaciones o Partidos Políticos
235/99	Litoral San García	Privado
236/99	Calle Cabo Bagur	Privado
237/99	Calle Fuentenueva,40	Privado
238/99	UE PE y reforma Interior Rinconcillo	Privado
239/99	Bda. Rinconcillo	Privado
240/99	Dehesa de la Santa	Empresa
241/99	Avda. Embarcadero 43	Privado
242/99	Calle Sierra de Alcazar,2	Privado
243/99	Calle Andalucía,4 Bajo	Privado
244/99	Alegaciones varias	Privado
245/99	Avda. El Embarcadero	Privado
246/99	3 UE 13 Yeseras	Privado
247/99	Finca junto al Río Picaro	Privado
248/99	Solar Patriarca Dr. Pérez Rodríguez	Privado
249/99	Cortijo Manzanete	Privado
250/99	Finca Calle Millán Picazo,27	Privado
251/99	Ctra. Cádiz-Málaga 40	Privado
252/99	Cortijo Real	Privado
253/99	Marinero Antolín Lomba,15	Privado
254/99	6 UE 1 Cabo Roca	Empresa
255/99	5 UE 1 Cabo Lastres	Empresa
256/99	Calle Cabo San Vicente,2	Privado
257/99	Calle Cabo Burela	Privado
258/99	Solar Avda. de la Diputación s/n	Privado
259/99	Alegaciones Varios	Asociaciones o Partidos Políticos
260/99	APBA	Público
261/99	Sector SAE-I	Privado
262/99	6 UE 25 La Parra	Privado
263/99	Parcela Acceso Sur al Puerto	Empresa
264/99	Escalinata Paseo Marítimo	Empresa
265/99	Parcela IV-19 Plan Parcial del Rosario	Empresa
266/99	Deslinde	Asociaciones o Partidos Políticos

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

ESTRUCTURACION DE LAS ALEGACIONES EN FUNCION DE SU AMBITO		
Nº ALEG.	EMPLAZAMIENTO	AMBITO
305/99	Los Pinos	Actuación Sistemática
306/99	Calle Membrillo Los Pinos	Actuación Sistemática
307/99	Calle Membrillo Los Pinos	Actuación Sistemática
308/99	Calle Membrillo Los Pinos	Actuación Sistemática
309/99	Calle Membrillo Los Pinos	Actuación Sistemática
310/99	Los Pinos	Actuación Sistemática
311/99	Los Pinos	Actuación Sistemática
312/99	Los Pinos	Actuación Sistemática
313/99	Los Pinos	Actuación Sistemática
314/99	Los Pinos	Actuación Sistemática
315/99	Los Pinos	Actuación Sistemática
316/99	Alegaciones varias	
317/99	Las Herrizas	Actuación Asistemática
318/99	Av. Diputación	Actuación Asistemática
319/99	Fuente Nueva	Actuación Sistemática
320/99	Calle Olivo,4 Los Pinos	Actuación Sistemática
321/99	Sector 6 UE 17 Palmones	Actuación Sistemática
322/99	Calle La Mediana	Actuación Asistemática
323/99	Arroyo del lobo y Ctra. Punta Camero	Actuación Asistemática
324/99	Calle Cabo Bagur, 18	Actuación Asistemática
325/99	Calle Cabo Lastres	Actuación Sistemática
326/99	Calle Daniel Florido y Cabo Lastre	Actuación Sistemática
327/99	Calle Marinero Antolín Somba	Actuación Asistemática
328/99	Calle Maestro Millán Picazo, 17	Actuación Asistemática
329/99	FINCA El Cobre	Actuación Asistemática
330/99	Calle Vicente de Paul, 1	Actuación Sistemática
331/99	Calle Bagur, 20	Actuación Asistemática
332/99	Los Arcos del Cobre	Actuación Sistemática
333/99	Calle Santísimo y Muñoz Cobos	Actuación Asistemática
334/99	Calle Santísimo y Muñoz Cobos	Actuación Asistemática
335/99	Antigua fábrica de Harinas	Actuación Sistemática
336/99	Calle Muñoz Cobos,3	Actuación Asistemática
337/99	Calle Limón y Calle Olivo	Actuación Asistemática
338/99	Calle Cabo Mayor	Actuación Asistemática
339/99	Calle Cabo Lastres	Actuación Asistemática
340/99	Sector 3 La Arrejanosa	Actuación Sistemática
341/99	La Arrejanosa	Actuación Sistemática

4.2.2. ANALISIS DE LAS ALEGACIONES EN FUNCION DE SU CONTENIDO BÁSICO.

En este apartado vamos a analizar y estructurar el conjunto de las alegaciones presentadas, en función del contenido de las mismas, adscribiéndolas, a tal efecto, a alguno de los siguientes grupos que inciden en aspectos claves en los que se fundamenta la estrategia de toma de decisiones del Plan de cara a definir la ordenación integral del modelo urbano-territorial propuesto.

- Alegaciones que inciden en aspectos Medioambientales.
- Alegaciones que inciden en cambios de la Clasificación del suelo.
- Alegaciones que inciden en cambios de la Calificación del suelo.
- Alegaciones que inciden en aumento de la densidad residencial.
- Alegaciones que inciden en aspectos relativos al Sistema de Espacios Libres.
- Alegaciones que inciden en otros aspectos de la Ordenación.

Vamos a analizar pormenorizadamente cada uno de ellos:

- Alegaciones que inciden en aspectos Medioambientales.

Se han considerado dentro de este apartado todas aquellas alegaciones que inciden significativamente en cuestiones relativas con el Medio Ambiente, aun cuando dentro de su contenido puedan coexistir aspectos relativos a otras cuestiones tales como la calificación y/o la clasificación del suelo.

El total de alegaciones incluidas en este apartado es de 34 (10% del total de alegaciones presentadas).

De ellas:

- 13 se informan favorablemente estimándose su contenido.(38,23%).
- 4 se informan favorablemente estimándose parcialmente su contenido. (11,77%).
- 17 se informan desfavorablemente desestimándose su contenido. (50%).

Entre estas alegaciones 7 se encuentran repetidas, 2 pertenecientes a un mismo alegante (147/99 y 231/99) y otras 5 a otro alegante (284/99 a 288/99).

- Alegaciones que inciden en cambios de la Clasificación del Suelo.

Dentro de este apartado se incluyen un total de 31 alegaciones (9,06%). A la hora de analizar estas alegaciones se han manejado los siguientes subgrupos:

- Solicitud de cambio de clasificación de Suelo No Urbanizable a Suelo Urbanizable.

Nos encontramos con un total de 24 alegaciones las cuales han sido todas desestimadas.

- Solicitud de cambio de Clasificación de Suelo No Urbanizable a Suelo Urbano.

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

Nos encontramos con un total de 3 alegaciones, las cuales han sido desestimadas, destacando que todas ellas inciden en un emplazamiento concreto: la finca de Los Guijos.

- Solicitud de cambio de Clasificación de Suelo Urbanizable a Urbano.

Nos encontramos con un total de 4 alegaciones de las cuales:

- 1 se informa favorablemente estimándose su contenido.
- 3 se informan desfavorablemente desestimándose su contenido.

Como puede observarse, la inmensa mayoría de las alegaciones que afectan a un aspecto como la Clasificación del Suelo, de acusada significación en la definición de la estrategia ordenancística del Plan General, han sido desestimadas.

- Alegaciones que inciden en cambios de la Clasificación de Suelo.

En este caso se trata de analizar el conjunto de alegaciones que fundamentalmente inciden en cambios de usos, tanto globales como pormenorizados, propuestos por el Plan General.

En total de alegaciones incluidas en este apartado es de 75 (22% del total de alegaciones presentadas). De ellas:

- 20 se informan favorablemente estimándose su contenido. (26,6%).
- 2 se informan favorablemente estimándose parcialmente su contenido. (2,6%)
- 53 se informan desfavorablemente desestimándose su contenido. (70,8%).

En este aspecto, al igual que ocurre con la Clasificación del Suelo, también es muy significativo el volumen de alegaciones desestimadas.

En relación a los cambios de uso que proponen las alegaciones:

- 43 solicitan un cambio a Uso Comercial.
- 9 solicitan un cambio a Uso Residencial.
- 3 solicitan un cambio a Uso de Espacio Libre Público.
- 7 solicitan un cambio a Uso de Espacio Libre Privado.
- 2 solicitan un cambio a Uso de Actividades Económicas y Servicios Privados.
- 1 solicita un cambio a Uso de Actividades Primarias.
- 1 solicita un cambio a uso de Redes de Infraestructuras básicas.

- Alegaciones que inciden en aspectos relativos al Sistema de Espacios Libres.

Se trata en este apartado de significar aquellas alegaciones que en su contenido inciden de alguna forma en la estructuración del Sistema de Espacios Libres propuesto por el Plan General.

El total de alegaciones detectadas es de 75 (22% del total de alegaciones presentadas).

Dentro de este apartado, a su vez, podemos efectuar la siguiente subdivisión:

- Alegaciones que solicitan incremento en la superficie del Sistema de Espacios Libres.

Se detectan un total de 48 alegaciones. De ellas:

- 20 se informan favorablemente estimándose su contenido.
- 13 se informan favorablemente estimándose parcialmente su contenido.
- 15 se informan desfavorablemente desestimándose su contenido.

- Alegaciones que solicitan disminución en la superficie del Sistema de Espacios Libres.

Se detectan un total de 27 alegaciones. De ellas:

- 6 se informan favorablemente estimándose su contenido.
- 5 se informan favorablemente estimándose parcialmente su contenido.
- 11 se informan desfavorablemente desestimándose su contenido.

- Alegaciones que inciden en otros aspectos de la Ordenación.

En este apartado se han incluido todas aquellas alegaciones cuyo contenido es difícilmente clasificable, abarcando, por consiguiente, una casuística muy diversa que afecta a aspectos de la ordenación tales como:

- Afecciones y servidumbres del trazado de infraestructuras.
- Cambios puntuales en el trazado y definición de alineaciones.
- Cambios solicitados en la altura máxima asignada.
- Aspectos relativos a errores cartográficos detectados.
- Cambios solicitados relativos a edificabilidades asignadas.
- Modificaciones solicitadas en el trazado de algún elemento viario.
- Cambios puntuales en la delimitación de Unidades de Ejecución que afectan a parcelas para las que se solicita su exclusión de la misma.
- Modificaciones en la ordenación planteada en Unidades de Ejecución.
- Situaciones relativas a relaciones contractuales pasadas.
- Otros.

El número total de alegaciones incluidas en este apartado es 153 (44,73%). De ellas:

- 55 se informan favorablemente estimándose su contenido.
- 20 se informan favorablemente estimándose parcialmente su contenido.
- 78 se informan desfavorablemente desestimándose su contenido.

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

ESTRUCTURACION DE LAS ALEGACIONES EN FUNCION DE SU CONTENIDO

Nº ALEG.	EMPLAZAMIENTO	CONTENIDO
001/99	Parcela Calle Fuente Nueva	Otros aspectos de la Ordenación
002/99	Parcela calle Cabo Peña	Sistemas de Espacios Libres
003/99	Parcela junto Colegio Los Pinos	Sist. de Espacios Libres y cambios de Calif. de Suelo
004/99	Calle Membrillo,3	Sistemas de Espacios Libres
005/99	Calle Membrillo	Asp. Medioambientales y Sist. de Espacios Libres
006/99	Tubería de Confederación	Asp. Medioambientales y Sist. de Espacios Libres
007/99	Calle Petunia s/n	Asp. Medioambientales y Sist. de Espacios Libres
008/99	Calle Membrillo,3	Sistemas de Espacios Libres
009/99	Tubería Confederación Hidrográfica	Otros aspectos de la Ordenación
010/99	Finca San Bernabé	Otros aspectos de la Ordenación
011/99	Calle Albacora,108	Otros aspectos de la Ordenación
012/99	Iglesia La Palma	Sistemas de Espacios Libres
013/99	6 UE 27 Margarita	Asp. Medioambientales y Sist.de Espacios Libres
014/99	Sector Fuente Nueva 3 UE 5	Otros aspectos de la Ordenación
015/99	Calle Patriarca Dr. Pérez Rodríguez	Otros aspectos de la Ordenación
016/99	Parcelas Calle Cabo Peña	Sistemas de Espacios Libres
017/99	Calle Patriarca Dr. Pérez Rodríguez	Otros aspectos de la Ordenación
018/99	Calle Limón,13	Otros aspectos de la Ordenación
019/99	Calle Curro Muela	Cambios de Clasificación de Suelo
020/99	Calle San José y San Francisco, 14	Otros aspectos de la Ordenación
021/99	Calle Pomponio Mela, Cine Astoria	Otros aspectos de la Ordenación
022/99	Calle La Parra	Otros aspectos de la Ordenación
023/99	Cortijo San Bernabé, finca 11.232.	Sistemas de Espacios Libres
024/99	Calle Almendaraches, 17-A	Otros aspectos de la Ordenación
025/99	U.A. BF-2 Calle Zaragoza-Jaén	Otros aspectos de la Ordenación
026/99	Sistema General portuario	Aspectos Medioambientales
027/99	Calle Muñoz Cobos, 3	Sistemas de Espacios Libres
028/99	Calle El Olivo en los Pinos	Otros aspectos de la Ordenación
029/99	Calle Limón y Calle El Olivo. Los Pinos	Otros aspectos de la Ordenación
030/99	El Mirador	Otros aspectos de la Ordenación
031/99	Calle Fermín Salvochea y P. Arriete	Otros aspectos de la Ordenación
032/99	Solar nº 15 Calle Muro	Otros aspectos de la Ordenación
033/99	Fábrica de Hielo	Otros aspectos de la Ordenación
034/99	Avda. Virgen del Carmen, La Ladera	Otros aspectos de la Ordenación
035/99	Sector 11, El Algarrobo	Aspectos Medioambientales
036/99	6 UE 27 Margarita	Asp. Medioambientales y Sist. de Espacios Libres
037/99	El Mirador	Cambios de Clasificación de Suelo
038/99	Calle Olivo en los Pinos	Asp. Medioambientales y Sist. de Espacios Libres

ESTRUCTURACION DE LAS ALEGACIONES EN FUNCION DE SU CONTENIDO

Nº ALEG.	EMPLAZAMIENTO	CONTENIDO
039/99	La Parra, 14, en Los Pinos	Sistemas de Espacios Libres
040/99	Calle Muñoz Cobos, 3	Sistemas de Espacios Libres
041/99	U.A. CU-1	Otros aspectos de la Ordenación
042/99	Calle Muñoz Cobos, 3	Sistemas de Espacios Libres
043/99	Calle Muñoz Cobos	Sistemas de Espacios Libres
044/99	Cañada de los Tomates, 69	Otros aspectos de la Ordenación
045/99	Parcela II-2 U.E. Nº IV Sector SAE-2.	Otros aspectos de la Ordenación
046/99	Parcela II-4 U.E. Nº IV Sector SAE-2.	Otros aspectos de la Ordenación
047/99	Parcela II-10 U.E. Nº IV Sector SAE-2.	Otros aspectos de la Ordenación
048/99	Polígono I. Las Herrizas	Sist. de Espacios Libres y cambios de Calif. de Suelo
049/99	Parcela II-1 U.E. Nº IV Sector SAE-2.	Otros aspectos de la Ordenación
050/99	Parcela II-6 U.E. Nº IV Sector SAE-2.	Otros aspectos de la Ordenación
051/99	Acebuchal Bajo, nº registral 26533	Otros aspectos de la Ordenación
052/99	Calle Muñoz Cobos, 3	Sistemas de Espacios Libres
053/99	Calle Naranja, 7 (Los Pinos)	Sistemas de Espacios Libres
054/99	Finca registral 11.918 y 11.248	Cambios de Clasificación de Suelo
055/99	Calle la Parra, 20, urb. Los Pinos	Sistemas de Espacios Libres
056/99	Huerta Las Pilas	Otros aspectos de la Ordenación
057/99	Parcela U.E.Nº IV SAE-2	Otros aspectos de la Ordenación
058/99	Parcela II-11.U.E. IV SAE-2	Otros aspectos de la Ordenación
059/99	Calle Bagur, 12 6 UE 11 Tucán	Otros aspectos de la Ordenación
060/99	Calle Bagur,14 6 UE 11 Tucán	Otros aspectos de la Ordenación
061/99	Parcela U.E. nº IV SAE 2	Otros aspectos de la Ordenación
062/99	Acebuchal bajo nº registral 8344	Otros aspectos de la Ordenación
063/99	Calle Olivo en Los Pinos	Sistemas de Espacios Libres
064/99	Finca Acebuchal Bajo nº reg. 8341	Otros aspectos de la Ordenación
065/99	Finca Acebuchal Bajo nº reg. 26533	Otros aspectos de la Ordenación
066/99	Calle San José 1	Otros aspectos de la Ordenación
067/99	Calle Cope, 5-A	Otros aspectos de la Ordenación
068/99	Parcela Los Pinares	Otros aspectos de la Ordenación
069/99	Calle Patriarca Obispo Rodríguez	Otros aspectos de la Ordenación
070/99	Parcela Km. 108 CN-340	Cambios de Clasificación de Suelo
071/99	Calle Argentina, 22	Otros aspectos de la Ordenación
072/99	Calle Argentina, 22	Otros aspectos de la Ordenación
073/99	Calle Argentina, 22	Otros aspectos de la Ordenación
074/99	Ctra. Málaga, 109	Otros aspectos de la Ordenación
075/99	Supermercado ctra. Málaga Cádiz	Cambios de Clasificación de Suelo
076/99	Urb. Los Pinos	Sistemas de Espacios Libres

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

ESTRUCTURACION DE LAS ALEGACIONES EN FUNCION DE SU CONTENIDO		
Nº ALEG.	EMPLAZAMIENTO	CONTENIDO
077/99	Solar Calle San Vicente de Paul	Otros aspectos de la Ordenación
078/99	Calle Naranja de Bulnes, 41	Otros aspectos de la Ordenación
079/99	6 UE 16 Calle Buitre	Sistemas de Espacios Libres
080/99	Solar Calle Maestro Millán Picazo	Otros aspectos de la Ordenación
081/99	3 UE 10 Saladillo	Sistemas de Espacios Libres
082/99	Calle Madroño, 17	Otros aspectos de la Ordenación
083/99	Parcela II, 1-A UE nº IV Sector SAE-2	Otros aspectos de la Ordenación
084/99	Finca Calle Fuentenueva, 32	Otros aspectos de la Ordenación
085/99	Calle Fuentenueva, 30	Otros aspectos de la Ordenación
086/99	Remodelación Escalinata de Murillo	Sistemas de Espacios Libres
087/99	Calle Muñoz Cobos,3	Sistemas de Espacios Libres
088/99	Calle Teniente Riera, 9	Otros aspectos de la Ordenación
089/99	Zona San García	Aspectos Medioambientales
090/99	Calle Argentina, 22	Otros aspectos de la Ordenación
091/99	Calle San José, 7	Otros aspectos de la Ordenación
092/99	Calle Argentina, 22	Otros aspectos de la Ordenación
093/99	Parcela II, 8 U.E. nº IV Sector SAE-2	Otros aspectos de la Ordenación
094/99	Parcela II, 9 U.E. nº IV Sector SAE-2	Otros aspectos de la Ordenación
095/99	Calle Argentina,24	Otros aspectos de la Ordenación
096/99	ampliación periodo información pública	Otros aspectos de la Ordenación
097/99	ampliación periodo información pública	Otros aspectos de la Ordenación
098/99	ampliación periodo información pública	Otros aspectos de la Ordenación
099/99	Cabo Peñas Bda. El Rinconcillo	Otros aspectos de la Ordenación
100/99	ampliación periodo información pública	Otros aspectos de la Ordenación
101/99	Solar Calle Rota, s/n	Otros aspectos de la Ordenación
102/99	Calle Juan Morrison, 17	Otros aspectos de la Ordenación
103/99	Cortijo del Inglés	Aspectos Medioambientales
104/99	Catálogo de Protec. de Monumentos	Sistemas de Espacios Libres
105/99	Previsiones Portuarias en San García.	Aspectos Medioambientales
106/99	Finca El Algarrobo	Aspectos Medioambientales
107/99	Finca Calle Jacinto Benavente	Sistemas de Espacios Libres
108/99	Calle José Román, 6 esquina Buen Aire	Otros aspectos de la Ordenación
109/99	Unidad de Ejecución 6 UE 22	Otros aspectos de la Ordenación
110/99	Unidad de Ejecución 6 UE 22	Sistemas de Espacios Libres
111/99	Finca de El Tolmo	Aspectos Medioambientales
112/99	Plan de Actuación BF-7	Otros aspectos de la Ordenación
113/99	Plan de Actuación BF-7	Otros aspectos de la Ordenación
114/99	Finca paseo de la Conferencia.	Sistemas de Espacios Libres

ESTRUCTURACION DE LAS ALEGACIONES EN FUNCION DE SU CONTENIDO		
Nº ALEG.	EMPLAZAMIENTO	CONTENIDO
115/99	Cortijo Real	Otros aspectos de la Ordenación
116/99	Alegaciones varias	Otros aspectos de la Ordenación
117/99	5 UE 1 Cabo Lastres	Aspectos Medioambientales
118/99	5 UE 1 Cabo Lastres	Aspectos Medioambientales
119/99	Acebuchal Bajo	Otros aspectos de la Ordenación
120/99	Fuente Nueva 27 y 29	Otros aspectos de la Ordenación
121/99	3 UE 9 Pescadores II	Otros aspectos de la Ordenación
122/99	1 UE 2 Plaza del Coral	Otros aspectos de la Ordenación
123/99	Finca Calle Jacinto Benavente	Sistemas de Espacios Libres
124/99	Alegaciones varias	Sistemas de Espacios Libres
125/99	Alegaciones varias	Aspectos Medioambientales
126/99	Rinconcillo	Otros aspectos de la Ordenación
127/99	Rinconcillo	Otros aspectos de la Ordenación
128/99	Fuentenueva	Otros aspectos de la Ordenación
129/99	Parcela nº 11-A Acebuchal	Otros aspectos de la Ordenación
130/99	Solar Calle Hernando Soto	Otros aspectos de la Ordenación
131/99	LA NAVE CTM	Otros aspectos de la Ordenación
132/99	Alegaciones varias	Aspectos Medioambientales
133/99	Calle Flamenco	Cambios de Calificación de Suelo
134/99	Solar CalleRocha y Calle Muñoz Cobos	Otros aspectos de la Ordenación
135/99	Solar Calle Cánovas del Castillo 2.	Otros aspectos de la Ordenación
136/99	Solares U.A. R-1 Hoyo de Los Caballos	Otros aspectos de la Ordenación
137/99	Calle Olivo	Sistemas de Espacios Libres
138/99	Finca nº registral 5.850 La Granja	Sistemas de Espacios Libres
139/99	6UE 11 Calle Tucán	Otros aspectos de la Ordenación
140/99	3 UE 6 Secano	Otros aspectos de la Ordenación
141/99	4 UE 9 Pastores	Otros aspectos de la Ordenación
142/99	PERI Acceso Central.	Otros aspectos de la Ordenación
143/99	5 UE 6 Huerta Othone	Otros aspectos de la Ordenación
144/99	P.K. 101 CN 340	Otros aspectos de la Ordenación
145/99	Terrenos Pelayo	Aspectos Medioambientales
146/99	Fincas Tte. Miranda, 96	Otros aspectos de la Ordenación
147/99	Alegaciones varias	Asp. Medioamb.,Sist. Esp. Libres y cambios Clasif. Suelo
148/99	6UE16 Calle Buitre	Otros aspectos de la Ordenación
149/99	Avda. Virgen del Carmen	Otros aspectos de la Ordenación
150/99	Acebuchal Alto SCV-1	Otros aspectos de la Ordenación
151/99	3 UE 2 El Mirador	Cambios de Calificación de Suelo
152/99	3 UE 2 El Mirador	Cambios de Calificación de Suelo

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

ESTRUCTURACION DE LAS ALEGACIONES EN FUNCION DE SU CONTENIDO

Nº ALEG.	EMPLAZAMIENTO	CONTENIDO
153/99	3 UE 2 El Mirador	Cambios de Calificación de Suelo
154/99	3 UE 2 El Mirador	Cambios de Calificación de Suelo
155/99	3 UE 2 El Mirador	Cambios de Calificación de Suelo
156/99	3 UE 2 El Mirador	Cambios de Calificación de Suelo
157/99	3 UE 2 El Mirador	Cambios de Calificación de Suelo
158/99	3 UE 2 El Mirador	Cambios de Calificación de Suelo
159/99	3 UE 2 El Mirador	Cambios de Calificación de Suelo
160/99	3 UE 2 El Mirador	Cambios de Calificación de Suelo
161/99	3 UE 2 El Mirador	Cambios de Calificación de Suelo
162/99	3 UE 2 El Mirador	Cambios de Calificación de Suelo
163/99	3 UE 2 El Mirador	Cambios de Calificación de Suelo
164/99	3 UE 2 El Mirador	Cambios de Calificación de Suelo
165/99	3 UE 2 El Mirador	Cambios de Calificación de Suelo
166/99	3 UE 2 El Mirador	Cambios de Calificación de Suelo
167/99	3 UE 2 El Mirador	Cambios de Calificación de Suelo
168/99	3 UE 2 El Mirador	Cambios de Calificación de Suelo
169/99	3 UE 2 El Mirador	Cambios de Calificación de Suelo
170/99	3 UE 2 El Mirador	Cambios de Calificación de Suelo
170/99b	3 UE 2 El Mirador	Cambios de Calificación de Suelo
171/99	3 UE 2 El Mirador	Cambios de Calificación de Suelo
172/99	3 UE 2 El Mirador	Cambios de Calificación de Suelo
173/99	3 UE 2 El Mirador	Cambios de Calificación de Suelo
174/99	3 UE 2 El Mirador	Cambios de Calificación de Suelo
175/99	3 UE 2 El Mirador	Cambios de Calificación de Suelo
176/99	3 UE 2 El Mirador	Cambios de Calificación de Suelo
177/99	3 UE 2 El Mirador	Cambios de Calificación de Suelo
178/99	3 UE 2 El Mirador	Cambios de Calificación de Suelo
179/99	3 UE 2 El Mirador	Cambios de Calificación de Suelo
180/99	3 UE 2 El Mirador	Cambios de Calificación de Suelo
181/99	3 UE 2 El Mirador	Cambios de Calificación de Suelo
182/99	3 UE 2 El Mirador	Cambios de Calificación de Suelo
183/99	3 UE 2 El Mirador	Cambios de Calificación de Suelo
184/99	3 UE 2 El Mirador	Cambios de Calificación de Suelo
185/99	3 UE 2 El Mirador	Cambios de Calificación de Suelo
186/99	Calle Sauce	Sistemas de Espacios Libres
187/99	Cabo Roca	Otros aspectos de la Ordenación
188/99	Cabo Roca	Cambios de Clasificación de Suelo
189/99	Cabo Ortegal, 14	Otros aspectos de la Ordenación
190/99	Calle Zafiro,2	Otros aspectos de la Ordenación

ESTRUCTURACION DE LAS ALEGACIONES EN FUNCION DE SU CONTENIDO

Nº ALEG.	EMPLAZAMIENTO	CONTENIDO
191/99	Calle Ubrique	Cambios de Calificación de Suelo
192/99	6 UE 17 Palmones	Sist. de Espacios Libres y cambios de Calif. de Suelo
193/99	Calle Beulliere 3 UE 2	Cambios de Calificación de Suelo
194/99	Calle Yate	Cambios de Calificación de Suelo
195/99	4 UE 9 Los Pastores	Cambios de Calificación de Suelo
196/99	Terrenos El Mirador	Cambios de Calificación de Suelo
197/99	Alegaciones El Mirador	Cambios de Calificación de Suelo
198/99	6 UE 20 Colegio Los Pinos	Sistemas de Espacios Libres
199/99	Dehesa de la Pinta	Cambios de Clasificación de Suelo
200/99	Parcela "Restaurante Los Pulpos"	Sistemas de Espacios Libres
201/99	5 UE 1 Cabo Lastres	Otros aspectos de la Ordenación
202/99	6 UE 28 Los Sauces	Sistemas de Espacios Libres
203/99	Avda. Agua Marina, 51	Cambios de Calificación de Suelo
204/99	1 UE 1 Banda del Río	Cambios de Calificación de Suelo
205/99	5 UE 2 Cabo Finisterre	Cambios de Calificación de Suelo
206/99	5 UE 1 Cabo Lastres	Otros aspectos de la Ordenación
207/99	3 UE 4 Alfageme	Otros aspectos de la Ordenación
208/99	Parc.2- 3 UA CU 2 Camping Costa Sol	Otros aspectos de la Ordenación
209/99	Calle Cabo Ortegal,12	Otros aspectos de la Ordenación
210/99	Cabo Touriñana, 3	Sistemas de Espacios Libres
211/99	Parcelas Rinconcillo	Cambios de Clasificación de Suelo
212/99	Calle Adolfo Martín Sánchez	Cambios de Clasificación de Suelo
213/99	Calle Adolfo Sánchez Vázquez,22	Cambios de Clasificación de Suelo
214/99	Calle Marinero Antolín Lomba,15	Cambios de Clasificación de Suelo
215/99	Parcela CV-7 La Granja	Sistemas de Espacios Libres
216/99	5 UE 2 6 UE 2 6 UE 3 6 UE 5	Otros aspectos de la Ordenación
217/99	Calle Margarita	Otros aspectos de la Ordenación
218/99	Calle Anibal	Otros aspectos de la Ordenación
219/99	Calle Anibal,12	Otros aspectos de la Ordenación
220/99	2 UE 7 Baelo Claudia	Otros aspectos de la Ordenación
221/99	Parcela Núcleo Urbano	Sistemas de Espacios Libres
222/99	Alegaciones varias	Otros aspectos de la Ordenación
223/99	Parcela Los Guijos	Cambios de Clasificación de Suelo
224/99	Parcela Los Guijos	Cambios de Clasificación de Suelo
225/99	Finca La Yesera	Sistemas de Espacios Libres
226/99	Parcela Los Guijos	Cambios de Clasificación de Suelo
227/99	Finca Huerta del Ancla,5	Sistemas de Espacios Libres
228/99	Finca Huerta del Ancla,3	Sistemas de Espacios Libres

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

ESTRUCTURACION DE LAS ALEGACIONES EN FUNCION DE SU CONTENIDO

Nº ALEG.	EMPLAZAMIENTO	CONTENIDO
229/99	Plan parcial sector de San Bernabé	Sistemas de Espacios Libres
230/99	Calle Cabo Bagur	Cambios de Calificación de Suelo
231/99	Alegaciones Varias	Asp. Medioamb.,Sist. Esp. Libres y cambios Clasif. Suelo
232/99	BP-7 Fábrica Hielo	Cambios de Calificación de Suelo
233/99	Zona ctra. de Getares	Aspectos Medioambientales
234/99	Alegaciones varias	Aspectos Medioambientales
235/99	Litoral San García	Asp. Medioambientales y cambios de Calific. de Suelo
236/99	Calle Cabo Bagur	Cambios de Calificación de Suelo
237/99	Calle Fuentenueva,40	Otros aspectos de la Ordenación
238/99	UE PE y reforma Interior Rinconcillo	Otros aspectos de la Ordenación
239/99	Bda. Rinconcillo	Otros aspectos de la Ordenación
240/99	Dehesa de la Santa	Aspectos Medioambientales
241/99	Avda. Embarcadero 43	Cambios de Calificación de Suelo
242/99	Calle Sierra de Alcaraz,2	Sistemas de Espacios Libres
243/99	Calle Andalucía,4 Bajo	Otros aspectos de la Ordenación
244/99	Alegaciones varias	Otros aspectos de la Ordenación
245/99	Avda. El Embarcadero	Otros aspectos de la Ordenación
246/99	3 UE 13 Yeseras	Otros aspectos de la Ordenación
247/99	Finca junto al Río Picaro	Cambios de Clasificación de Suelo
248/99	Solar Patriarca Dr. Pérez Rodríguez	Otros aspectos de la Ordenación
249/99	Cortijo Manzanete	Aspectos Medioambientales
250/99	Finca Calle Millán Picazo,27	Cambios de Calificación de Suelo
251/99	Ctra. Cádiz-Málaga 40	Otros aspectos de la Ordenación
252/99	Cortijo Real	Cambios de Calificación de Suelo
253/99	Marinero Antolin Lomba,15	Otros aspectos de la Ordenación
254/99	6 UE 1 Cabo Roca	Otros aspectos de la Ordenación
255/99	5 UE 1 Cabo Lastres	Otros aspectos de la Ordenación
256/99	Calle Cabo San Vicente,2	Sistemas de Espacios Libres
257/99	Calle Cabo Burela	Cambios de Clasificación de Suelo
258/99	Solar Avda. de la Diputación s/n	Otros aspectos de la Ordenación
259/99	Alegaciones Varias	Cambios de Calificación de Suelo
260/99	APBA	Aspectos Medioambientales
261/99	Sector SAE-I	Otros aspectos de la Ordenación
262/99	6 UE 25 La Parra	Sistemas de Espacios Libres
263/99	Parcela Acceso Sur al Puerto	Otros aspectos de la Ordenación
264/99	Escalinata Paseo Marítimo	Sistemas de Espacios Libres
265/99	Parcela IV-19 Plan Parcial del Rosario	Otros aspectos de la Ordenación
266/99	Deslinde	Otros aspectos de la Ordenación

ESTRUCTURACION DE LAS ALEGACIONES EN FUNCION DE SU CONTENIDO

Nº ALEG.	EMPLAZAMIENTO	CONTENIDO
267/99	Avda.El Embarcadero,37	Otros aspectos de la Ordenación
268/99	Acebuchal Bajo	Cambios de Calificación de Suelo
269/99	Acebuchal	Otros aspectos de la Ordenación
270/99	Acebuchal	Otros aspectos de la Ordenación
271/99	Acebuchal	Otros aspectos de la Ordenación
272/99	Parcelas Los Pinos	Otros aspectos de la Ordenación
273/99	Los Pinos	Sistemas de Espacios Libres
274/99	Parcela A-6 Sector Getares	Otros aspectos de la Ordenación
275/99	Fábrica de Hielo	Cambios de Calificación de Suelo
276/99	6 UE 19 San Miguel	Otros aspectos de la Ordenación
277/99	Parcela RT-1/2 PP San Bernabé	Otros aspectos de la Ordenación
278/99	6 UE 21 La Palmera	Otros aspectos de la Ordenación
279/99	2 UE 5 Fuerte Santiago	Otros aspectos de la Ordenación
280/99	Estación Autobuses	Cambios de Calificación de Suelo
281/99	Las Herrizas	Otros aspectos de la Ordenación
282/99	Alegaciones varias	Cambios de Calificación de Suelo
283/99	3 UE 1 y 3 UE 2	Otros aspectos de la Ordenación
284/99	6 UE26 -27 Calle Membrillo Margarita	Asp. Medioambientales y cambios de Calific. de Suelo
285/99	6 UE26 -27 Calle Membrillo Margarita	Asp. Medioambientales y cambios de Calific. de Suelo
286/99	6 UE26 -27 Calle Membrillo Margarita	Asp. Medioambientales y cambios de Calific. de Suelo
287/99	6 UE26 -27 Calle Membrillo Margarita	Asp. Medioambientales y cambios de Calific. de Suelo
288/99	6 UE26 -27 Calle Membrillo Margarita	Asp. Medioambientales y cambios de Calific. de Suelo
289/99	Parcelas Ctra. Vieja de Los Barrios	Otros aspectos de la Ordenación
290/99	Parcelas Ctra. Vieja de Los Barrios	Sistemas de Espacios Libres
291/99	Parcelas Ctra. Vieja de Los Barrios	Sistemas de Espacios Libres
292/99	Parcelas Ctra. Vieja de Los Barrios	Sistemas de Espacios Libres
293/99	Calle Margarita	Otros aspectos de la Ordenación
294/99	Los Pinos	Sistemas de Espacios Libres
295/99	Los Pinos	Sistemas de Espacios Libres
296/99	Dehesa del Acebuchal	Cambios de Calificación de Suelo
297/99	Calle Membrillo	Otros aspectos de la Ordenación
298/99	Calle Membrillo	Sistemas de Espacios Libres
299/99	Calle Membrillo	Otros aspectos de la Ordenación
300/99	Alamillos Oeste	Otros aspectos de la Ordenación
301/99	Alamillos	Otros aspectos de la Ordenación
302/99	Calle Membrillo	Sistemas de Espacios Libres
303/99	Finca Embarcadero	Cambios de Calificación de Suelo
304/99	Plan parcial sector SB-1 San Bernabé	Otros aspectos de la Ordenación

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

ESTRUCTURACIÓN DE LAS ALEGACIONES EN FUNCIÓN DE SU CONTENIDO		
Nº ALEG.	EMPLAZAMIENTO	CONTENIDO
305/99	Los Pinos	Sistemas de Espacios Libres
306/99	Calle Membrillo Los Pinos	Sistemas de Espacios Libres
307/99	Calle Membrillo Los Pinos	Sistemas de Espacios Libres
308/99	Calle Membrillo Los Pinos	Sistemas de Espacios Libres
309/99	Calle Membrillo Los Pinos	Sistemas de Espacios Libres
310/99	Los Pinos	Otros aspectos de la Ordenación
311/99	Los Pinos	Sistemas de Espacios Libres
312/99	Los Pinos	Sistemas de Espacios Libres
313/99	Los Pinos	Sistemas de Espacios Libres
314/99	Los Pinos	Sistemas de Espacios Libres
315/99	Los Pinos	Sistemas de Espacios Libres
316/99	Alegaciones varias	
317/99	Las Herrizas	Aspectos Medioambientales
318/99	Av. Diputación	Cambios de Calificación de Suelo
319/99	Fuente Nueva	Otros aspectos de la Ordenación
320/99	Calle Olivo,4 Los Pinos	Otros aspectos de la Ordenación
321/99	Sector 6 UE 17 Palmones	Otros aspectos de la Ordenación
322/99	Calle La Mediana	Cambios de Clasificación de Suelo
323/99	Arroyo del lobo y Ctra. Punta Carnero	Aspectos Medioambientales
324/99	Calle Cabo Bagur, 18	Cambios de Calificación de Suelo
325/99	Calle Cabo Lastres	Cambios de Clasificación de Suelo
326/99	Calle Daniel Florido y Cabo Lastre	Cambios de Clasificación de Suelo
327/99	Calle Marinero Antolín Somba	Otros aspectos de la Ordenación
328/99	Calle Maestro Millán Picazo, 17	Cambios de Calificación de Suelo
329/99	FINCA El Cobre	Aspectos Medioambientales
330/99	Calle Vicente de Paul, 1	Cambios de Calificación de Suelo
331/99	Calle Bagur, 20	Cambios de Calificación de Suelo
332/99	Los Arcos del Cobre	Otros aspectos de la Ordenación
333/99	Calle Santísimo y Muñoz Cobos	Sistemas de Espacios Libres
334/99	Calle Santísimo y Muñoz Cobos	Sistemas de Espacios Libres
335/99	Antigua fábrica de Harinas	Otros aspectos de la Ordenación
336/99	Calle Muñoz Cobos,3	Sistemas de Espacios Libres
337/99	Calle Limón y Calle Olivo	Otros aspectos de la Ordenación
338/99	Calle Cabo Mayor	Cambios de Clasificación de Suelo
339/99	Calle Cabo Lastres	Cambios de Clasificación de Suelo
340/99	Sector 3 La Arrejanosa	Cambios de Calificación de Suelo
341/99	La Arrejanosa	Cambios de Calificación de Suelo

4.2.3. ANALISIS DE LAS ALEGACIONES EN FUNCIÓN DEL OBJETO DE LA ALEGACION.

Este apartado del análisis tiene por objeto estructurar las alegaciones en dos grandes grupos:

- Alegaciones que inciden en aspectos generales.

Se trata de aquellas alegaciones cuyo contenido incide en la definición del modelo urbano-territorial propuesto por el Plan, abarcando un nivel de determinaciones amplio y diverso.

El número total de alegaciones incluidas en este apartado es 153, de las cuales:

- 46 se informan favorablemente estimándose su contenido. (30%)
- 18 se informan favorablemente estimándose parcialmente su contenido.(11,76%).
- 89 se informan desfavorablemente.(58,24%).
- Alegaciones que inciden en aspectos sectoriales.

En este caso se trata de detectar el volumen de alegaciones presentadas cuyo contenido afecta a algún aspecto sectorial de la ordenación propuesta por el Plan.

El número total de alegaciones incluidas en este apartado es 188, de las cuales:

- 56 se informan favorablemente estimándose su contenido. (29,78%)
- 25 se informan favorablemente estimándose parcialmente su contenido. (13,3%).
- 107 se informan desfavorablemente.(56,92%).

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

ESTRUCTURACION DE LAS ALEGACIONES EN FUNCION DE SU OBJETO		
Nº ALEG.	EMPLAZAMIENTO	OBJETO
001/99	Parcela Calle Fuente Nueva	Aspectos Sectoriales
002/99	Parcela calle Cabo Peña	Aspectos Sectoriales
003/99	Parcela junto Colegio Los Pinos	Aspectos Generales
004/99	Calle Membrillo,3	Aspectos Sectoriales
005/99	Calle Membrillo	Aspectos Generales
006/99	Tubería de Confederación	Aspectos Generales
007/99	Calle Petunia s/n	Aspectos Generales
008/99	Calle Membrillo,3	Aspectos Sectoriales
009/99	Tubería Confederación Hidrográfica	Aspectos Sectoriales
010/99	Finca San Bernabé	Aspectos Generales
011/99	Calle Albacora,108	Aspectos Sectoriales
012/99	Iglesia La Palma	Aspectos Generales
013/99	6 UE 27 Margarita	Aspectos Generales
014/99	Sector Fuente Nueva 3 UE 5	Aspectos Sectoriales
015/99	Calle Patriarca Dr. Pérez Rodríguez	Aspectos Sectoriales
016/99	Parcelas Calle Cabo Peña	Aspectos Sectoriales
017/99	Calle Patriarca Dr. Pérez Rodríguez	Aspectos Sectoriales
018/99	Calle Limón,13	Aspectos Generales
019/99	Calle Curro Muela	Aspectos Sectoriales
020/99	Calle San José y San Francisco, 14	Aspectos Sectoriales
021/99	Calle Pomponio Mela, Cine Astoria	Aspectos Sectoriales
022/99	Calle La Parra	Aspectos Sectoriales
023/99	Cortijo San Bernabé, finca 11.232.	Aspectos Sectoriales
024/99	Calle Almendaraches, 17-A	Aspectos Sectoriales
025/99	U.A. BF-2 Calle Zaragoza-Jaén	Aspectos Sectoriales
026/99	Sistema General portuario	Aspectos Generales
027/99	Calle Muñoz Cobos, 3	Aspectos Generales
028/99	Calle El Olivo en los Pinos	Aspectos Sectoriales
029/99	Calle Limón y Calle El Olivo. Los Pinos	Aspectos Sectoriales
030/99	El Mirador	Aspectos Generales
031/99	Calle Fermín Salvochea y P. Arriete	Aspectos Sectoriales
032/99	Solar nº 15 Calle Muro	Aspectos Sectoriales
033/99	Fábrica de Hielo	Aspectos Generales
034/99	Avda. Virgen del Carmen, La Ladera	Aspectos Sectoriales
035/99	Sector 11, El Algarrobo	Aspectos Generales
036/99	6 UE 27 Margarita	Aspectos Sectoriales
037/99	El Mirador	Aspectos Generales
038/99	Calle Olivo en los Pinos	Aspectos Generales

ESTRUCTURACION DE LAS ALEGACIONES EN FUNCION DE SU OBJETO		
Nº ALEG.	EMPLAZAMIENTO	OBJETO
039/99	La Parra, 14, en Los Pinos	Aspectos Sectoriales
040/99	Calle Muñoz Cobos, 3	Aspectos Generales
041/99	U.A. CU-1	Aspectos Sectoriales
042/99	Calle Muñoz Cobos, 3	Aspectos Generales
043/99	Calle Muñoz Cobos	Aspectos Generales
044/99	Cañada de los Tomates, 69	Aspectos Sectoriales
045/99	Parcela II-2 U.E. Nº IV Sector SAE-2.	Aspectos Generales
046/99	Parcela II-4 U.E. Nº IV Sector SAE-2.	Aspectos Generales
047/99	Parcela II-10 U.E. Nº IV Sector SAE-2.	Aspectos Generales
048/99	Poligono I. Las Herrizas	Aspectos Sectoriales
049/99	Parcela II-1 U.E. Nº IV Sector SAE-2.	Aspectos Generales
050/99	Parcela II-6 U.E. Nº IV Sector SAE-2.	Aspectos Generales
051/99	Acebuchal Bajo, nº registral 26533	Aspectos Sectoriales
052/99	Calle Muñoz Cobos, 3	Aspectos Generales
053/99	Calle Naranja, 7 (Los Pinos)	Aspectos Sectoriales
054/99	Finca registral 11.918 y 11.248	Aspectos Sectoriales
055/99	Calle la Parra, 20, urb. Los Pinos	Aspectos Sectoriales
056/99	Huerta Las Pilas	Aspectos Generales
057/99	Parcela U.E. Nº IV SAE-2	Aspectos Generales
058/99	Parcela II-11.U.E. IV SAE-2	Aspectos Generales
059/99	Calle Bagur, 12 6 UE 11 Tucán	Aspectos Sectoriales
060/99	Calle Bagur,14 6 UE 11 Tucán	Aspectos Sectoriales
061/99	Parcela U.E. nº IV SAE 2	Aspectos Generales
062/99	Acebuchal bajo nº reg. 8344	Aspectos Sectoriales
063/99	Calle Olivo en Los Pinos	Aspectos Sectoriales
064/99	Finca Acebuchal Bajo nº reg. 8341	Aspectos Sectoriales
065/99	Finca Acebuchal Bajo nº reg. 26533	Aspectos Sectoriales
066/99	Calle San José 1	Aspectos Sectoriales
067/99	Calle Cope, 5-A	Aspectos Sectoriales
068/99	Parcela Los Pinares	Aspectos Sectoriales
069/99	Calle Patriarca Obispo Rodríguez	Aspectos Generales
070/99	Parcela Km. 108 CN-340	Aspectos Generales
071/99	Calle Argentina, 22	Aspectos Sectoriales
072/99	Calle Argentina, 22	Aspectos Sectoriales
073/99	Calle Argentina, 22	Aspectos Sectoriales
074/99	Ctra. Málaga, 109	Aspectos Sectoriales
075/99	Supermercado ctra. Málaga Cádiz	Aspectos Sectoriales
076/99	Urb. Los Pinos	Aspectos Generales

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

ESTRUCTURACION DE LAS ALEGACIONES EN FUNCION DE SU OBJETO		
Nº ALEG.	EMPLAZAMIENTO	OBJETO
077/99	Solar Calle San Vicente de Paul	Aspectos Sectoriales
078/99	Calle Naranja de Bulnes, 41	Aspectos Sectoriales
079/99	6 UE 16 Calle Buitre	Aspectos Generales
080/99	Solar Calle Maestro Millán Picazo	Aspectos Generales
081/99	3 UE 10 Saladillo	Aspectos Generales
082/99	Calle Madroño, 17	Aspectos Sectoriales
083/99	Parcela II, 1-A UE nº IV Sector SAE-2	Aspectos Generales
084/99	Finca Calle Fuentenueva, 32	Aspectos Sectoriales
085/99	Calle Fuentenueva, 30	Aspectos Sectoriales
086/99	Remodelación Escalinata de Murillo	Aspectos Generales
087/99	Calle Muñoz Cobos,3	Aspectos Generales
088/99	Calle Teniente Riera, 9	Aspectos Sectoriales
089/99	Zona San García	Aspectos Sectoriales
090/99	Calle Argentina, 22	Aspectos Sectoriales
091/99	Calle San José, 7	Aspectos Sectoriales
092/99	Calle Argentina, 22	Aspectos Sectoriales
093/99	Parcela II, 8 U.E. nº IV Sector SAE-2	Aspectos Generales
094/99	Parcela II, 9 U.E. nº IV Sector SAE-2	Aspectos Generales
095/99	Calle Argentina,24	Aspectos Sectoriales
096/99	ampliación periodo información pública	Aspectos Sectoriales
097/99	ampliación periodo información pública	Aspectos Sectoriales
098/99	ampliación periodo información pública	Aspectos Sectoriales
099/99	Cabo Peñas Bda. El Rinconcillo	Aspectos Generales
100/99	ampliación periodo información pública	Aspectos Sectoriales
101/99	Solar Calle Rota, s/n	Aspectos Sectoriales
102/99	Calle Juan Morrison, 17	Aspectos Sectoriales
103/99	Cortijo del Inglés	Aspectos Sectoriales
104/99	Catálogo de Protec. de Monumentos	Aspectos Generales
105/99	Previsiones Portuarias en San García.	Aspectos Generales
106/99	Finca El Algarrobo	Aspectos Generales
107/99	Finca Calle Jacinto Benavente	Aspectos Sectoriales
108/99	Calle José Román, 6 esquina Buen Aire	Aspectos Sectoriales
109/99	Unidad de Ejecución 6 UE 22	Aspectos Sectoriales
110/99	Unidad de Ejecución 6 UE 22	Aspectos Sectoriales
111/99	Finca de El Tolmo	Aspectos Sectoriales
112/99	Plan de Actuación BF-7	Aspectos Sectoriales
113/99	Plan de Actuación BF-7	Aspectos Sectoriales
114/99	Finca paseo de la Conferencia.	Aspectos Sectoriales

ESTRUCTURACION DE LAS ALEGACIONES EN FUNCION DE SU OBJETO		
Nº ALEG.	EMPLAZAMIENTO	OBJETO
115/99	Cortijo Real	Aspectos Sectoriales
116/99	Alegaciones varias	Aspectos Generales
117/99	5 UE 1 Cabo Lastres	Aspectos Sectoriales
118/99	5 UE 1 Cabo Lastres	Aspectos Sectoriales
119/99	Acebuchal Bajo	Aspectos Sectoriales
120/99	Fuente Nueva 27 y 29	Aspectos Sectoriales
121/99	3 UE 9 Pescadores II	Aspectos Sectoriales
122/99	1 UE 2 Plaza del Coral	Aspectos Sectoriales
123/99	Finca Calle Jacinto Benavente	Aspectos Sectoriales
124/99	Alegaciones varias	Aspectos Generales
125/99	Alegaciones varias	Aspectos Generales
126/99	Rinconcillo	Aspectos Generales
127/99	Rinconcillo	Aspectos Generales
128/99	Fuentenueva	Aspectos Sectoriales
129/99	Parcela nº 11-A Acebuchal	Aspectos Sectoriales
130/99	Solar Calle Hernando Soto	Aspectos Sectoriales
131/99	LA NAVE CTM	Aspectos Sectoriales
132/99	Alegaciones varias	Aspectos Generales
133/99	Calle Flamenco	Aspectos Sectoriales
134/99	Solar CalleRocha y Calle Muñoz Cobos	Aspectos Sectoriales
135/99	Solar Calle Cánovas del Castillo 2.	Aspectos Sectoriales
136/99	Solares U.A. R-1 Hoyo de Los Caballos	Aspectos Sectoriales
137/99	Calle Olivo	Aspectos Sectoriales
138/99	Finca nº registral 5.850 La Granja	Aspectos Sectoriales
139/99	6UE 11 Calle Tucán	Aspectos Sectoriales
140/99	3 UE 6 Secano	Aspectos Sectoriales
141/99	4 UE 9 Pastores	Aspectos Sectoriales
142/99	PERI Acceso Central.	Aspectos Sectoriales
143/99	5 UE 6 Huerto Othone	Aspectos Sectoriales
144/99	P.K. 101 CN 340	Aspectos Sectoriales
145/99	Terrenos Pelayo	Aspectos Generales
146/99	Fincas Tte. Miranda, 96	Aspectos Sectoriales
147/99	Alegaciones varias	Aspectos Generales
148/99	6UE16 Calle Buitre	Aspectos Sectoriales
149/99	Alda. Virgen del Carmen	Aspectos Sectoriales
150/99	Acebuchal Alto SCV-1	Aspectos Generales
151/99	3 UE 2 El Mirador	Aspectos Generales
152/99	3 UE 2 El Mirador	Aspectos Generales

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

ESTRUCTURACION DE LAS ALEGACIONES EN FUNCION DE SU OBJETO		
Nº ALEG.	EMPLAZAMIENTO	OBJETO
153/99	3 UE 2 El Mirador	Aspectos Generales
154/99	3 UE 2 El Mirador	Aspectos Generales
155/99	3 UE 2 El Mirador	Aspectos Generales
156/99	3 UE 2 El Mirador	Aspectos Generales
157/99	3 UE 2 El Mirador	Aspectos Generales
158/99	3 UE 2 El Mirador	Aspectos Generales
159/99	3 UE 2 El Mirador	Aspectos Generales
160/99	3 UE 2 El Mirador	Aspectos Generales
161/99	3 UE 2 El Mirador	Aspectos Generales
162/99	3 UE 2 El Mirador	Aspectos Generales
163/99	3 UE 2 El Mirador	Aspectos Generales
164/99	3 UE 2 El Mirador	Aspectos Generales
165/99	3 UE 2 El Mirador	Aspectos Generales
166/99	3 UE 2 El Mirador	Aspectos Generales
167/99	3 UE 2 El Mirador	Aspectos Generales
168/99	3 UE 2 El Mirador	Aspectos Generales
169/99	3 UE 2 El Mirador	Aspectos Generales
170/99	3 UE 2 El Mirador	Aspectos Generales
170/99b	3 UE 2 El Mirador	Aspectos Generales
171/99	3 UE 2 El Mirador	Aspectos Generales
172/99	3 UE 2 El Mirador	Aspectos Generales
173/99	3 UE 2 El Mirador	Aspectos Generales
174/99	3 UE 2 El Mirador	Aspectos Generales
175/99	3 UE 2 El Mirador	Aspectos Generales
176/99	3 UE 2 El Mirador	Aspectos Generales
177/99	3 UE 2 El Mirador	Aspectos Generales
178/99	3 UE 2 El Mirador	Aspectos Generales
179/99	3 UE 2 El Mirador	Aspectos Generales
180/99	3 UE 2 El Mirador	Aspectos Generales
181/99	3 UE 2 El Mirador	Aspectos Generales
182/99	3 UE 2 El Mirador	Aspectos Generales
183/99	3 UE 2 El Mirador	Aspectos Generales
184/99	3 UE 2 El Mirador	Aspectos Generales
185/99	3 UE 2 El Mirador	Aspectos Generales
186/99	Calle Sauce	Aspectos Generales
187/99	Cabo Roca	Aspectos Sectoriales
188/99	Cabo Roca	Aspectos Sectoriales
189/99	Cabo Ortegá, 14	Aspectos Sectoriales
190/99	Calle Zafiro,2	Aspectos Sectoriales

ESTRUCTURACION DE LAS ALEGACIONES EN FUNCION DE SU OBJETO		
Nº ALEG.	EMPLAZAMIENTO	OBJETO
191/99	Calle Ubrique	Aspectos Sectoriales
192/99	6 UE 17 Palmones	Aspectos Sectoriales
193/99	Calle Beullire 3 UE 2	Aspectos Sectoriales
194/99	Calle Yate	Aspectos Sectoriales
195/99	4 UE 9 Los Pastores	Aspectos Sectoriales
196/99	Terrenos El Mirador	Aspectos Generales
197/99	Alegaciones El Mirador	Aspectos Generales
198/99	6 UE 20 Colegio Los Pinos	Aspectos Sectoriales
199/99	Dehesa de la Pinta	Aspectos Generales
200/99	Parcela "Restaurante Los Pulpos"	Aspectos Generales
201/99	5 UE 1 Cabo Lastres	Aspectos Generales
202/99	6 UE 28 Los Sauces	Aspectos Generales
203/99	Avda. Agua Marina, 51	Aspectos Sectoriales
204/99	1 UE 1 Banda del Río	Aspectos Sectoriales
205/99	5 UE 2 Cabo Finisterre	Aspectos Sectoriales
206/99	5 UE 1 Cabo Lastres	Aspectos Generales
207/99	3 UE 4 Alfageme	Aspectos Sectoriales
208/99	Parc. 2-3 UA CU 2 Camping Costa Sol	Aspectos Sectoriales
209/99	Calle Cabo Ortegá,12	Aspectos Sectoriales
210/99	Cabo Touriñana, 3	Aspectos Sectoriales
211/99	Parcelas Rinconcillo	Aspectos Sectoriales
212/99	Calle Adolfo Martín Sánchez	Aspectos Sectoriales
213/99	Calle Adolfo Sánchez Vázquez,22	Aspectos Sectoriales
214/99	Calle Marinero Antolin Lomba,15	Aspectos Sectoriales
215/99	Parcela CV-7 La Granja	Aspectos Generales
216/99	5 UE 2 6 UE 2 6 UE 3 6 UE 5	Aspectos Sectoriales
217/99	Calle Margarita	Aspectos Sectoriales
218/99	Calle Anibal	Aspectos Sectoriales
219/99	Calle Anibal,12	Aspectos Sectoriales
220/99	2 UE 7 Baelo Claudia	Aspectos Sectoriales
221/99	Parcela Núcleo Urbano	Aspectos Generales
222/99	Alegaciones varias	Aspectos Sectoriales
223/99	Parcela Los Guijos	Aspectos Sectoriales
224/99	Parcela Los Guijos	Aspectos Sectoriales
225/99	Finca La Yesera	Aspectos Generales
226/99	Parcela Los Guijos	Aspectos Sectoriales
227/99	Finca Huerta del Ancla,5	Aspectos Sectoriales
228/99	Finca Huerta del Ancla,3	Aspectos Sectoriales

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

ESTRUCTURACION DE LAS ALEGACIONES EN FUNCION DE SU OBJETO		
Nº ALEG.	EMPLAZAMIENTO	OBJETO
229/99	Plan parcial sector de San Bernabé	Aspectos Generales
230/99	Calle Cabo Bagur	Aspectos Sectoriales
231/99	Alegaciones Varias	Aspectos Generales
232/99	BP-7 Fábrica Hielo	Aspectos Sectoriales
233/99	Zona ctra. de Getares	Aspectos Sectoriales
234/99	Alegaciones varias	Aspectos Generales
235/99	Litoral San García	Aspectos Generales
236/99	Calle Cabo Bagur	Aspectos Sectoriales
237/99	Calle Fuentenueva,40	Aspectos Sectoriales
238/99	Unidad y reforma Interior Rinconcillo	Aspectos Sectoriales
239/99	Bda. Rinconcillo	Aspectos Sectoriales
240/99	Dehesa de la Santa	Aspectos Generales
241/99	Avda. Embarcadero 43	Aspectos Sectoriales
242/99	Calle Sierra de Alcaraz,2	Aspectos Sectoriales
243/99	Calle Andalucía,4 Bajo	Aspectos Sectoriales
244/99	Alegaciones varias	Aspectos Sectoriales
245/99	Avda. El Embarcadero	Aspectos Sectoriales
246/99	3 UE 13 Yeseras	Aspectos Sectoriales
247/99	Finca junto al Río Picaro	Aspectos Generales
248/99	Solar Patriarca Dr. Pérez Rodríguez	Aspectos Generales
249/99	Cortijo Manzanete	Aspectos Sectoriales
250/99	Finca Calle Millán Picazo,27	Aspectos Sectoriales
251/99	Ctra. Cádiz-Málaga 40	Aspectos Sectoriales
252/99	Cortijo Real	Aspectos Sectoriales
253/99	Marinero Antolin Lomba,15	Aspectos Sectoriales
254/99	6 UE 1 Cabo Roca	Aspectos Sectoriales
255/99	5 UE 1 Cabo Lastres	Aspectos Generales
256/99	Calle Cabo San Vicente,2	Aspectos Sectoriales
257/99	Calle Cabo Burela	Aspectos Sectoriales
258/99	Solar Avda. de la Diputación s/n	Aspectos Sectoriales
259/99	Alegaciones Varias	Aspectos Generales
260/99	APBA	Aspectos Generales
261/99	Sector SAE-I	Aspectos Sectoriales
262/99	6 UE 25 La Parra	Aspectos Generales
263/99	Parcela Acceso Sur al Puerto	Aspectos Generales
264/99	Escalinata Paseo Marítimo	Aspectos Generales
265/99	Parcela IV-19 Plan Parcial del Rosario	Aspectos Generales
266/99	Deslinde	Aspectos Generales

ESTRUCTURACION DE LAS ALEGACIONES EN FUNCION DE SU OBJETO		
Nº ALEG.	EMPLAZAMIENTO	OBJETO
267/99	Avda.El Embarcadero,37	Aspectos Sectoriales
268/99	Acebuchal Bajo	Aspectos Sectoriales
269/99	Acebuchal	Aspectos Generales
270/99	Acebuchal	Aspectos Generales
271/99	Acebuchal	Aspectos Generales
272/99	Parcelas Los Pinos	Aspectos Generales
273/99	Los Pinos	Aspectos Sectoriales
274/99	Parcela A-6 Sector Getares	Aspectos Sectoriales
275/99	Fábrica de Hielo	Aspectos Sectoriales
276/99	6 UE 19 San Miguel	Aspectos Sectoriales
277/99	Parcela RT-1/2 PP San Bernabé	Aspectos Generales
278/99	6 UE 21 La Palmera	Aspectos Generales
279/99	2 UE 5 Fuerte Santiago	Aspectos Generales
280/99	Estación Autobuses	Aspectos Sectoriales
281/99	Las Herrizas	Aspectos Generales
282/99	Alegaciones varias	Aspectos Generales
283/99	3 UE 1 y 3 UE 2	Aspectos Generales
284/99	6 UE26 -27 Calle Membrillo Margarita	Aspectos Generales
285/99	6 UE26 -27 Calle Membrillo Margarita	Aspectos Generales
286/99	6 UE26 -27 Calle Membrillo Margarita	Aspectos Generales
287/99	6 UE26 -27 Calle Membrillo Margarita	Aspectos Generales
288/99	6 UE26 -27 Calle Membrillo Margarita	Aspectos Generales
289/99	Parcelas Ctra. Vieja de Los Barrios	Aspectos Generales
290/99	Parcelas Ctra. Vieja de Los Barrios	Aspectos Generales
291/99	Parcelas Ctra. Vieja de Los Barrios	Aspectos Generales
292/99	Parcelas Ctra. Vieja de Los Barrios	Aspectos Sectoriales
293/99	Calle Margarita	Aspectos Sectoriales
294/99	Los Pinos	Aspectos Generales
295/99	Los Pinos	Aspectos Generales
296/99	Dehesa del Acebuchal	Aspectos Generales
297/99	Calle Membrillo	Aspectos Sectoriales
298/99	Calle Membrillo	Aspectos Sectoriales
299/99	Calle Membrillo	Aspectos Sectoriales
300/99	Alamillos Oeste	Aspectos Sectoriales
301/99	Alamillos	Aspectos Generales
302/99	Calle Membrillo	Aspectos Generales
303/99	Finca Embarcadero	Aspectos Generales
304/99	Plan parcial sector SB-1 San Bernabé	Aspectos Generales

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

ESTRUCTURACION DE LAS ALEGACIONES EN FUNCION DE SU OBJETO		
Nº ALEG.	EMPLAZAMIENTO	OBJETO
305/99	Los Pinos	Aspectos Generales
306/99	Calle Membrillo Los Pinos	Aspectos Generales
307/99	Calle Membrillo Los Pinos	Aspectos Generales
308/99	Calle Membrillo Los Pinos	Aspectos Generales
309/99	Calle Membrillo Los Pinos	Aspectos Generales
310/99	Los Pinos	Aspectos Sectoriales
311/99	Los Pinos	Aspectos Generales
312/99	Los Pinos	Aspectos Generales
313/99	Los Pinos	Aspectos Generales
314/99	Los Pinos	Aspectos Generales
315/99	Los Pinos	Aspectos Generales
316/99	Alegaciones varias	
317/99	Los Herrizas	Aspectos Sectoriales
318/99	Av. Diputación	Aspectos Sectoriales
319/99	Fuente Nueva	Aspectos Sectoriales
320/99	Calle Olivo,4 Los Pinos	Aspectos Sectoriales
321/99	Sector 6 UE 17 Palmones	Aspectos Generales
322/99	Calle La Mediana	Aspectos Sectoriales
323/99	Arroyo del lobo y Ctra. Punta Camero	Aspectos Sectoriales
324/99	Calle Cabo Bagur, 18	Aspectos Sectoriales
325/99	Calle Cabo Lastres	Aspectos Sectoriales
326/99	Calle Daniel Florido y Cabo Lastre	Aspectos Sectoriales
327/99	Calle Marinero Antolín Somba	Aspectos Sectoriales
328/99	Calle Maestro Millán Picazo, 17	Aspectos Sectoriales
329/99	FINCA El Cobre	Aspectos Sectoriales
330/99	Calle Vicente de Paul, 1	Aspectos Sectoriales
331/99	Calle Bagur, 20	Aspectos Sectoriales
332/99	Los Arcos del Cobre	Aspectos Sectoriales
333/99	Calle Santísimo y Muñoz Cobos	Aspectos Generales
334/99	Calle Santísimo y Muñoz Cobos	Aspectos Generales
335/99	Antigua fábrica de Harinas	Aspectos Sectoriales
336/99	Calle Muñoz Cobos,3	Aspectos Generales
337/99	Calle Limón y Calle Olivo	Aspectos Sectoriales
338/99	Calle Cabo Mayor	Aspectos Sectoriales
339/99	Calle Cabo Lastres	Aspectos Sectoriales
340/99	Sector 3 La Arrejanosa	Aspectos Generales
341/99	La Arrejanosa	Aspectos Sectoriales

4.2.4. ANALISIS DE LAS ALEGACIONES EN FUNCIÓN DE SU AMBITO.

En este apartado se pretende estructurar las alegaciones presentadas, distinguiendo aquellas cuyo contenido afecta a una Actuación sistemática, es decir a desarrollar por algunos de los sistemas de actuación previstos por la legislación vigente, de aquellas cuyo contenido afecta a una actuación asistemática, es decir, no incluidas en Unidades de Ejecución.

- Alegaciones que inciden en Actuaciones Sistemáticas.

Se han detectado un total de 243 escritos de alegaciones de los cuales:

- 66 se informan favorablemente estimándose su contenido. (27,16%)

- 31 se informan favorablemente estimándose parcialmente su contenido. (12,75%).

- 146 se informan desfavorablemente.(60,09%).

Como hechos reseñables destacar que 36 de estas alegaciones hacen referencia al ámbito de la Unidad de Ejecución en suelo urbano 3 UE 2 El Mirador, presentadas por un conjunto de comerciantes., y 5 solicitan la unificación de las Unidades de Ejecución 6 UE 26 y 6 UE 27.

- Alegaciones que inciden en Actuaciones Asistemáticas.

Se han detectado un total de 98 escritos de alegaciones de los cuales:

- 36 se informan favorablemente estimándose su contenido. (36,73%)

- 12 se informan favorablemente estimándose parcialmente su contenido. (12,24%).

- 50 se informan desfavorablemente.(51,03%).

Como hecho reseñable destacar la existencia de 11 escritos de alegaciones repetidos, que solicitan la demolición del edificio sito en la calle Muñoz Cobos junto a la Iglesia de La Palma.

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

ESTRUCTURACION DE LAS ALEGACIONES EN FUNCION DE SU AMBITO		
Nº ALEG.	EMPLAZAMIENTO	AMBITO
001/99	Parcela Calle Fuente Nueva	Actuación Asistemática
002/99	Parcela calle Cabo Peña	Actuación Asistemática
003/99	Parcela junto Colegio Los Pinos	Actuación Sistemática
004/99	Calle Membrillo,3	Actuación Sistemática
005/99	Calle Membrillo	Actuación Sistemática
006/99	Tubería de Confederación	Actuación Sistemática
007/99	Calle Petunia s/n	Actuación Sistemática
008/99	Calle Membrillo,3	Actuación Sistemática
009/99	Tubería Confederación Hidrográfica	Actuación Sistemática
010/99	Finca San Bernabé	Actuación Sistemática
011/99	Calle Albacora,108	Actuación Asistemática
012/99	Iglesia La Palma	Actuación Asistemática
013/99	6 UE 27 Margarita	Actuación Sistemática
014/99	Sector Fuente Nueva 3 UE 5	Actuación Asistemática
015/99	Calle Patriarca Dr. Pérez Rodríguez	Actuación Sistemática
016/99	Parcelas Calle Cabo Peña	Actuación Asistemática
017/99	Calle Patriarca Dr. Pérez Rodríguez	Actuación Sistemática
018/99	Calle Limón,13	Actuación Asistemática
019/99	Calle Curro Muela	Actuación Asistemática
020/99	Calle San José y San Francisco, 14	Actuación Asistemática
021/99	Calle Pomponio Melo, Cine Astoria	Actuación Asistemática
022/99	Calle La Parra	Actuación Sistemática
023/99	Cortijo San Bernabé, finca 11.232.	Actuación Asistemática
024/99	Calle Almendaraches, 17-A	Actuación Asistemática
025/99	U.A. BF-2 Calle Zaragoza-Jaén	Actuación Sistemática
026/99	Sistema General portuario	Actuación Asistemática
027/99	Calle Muñoz Cobos, 3	Actuación Asistemática
028/99	Calle El Olivo en los Pinos	Actuación Asistemática
029/99	Calle Limón y Calle El Olivo. Los Pinos	Actuación Asistemática
030/99	El Mirador	Actuación Sistemática
031/99	Calle Fermín Salvochea y P. Arriete	Actuación Asistemática
032/99	Solar nº 15 Calle Muro	Actuación Asistemática
033/99	Fábrica de Hielo	Actuación Sistemática
034/99	Avda. Virgen del Carmen, La Ladera	Actuación Asistemática
035/99	Sector 11, El Algarrobo	Actuación Sistemática
036/99	6 UE 27 Margarita	Actuación Sistemática
037/99	El Mirador	Actuación Sistemática
038/99	Calle Olivo en los Pinos	Actuación Sistemática

ESTRUCTURACION DE LAS ALEGACIONES EN FUNCION DE SU AMBITO		
Nº ALEG.	EMPLAZAMIENTO	AMBITO
039/99	La Parra, 14, en Los Pinos	Actuación Asistemática
040/99	Calle Muñoz Cobos, 3	Actuación Asistemática
041/99	U.A. CU-1	Actuación Sistemática
042/99	Calle Muñoz Cobos, 3	Actuación Asistemática
043/99	Calle Muñoz Cobos	Actuación Asistemática
044/99	Cañada de los Tomates, 69	Actuación Sistemática
045/99	Parcela II-2 U.E. Nº IV Sector SAE-2.	Actuación Sistemática
046/99	Parcela II-4 U.E. Nº IV Sector SAE-2.	Actuación Sistemática
047/99	Parcela II-10 U.E. Nº IV Sector SAE-2.	Actuación Sistemática
048/99	Polígono 1. Las Herrerizas	Actuación Asistemática
049/99	Parcela II-1 U.E. Nº IV Sector SAE-2.	Actuación Sistemática
050/99	Parcela II-6 U.E. Nº IV Sector SAE-2.	Actuación Sistemática
051/99	Acebuchal Bajo, nº registral 26533	Actuación Asistemática
052/99	Calle Muñoz Cobos, 3	Actuación Asistemática
053/99	Calle Naranja, 7 (Los Pinos)	Actuación Sistemática
054/99	Finca registral 11.918 y 11.248	Actuación Sistemática
055/99	Calle la Parra, 20, urb. Los Pinos	Actuación Asistemática
056/99	Huerta Las Pilas	Actuación Sistemática
057/99	Parcela U.E. Nº IV SAE-2	Actuación Sistemática
058/99	Parcela II-11.U.E. IV SAE-2	Actuación Sistemática
059/99	Calle Bagur, 12 6 UE 11 Tucán	Actuación Sistemática
060/99	Calle Bagur,14 6 UE 11 Tucán	Actuación Sistemática
061/99	Parcela U.E. nº IV SAE 2	Actuación Sistemática
062/99	Acebuchal bajo nº reg. 8344	Actuación Sistemática
063/99	Calle Olivo en Los Pinos	Actuación Sistemática
064/99	Finca Acebuchal Bajo nº reg. 8341	Actuación Sistemática
065/99	Finca Acebuchal Bajo nº reg. 26533	Actuación Sistemática
066/99	Calle San José 1	Actuación Asistemática
067/99	Calle Cope, 5-A	Actuación Sistemática
068/99	Parcela Los Pinares	Actuación Sistemática
069/99	Calle Patriarca Obispo Rodríguez	Actuación Asistemática
070/99	Parcela Km. 108 CN-340	Actuación Sistemática
071/99	Calle Argentina, 22	Actuación Sistemática
072/99	Calle Argentina, 22	Actuación Sistemática
073/99	Calle Argentina, 22	Actuación Sistemática
074/99	Ctra. Málaga, 109	Actuación Sistemática
075/99	Supermercado ctra. Málaga Cádiz	Actuación Sistemática
076/99	Urb. Los Pinos	Actuación Sistemática

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

ESTRUCTURACION DE LAS ALEGACIONES EN FUNCION DE SU AMBITO		
Nº ALEG.	EMPLAZAMIENTO	AMBITO
077/99	Solar Calle San Vicente de Paul	Actuación Asistemática
078/99	Calle Naranja de Bulnes, 41	Actuación Asistemática
079/99	6 UE 16 Calle Buitre	Actuación Sistemática
080/99	Solar Calle Maestra Millán Picazo	Actuación Asistemática
081/99	3 UE 10 Saladillo	Actuación Sistemática
082/99	Calle Madroño, 17	Actuación Asistemática
083/99	Parcela II, 1-A UE nº IV Sector SAE-2	Actuación Sistemática
084/99	Finca Calle Fuentenueva, 32	Actuación Sistemática
085/99	Calle Fuentenueva, 30	Actuación Sistemática
086/99	Remodelación Escalinata de Murillo	Actuación Asistemática
087/99	Calle Muñoz Cobos,3	Actuación Asistemática
088/99	Calle Teniente Riera, 9	Actuación Asistemática
089/99	Zona San García	Actuación Sistemática
090/99	Calle Argentina, 22	Actuación Sistemática
091/99	Calle San José, 7	Actuación Asistemática
092/99	Calle Argentina, 22	Actuación Sistemática
093/99	Parcela II, 8 U.E. nº IV Sector SAE-2	Actuación Sistemática
094/99	Parcela II, 9 U.E. nº IV Sector SAE-2	Actuación Sistemática
095/99	Calle Argentina,24	Actuación Sistemática
096/99	ampliación periodo información pública	Actuación Asistemática
097/99	ampliación periodo información pública	Actuación Asistemática
098/99	ampliación periodo información pública	Actuación Asistemática
099/99	Cabo Peñas Bda. El Rinconillo	Actuación Sistemática
100/99	ampliación periodo información pública	Actuación Asistemática
101/99	Solar Calle Roto, s/n	Actuación Sistemática
102/99	Calle Juan Morrison, 17	Actuación Asistemática
103/99	Cortijo del Inglés	Actuación Sistemática
104/99	Catálogo de Protec. de Monumentos	Actuación Asistemática
105/99	Previsiones Portuarias en San García.	Actuación Sistemática
106/99	Finca El Algarrobo	Actuación Sistemática
107/99	Finca Calle Jacinto Benavente	Actuación Asistemática
108/99	Calle José Román, 6 esquina Buen Aire	Actuación Asistemática
109/99	Unidad de Ejecución 6 UE 22	Actuación Sistemática
110/99	Unidad de Ejecución 6 UE 22	Actuación Sistemática
111/99	Finca de El Tolmo	Actuación Asistemática
112/99	Plan de Actuación BF-7	Actuación Sistemática
113/99	Plan de Actuación BF-7	Actuación Sistemática
114/99	Finca paseo de la Conferencia.	Actuación Sistemática

ESTRUCTURACION DE LAS ALEGACIONES EN FUNCION DE SU AMBITO		
Nº ALEG.	EMPLAZAMIENTO	AMBITO
115/99	Cortijo Real	Actuación Sistemática
116/99	Alegaciones varias	Actuación Sistemática
117/99	5 UE 1 Cabo Lastres	Actuación Sistemática
118/99	Unidad Ejecución 5 UE 1 Cabo Lastres	Actuación Sistemática
119/99	Acebuchal Bajo	Actuación Sistemática
120/99	Fuente Nueva 27 y 29	Actuación Sistemática
121/99	3 UE 9 Pescadores II	Actuación Sistemática
122/99	1 UE 2 Plaza del Coral	Actuación Sistemática
123/99	Finca Calle Jacinto Benavente	Actuación Asistemática
124/99	Alegaciones varias	Actuación Sistemática
125/99	Alegaciones varias	Actuación Sistemática
126/99	Rinconillo	Actuación Sistemática
127/99	Rinconillo	Actuación Sistemática
128/99	Fuentenueva	Actuación Sistemática
129/99	Parcela nº 11-A Acebuchal	Actuación Sistemática
130/99	Solar Calle Hernando Soto	Actuación Asistemática
131/99	LA NAVE CTM	Actuación Sistemática
132/99	Alegaciones varias	Actuación Sistemática
133/99	Calle Flamenco	Actuación Sistemática
134/99	Solar CalleRocha y Calle Muñoz Cobos	Actuación Asistemática
135/99	Solar Calle Cánovas del Castillo 2.	Actuación Asistemática
136/99	Solares U.A. R-1 Hoyo de Los Caballos	Actuación Sistemática
137/99	Calle Olivo	Actuación Sistemática
138/99	Finca nº registral 5.850 La Granja	Actuación Sistemática
139/99	6UE 11 Calle Tucán	Actuación Sistemática
140/99	3 UE 6 Secano	Actuación Sistemática
141/99	4 UE 9 Pastores	Actuación Sistemática
142/99	PERI Acceso Central.	Actuación Sistemática
143/99	5 UE 6 Huerto Ottone	Actuación Sistemática
144/99	P.K. 101 CN 340	Actuación Asistemática
145/99	Terrenos Pelayo	Actuación Sistemática
146/99	Fincas Tte. Miranda, 96	Actuación Asistemática
147/99	Alegaciones varias	Actuación Sistemática
148/99	6UE16 Calle Buitre	Actuación Sistemática
149/99	Avda. Virgen del Carmen	Actuación Sistemática
150/99	Acebuchal Alto SCV-1	Actuación Sistemática
151/99	3 UE 2 El Mirador	Actuación Sistemática
152/99	3 UE 2 El Mirador	Actuación Sistemática

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

ESTRUCTURACION DE LAS ALEGACIONES EN FUNCION DE SU AMBITO		
Nº ALEG.	EMPLAZAMIENTO	AMBITO
153/99	3 UE 2 El Mirador	Actuación Sistemática
154/99	3 UE 2 El Mirador	Actuación Sistemática
155/99	3 UE 2 El Mirador	Actuación Sistemática
156/99	3 UE 2 El Mirador	Actuación Sistemática
157/99	3 UE 2 El Mirador	Actuación Sistemática
158/99	3 UE 2 El Mirador	Actuación Sistemática
159/99	3 UE 2 El Mirador	Actuación Sistemática
160/99	3 UE 2 El Mirador	Actuación Sistemática
161/99	3 UE 2 El Mirador	Actuación Sistemática
162/99	3 UE 2 El Mirador	Actuación Sistemática
163/99	3 UE 2 El Mirador	Actuación Sistemática
164/99	3 UE 2 El Mirador	Actuación Sistemática
165/99	3 UE 2 El Mirador	Actuación Sistemática
166/99	3 UE 2 El Mirador	Actuación Sistemática
167/99	3 UE 2 El Mirador	Actuación Sistemática
168/99	3 UE 2 El Mirador	Actuación Sistemática
169/99	3 UE 2 El Mirador	Actuación Sistemática
170/99	3 UE 2 El Mirador	Actuación Sistemática
170/99b	3 UE 2 El Mirador	Actuación Sistemática
171/99	3 UE 2 El Mirador	Actuación Sistemática
172/99	3 UE 2 El Mirador	Actuación Sistemática
173/99	3 UE 2 El Mirador	Actuación Sistemática
174/99	3 UE 2 El Mirador	Actuación Sistemática
175/99	3 UE 2 El Mirador	Actuación Sistemática
176/99	3 UE 2 El Mirador	Actuación Sistemática
177/99	3 UE 2 El Mirador	Actuación Sistemática
178/99	3 UE 2 El Mirador	Actuación Sistemática
179/99	3 UE 2 El Mirador	Actuación Sistemática
180/99	3 UE 2 El Mirador	Actuación Sistemática
181/99	3 UE 2 El Mirador	Actuación Sistemática
182/99	3 UE 2 El Mirador	Actuación Sistemática
183/99	3 UE 2 El Mirador	Actuación Sistemática
184/99	3 UE 2 El Mirador	Actuación Sistemática
185/99	3 UE 2 El Mirador	Actuación Sistemática
186/99	Calle Sauce	Actuación Sistemática
187/99	Cabo Roca	Actuación Sistemática
188/99	Cabo Roca	Actuación Sistemática
189/99	Cabo Ortegá, 14	Actuación Sistemática
190/99	Calle Zafiro,2	Actuación Sistemática

ESTRUCTURACION DE LAS ALEGACIONES EN FUNCION DE SU AMBITO		
Nº ALEG.	EMPLAZAMIENTO	AMBITO
191/99	Calle Ubrique	Actuación Asistemática
192/99	6 UE 17 Palmones	Actuación Sistemática
193/99	Calle Beulliere 3 UE 2	Actuación Asistemática
194/99	Calle Yate	Actuación Asistemática
195/99	4 UE 9 Los Pastores	Actuación Sistemática
196/99	Terrenos El Mirador	Actuación Sistemática
197/99	Alegaciones El Mirador	Actuación Sistemática
198/99	6 UE 20 Colegio Los Pinos	Actuación Sistemática
199/99	Dehesa de la Pinta	Actuación Sistemática
200/99	Parcela "Restaurante Los Pulpos"	Actuación Sistemática
201/99	5 UE 1 Cabo Lastres	Actuación Sistemática
202/99	6 UE 28 Los Sauces	Actuación Sistemática
203/99	Avda. Agua Marina, 51	Actuación Sistemática
204/99	1 UE 1 Banda del Río	Actuación Sistemática
205/99	5 UE 2 Cabo Finisterre	Actuación Sistemática
206/99	5 UE 1 Cabo Lastres	Actuación Sistemática
207/99	3 UE 4 Alfageme	Actuación Sistemática
208/99	Parc. 2-3 UA CU 2 Camping Costa Sol	Actuación Sistemática
209/99	Calle Cabo Ortegá,12	Actuación Asistemática
210/99	Cabo Touniána, 3	Actuación Asistemática
211/99	Parcelas Rinconcillo	Actuación Sistemática
212/99	Calle Adolfo Martín Sánchez	Actuación Asistemática
213/99	Calle Adolfo Sánchez Vázquez,22	Actuación Asistemática
214/99	Calle Marinero Antolin Lomba,15	Actuación Asistemática
215/99	Parcela CV-7 La Granja	Actuación Sistemática
216/99	5 UE 2 6 UE 2 6 UE 3 6 UE 5	Actuación Sistemática
217/99	Calle Margarita	Actuación Sistemática
218/99	Calle Anibal	Actuación Asistemática
219/99	Calle Anibal,12	Actuación Asistemática
220/99	2 UE 7 Baelo Claudia	Actuación Sistemática
221/99	Parcela Núcleo Urbano	Actuación Asistemática
222/99	Alegaciones varias	Actuación Asistemática
223/99	Parcela Los Guijos	Actuación Asistemática
224/99	Parcela Los Guijos	Actuación Asistemática
225/99	Finca La Yesera	Actuación Sistemática
226/99	Parcela Los Guijos	Actuación Asistemática
227/99	Finca Huerta del Ancla,5	Actuación Sistemática
228/99	Finca Huerta del Ancla,3	Actuación Sistemática

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

ESTRUCTURACION DE LAS ALEGACIONES EN FUNCION DE SU AMBITO		
Nº ALEG.	EMPLAZAMIENTO	AMBITO
229/99	Plan parcial sector de San Bernabé	Actuación Sistemática
230/99	Calle Cabo Bagur	Actuación Asistemática
231/99	Alegaciones Varios	Actuación Sistemática
232/99	BP-7 Fábrica Hielo	Actuación Sistemática
233/99	Zona ctra. de Getares	Actuación Asistemática
234/99	Alegaciones varias	Actuación Sistemática
235/99	Litoral San García	Actuación Asistemática
236/99	Calle Cabo Bagur	Actuación Asistemática
237/99	Calle Fuentenueva,40	Actuación Sistemática
238/99	UE PE y reforma Interior Rinconcillo	Actuación Sistemática
239/99	Bda. Rinconcillo	Actuación Sistemática
240/99	Dehesa de la Santa	Actuación Sistemática
241/99	Avda. Embarcadero 43	Actuación Sistemática
242/99	Calle Sierra de Alcaraz,2	Actuación Asistemática
243/99	Calle Andalucía,4 Bajo	Actuación Sistemática
244/99	Alegaciones varias	Actuación Sistemática
245/99	Avda. El Embarcadero	Actuación Sistemática
246/99	3 UE 13 Yeseros	Actuación Sistemática
247/99	Finca junto al Río Picaro	Actuación Asistemática
248/99	Solar Patriarca Dr. Pérez Rodríguez	Actuación Sistemática
249/99	Cortijo Manzanete	Actuación Asistemática
250/99	Finca Calle Millán Picozo,27	Actuación Asistemática
251/99	Ctra. Cádiz-Málaga 40	Actuación Sistemática
252/99	Cortijo Real	Actuación Asistemática
253/99	Marinero Antolin Lomba,15	Actuación Asistemática
254/99	6 UE 1 Cabo Roca	Actuación Sistemática
255/99	5 UE 1 Cabo Lastres	Actuación Sistemática
256/99	Calle Cabo San Vicente,2	Actuación Asistemática
257/99	Calle Cabo Burela	Actuación Asistemática
258/99	Solar Avda. de la Diputación s/n	Actuación Sistemática
259/99	Alegaciones Varios	Actuación Sistemática
260/99	APBA	Actuación Sistemática
261/99	Sector SAE-I	Actuación Sistemática
262/99	6 UE 25 La Parra	Actuación Sistemática
263/99	Parcela Acceso Sur al Puerto	Actuación Asistemática
264/99	Escalinata Paseo Marítimo	Actuación Asistemática
265/99	Parcela IV-19 Plan Parcial del Rosario	Actuación Sistemática
266/99	Deslinde	Actuación Asistemática

ESTRUCTURACION DE LAS ALEGACIONES EN FUNCION DE SU AMBITO		
Nº ALEG.	EMPLAZAMIENTO	AMBITO
267/99	Avda.El Embarcadero,37	Actuación Sistemática
268/99	Acebuchal Bajo	Actuación Sistemática
269/99	Acebuchal	Actuación Sistemática
270/99	Acebuchal	Actuación Sistemática
271/99	Acebuchal	Actuación Sistemática
272/99	Parcelas Los Pinos	Actuación Sistemática
273/99	Los Pinos	Actuación Sistemática
274/99	Parcela A-6 Sector Getares	Actuación Sistemática
275/99	Fábrica de Hielo	Actuación Sistemática
276/99	6 UE 19 San Miguel	Actuación Sistemática
277/99	Parcela RT-1/2 PP San Bernabé	Actuación Sistemática
278/99	6 UE 21 La Palmera	Actuación Sistemática
279/99	2 UE 5 Fuerte Santiago	Actuación Sistemática
280/99	Estación Autobuses	Actuación Sistemática
281/99	Las Herrizas	Actuación Sistemática
282/99	Alegaciones varias	Actuación Sistemática
283/99	3 UE 1 y 3 UE 2	Actuación Sistemática
284/99	6 UE26 -27 Calle Membrillo Margarita	Actuación Sistemática
285/99	6 UE26 -27 Calle Membrillo Margarita	Actuación Sistemática
286/99	6 UE26 -27 Calle Membrillo Margarita	Actuación Sistemática
287/99	6 UE26 -27 Calle Membrillo Margarita	Actuación Sistemática
288/99	6 UE26 -27 Calle Membrillo Margarita	Actuación Sistemática
289/99	Parcelas Ctra. Vieja de Los Barrios	Actuación Sistemática
290/99	Parcelas Ctra. Vieja de Los Barrios	Actuación Sistemática
291/99	Parcelas Ctra. Vieja de Los Barrios	Actuación Sistemática
292/99	Parcelas Ctra. Vieja de Los Barrios	Actuación Sistemática
293/99	Calle Margarita	Actuación Sistemática
294/99	Los Pinos	Actuación Sistemática
295/99	Los Pinos	Actuación Sistemática
296/99	Dehesa del Acebuchal	Actuación Sistemática
297/99	Calle Membrillo	Actuación Sistemática
298/99	Calle Membrillo	Actuación Sistemática
299/99	Calle Membrillo	Actuación Sistemática
300/99	Alamillos Oeste	Actuación Sistemática
301/99	Alamillos	Actuación Asistemática
302/99	Calle Membrillo	Actuación Sistemática
303/99	Finca Embarcadero	Actuación Sistemática
304/99	Plan parcial sector SB-1 San Bernabé	Actuación Sistemática

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

4.2.5. CONCLUSIONES FINALES. CUADROS DE ANÁLISIS DE LAS ALEGACIONES.

Como ya hemos señalado anteriormente el número total de alegaciones presentadas es de 341 de las cuales:

- 102 se informan favorablemente estimándose su contenido. (29,82%)
- 43 se informan favorablemente estimándose parcialmente su contenido.(12,57%).
- 196 se informan desfavorablemente.(57,61%).

ESTRUCTURACION DE LAS ALEGACIONES EN FUNCION DE SU AMBITO		
Nº ALEG.	EMPLAZAMIENTO	AMBITO
305/99	Los Pinos	Actuación Sistemática
306/99	Calle Membrillo Los Pinos	Actuación Sistemática
307/99	Calle Membrillo Los Pinos	Actuación Sistemática
308/99	Calle Membrillo Los Pinos	Actuación Sistemática
309/99	Calle Membrillo Los Pinos	Actuación Sistemática
310/99	Los Pinos	Actuación Sistemática
311/99	Los Pinos	Actuación Sistemática
312/99	Los Pinos	Actuación Sistemática
313/99	Los Pinos	Actuación Sistemática
314/99	Los Pinos	Actuación Sistemática
315/99	Los Pinos	Actuación Sistemática
316/99	Alegaciones varias	
317/99	Las Herrizas	Actuación Asistemática
318/99	Av. Diputación	Actuación Asistemática
319/99	Fuente Nueva	Actuación Sistemática
320/99	Calle Olivo,4 Los Pinos	Actuación Sistemática
321/99	Sector 6 UE 17 Palmones	Actuación Sistemática
322/99	Calle La Mediana	Actuación Asistemática
323/99	Arroyo del lobo y Ctra. Punta Carnero	Actuación Asistemática
324/99	Calle Cabo Bagur, 18	Actuación Asistemática
325/99	Calle Cabo Lastres	Actuación Sistemática
326/99	Calle Daniel Florido y Cabo Lastre	Actuación Sistemática
327/99	Calle Marinero Antolín Somba	Actuación Asistemática
328/99	Calle Maestro Millán Picazo, 17	Actuación Asistemática
329/99	FINCA El Cobre	Actuación Asistemática
330/99	Calle Vicente de Paul, 1	Actuación Sistemática
331/99	Calle Bagur, 20	Actuación Asistemática
332/99	Los Arcos del Cobre	Actuación Sistemática
333/99	Calle Santísimo y Muñoz Cobos	Actuación Asistemática
334/99	Calle Santísimo y Muñoz Cobos	Actuación Asistemática
335/99	Antigua fábrica de Horinas	Actuación Sistemática
336/99	Calle Muñoz Cobos,3	Actuación Asistemática
337/99	Calle Limón y Calle Olivo	Actuación Asistemática
338/99	Calle Cabo Mayor	Actuación Asistemática
339/99	Calle Cabo Lastres	Actuación Asistemática
340/99	Sector 3 La Arrejanosa	Actuación Sistemática
341/99	La Arrejanosa	Actuación Sistemática

CONCLUSIONES FINALES		
Nº ALEG.	EMPLAZAMIENTO	CONCLUSION
001/99	Parcela Calle Fuente Nueva	Se informa desfavorablemente
002/99	Parcela calle Cabo Peña	Se informa desfavorablemente
003/99	Parcela junto Colegio Los Pinos	Se informa desfavorablemente
004/99	Calle Membrillo,3	Se informa favorablemente
005/99	Calle Membrillo	Se informa favorablemente
006/99	Tubería de Confederación	Se informa favorablemente
007/99	Calle Petunia s/n	Se informa favorablemente
008/99	Calle Membrillo,3	Se informa favorablemente
009/99	Tubería Confederación Hidrográfica	Se informa desfavorablemente
010/99	Finca San Bernabé	Se informa desfavorablemente
011/99	Calle Albacora,108	Se informa favorablemente de forma parcial
012/99	Iglesia La Palma	Se informa favorablemente
013/99	6 UE 27 Margarita	Se informa favorablemente
014/99	Sector Fuente Nueva 3 UE 5	Se informa favorablemente
015/99	Calle Patriarca Dr. Pérez Rodríguez	Se informa favorablemente
016/99	Parcelas Calle Cabo Peña	Se informa desfavorablemente
017/99	Calle Patriarca Dr. Pérez Rodríguez	Se informa favorablemente
018/99	Calle Limón,13	Se informa favorablemente
019/99	Calle Curro Muela	Se informa desfavorablemente
020/99	Calle San José y San Francisco, 14	Se informa favorablemente
021/99	Calle Pomponio Mela, Cine Astoria	Se informa desfavorablemente
022/99	Calle La Parra	Se informa desfavorablemente
023/99	Cortijo San Bernabé, finca 11.232.	Se informa desfavorablemente
024/99	Calle Almendaraches, 17-A	Se informa desfavorablemente
025/99	U.A. BF-2 Calle Zaragoza-Jaén	Se informa favorablemente
026/99	Sistema General portuario	Se informa favorablemente
027/99	Calle Muñoz Cobos, 3	Se informa favorablemente
028/99	Calle El Olivo en los Pinos	Se informa favorablemente
029/99	Calle Limón y Calle El Olivo. Los Pinos	Se informa desfavorablemente
030/99	El Mirador	Se informa desfavorablemente
031/99	Calle Fermín Salvochea y P. Arriete	Se informa favorablemente
032/99	Solar nº 15 Calle Muro	Se informa favorablemente de forma parcial
033/99	Fábrica de Hielo	Se informa favorablemente
034/99	Avda. Virgen del Carmen, La Ladera	Se informa favorablemente de forma parcial
035/99	Sector 11, El Algarrobo	Se informa favorablemente de forma parcial
036/99	6 UE 27 Margarita	Se informa favorablemente
037/99	El Mirador	Se informa desfavorablemente
038/99	Calle Olivo en los Pinos	Se informa favorablemente de forma parcial

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

CONCLUSIONES FINALES		
Nº ALEG.	EMPLAZAMIENTO	CONCLUSION
039/99	La Parra, 14, en Los Pinos	Se informa favorablemente de forma parcial
040/99	Calle Muñoz Cobos, 3	Se informa favorablemente
041/99	U.A. CU-1	Se informa desfavorablemente
042/99	Calle Muñoz Cobos, 3	Se informa favorablemente
043/99	Calle Muñoz Cobos	Se informa favorablemente
044/99	Cañada de los Tomates, 69	Se informa desfavorablemente
045/99	Parcela II-2 U.E. Nº IV Sector SAE-2.	Se informa favorablemente
046/99	Parcela II-4 U.E. Nº IV Sector SAE-2.	Se informa favorablemente
047/99	Parcela II-10 U.E. Nº IV Sector SAE-2.	Se informa favorablemente
048/99	Polígono I. Las Herrizas	Se informa favorablemente de forma parcial
049/99	Parcela II-1 U.E. Nº IV Sector SAE-2.	Se informa favorablemente
050/99	Parcela II-6 U.E. Nº IV Sector SAE-2.	Se informa favorablemente
051/99	Acebuchal Bajo, nº registral 26533	Se informa desfavorablemente
052/99	Calle Muñoz Cobos, 3	Se informa favorablemente
053/99	Calle Naranjo, 7 (Los Pinos)	Se informa favorablemente de forma parcial
054/99	Finca registral 11.918 y 11.248	Se informa desfavorablemente
055/99	Calle la Parra, 20, urb. Los Pinos	Se informa favorablemente de forma parcial
056/99	Huerta Las Pilas	Se informa favorablemente
057/99	Parcela U.E. Nº IV SAE-2	Se informa favorablemente
058/99	Parcela II-11 U.E. IV SAE-2	Se informa favorablemente
059/99	Calle Bagur, 12 6 UE 11 Tucán	Se informa desfavorablemente
060/99	Calle Bagur, 14 6 UE 11 Tucán	Se informa desfavorablemente
061/99	Parcela U.E. nº IV SAE 2	Se informa favorablemente
062/99	Acebuchal bajo nº reg. 8344	Se informa desfavorablemente
063/99	Calle Olivo en Los Pinos	Se informa favorablemente de forma parcial
064/99	Finca Acebuchal Bajo nº reg. 8341	Se informa desfavorablemente
065/99	Finca Acebuchal Bajo nº reg. 26533	Se informa desfavorablemente
066/99	Calle San José 1	Se informa desfavorablemente
067/99	Calle Cope, 5-A	Se informa favorablemente
068/99	Parcela Los Pinares	Se informa desfavorablemente
069/99	Calle Patriarca Obispo Rodríguez	Se informa favorablemente
070/99	Parcela Km. 108 CN-340	Se informa favorablemente
071/99	Calle Argentina, 22	Se informa favorablemente
072/99	Calle Argentina, 22	Se informa favorablemente
073/99	Calle Argentina, 22	Se informa favorablemente
074/99	Ctra. Málaga, 109	Se informa favorablemente de forma parcial
075/99	Supermercado ctra. Málaga Cádiz	Se informa favorablemente
076/99	Urb. Los Pinos	Se informa favorablemente

CONCLUSIONES FINALES		
Nº ALEG.	EMPLAZAMIENTO	CONCLUSION
077/99	Solar Calle San Vicente de Paul	Se informa desfavorablemente
078/99	Calle Naranjo de Bulnes, 41	Se informa desfavorablemente
079/99	6 UE 16 Calle Buitre	Se informa favorablemente de forma parcial
080/99	Solar Calle Maestro Millán Picazo	Se informa favorablemente
081/99	3 UE 10 Saladillo	Se informa desfavorablemente
082/99	Calle Madroño, 17	Se informa favorablemente
083/99	Parcela II, 1-A UE nº IV Sector SAE-2	Se informa favorablemente
084/99	Finca Calle Fuentenueva, 32	Se informa favorablemente
085/99	Calle Fuentenueva, 30	Se informa favorablemente
086/99	Remodelación Escalinata de Murillo	Se informa favorablemente
087/99	Calle Muñoz Cobos,3	Se informa favorablemente
088/99	Calle Teniente Riera, 9	Se informa favorablemente
089/99	Zona San García	Se informa favorablemente
090/99	Calle Argentina, 22	Se informa favorablemente
091/99	Calle San José, 7	Se informa desfavorablemente
092/99	Calle Argentina, 22	Se informa favorablemente
093/99	Parcela II, 8 U.E. nº IV Sector SAE-2	Se informa favorablemente
094/99	Parcela II, 9 U.E. nº IV Sector SAE-2	Se informa favorablemente
095/99	Calle Argentina,24	Se informa favorablemente
096/99	ampliación periodo información pública	Se informa favorablemente de forma parcial
097/99	ampliación periodo información pública	Se informa favorablemente de forma parcial
098/99	ampliación periodo información pública	Se informa favorablemente de forma parcial
099/99	Cabo Peñas Bda. El Rinconcillo	Se informa favorablemente
100/99	ampliación periodo información pública	Se informa favorablemente de forma parcial
101/99	Solar Calle Rota, s/n	Se informa desfavorablemente
102/99	Calle Juan Morrison, 17	Se informa favorablemente
103/99	Cortijo del Inglés	Se informa desfavorablemente
104/99	Catálogo de Protec. de Monumentos	Se informa favorablemente
105/99	Previsiones Portuarias en San García.	Se informa desfavorablemente
106/99	Finca El Algarrobo	Se informa desfavorablemente
107/99	Finca Calle Jacinto Benavente	Se informa favorablemente
108/99	Calle José Román, 6 esquina Buen Aire	Se informa desfavorablemente
109/99	Unidad de Ejecución 6 UE 22	Se informa favorablemente
110/99	Unidad de Ejecución 6 UE 22	Se informa desfavorablemente
111/99	Finca de El Talmo	Se informa desfavorablemente
112/99	Plan de Actuación BF-7	Se informa desfavorablemente
113/99	Plan de Actuación BF-7	Se informa desfavorablemente
114/99	Finca paseo de la Conferencia.	Se informa desfavorablemente

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

CONCLUSIONES FINALES		
Nº ALEG.	EMPLAZAMIENTO	CONCLUSION
115/99	Cortijo Real	Se informa favorablemente de forma parcial
116/99	Alegaciones varias	Se informa desfavorablemente
117/99	5 UE 1 Cabo Lastres	Se informa desfavorablemente
118/99	5 UE 1 Cabo Lastres	Se informa desfavorablemente
119/99	Acebuchal Bajo	Se informa desfavorablemente
120/99	Fuente Nueva 27 y 29	Se informa favorablemente de forma parcial
121/99	3 UE 9 Pescadores II	Se informa favorablemente de forma parcial
122/99	1 UE 2 Plaza del Coral	Se informa desfavorablemente
123/99	Finca Calle Jacinto Benavente	Se informa favorablemente
124/99	Alegaciones varias	Se informa favorablemente de forma parcial
125/99	Alegaciones varias	Se informa favorablemente de forma parcial
126/99	Rinconcillo	Se informa desfavorablemente
127/99	Rinconcillo	Se informa desfavorablemente
128/99	Fuentenueva	Se informa favorablemente
129/99	Parcela nº 11-A Acebuchal	Se informa favorablemente de forma parcial
130/99	Solar Calle Hernando Soto	Se informa favorablemente de forma parcial
131/99	LA NAVE CTM	Se informa favorablemente de forma parcial
132/99	Alegaciones varias	Se informa desfavorablemente
133/99	Calle Flamenco	Se informa favorablemente
134/99	Solar CalleRocha y Calle Muñoz Cobos	Se informa desfavorablemente
135/99	Solar Calle Cánovas del Castillo 2.	Se informa favorablemente
136/99	Solares U.A. R-1 Hoyo de Los Caballos	Se informa favorablemente
137/99	Calle Olivo	Se informa favorablemente de forma parcial
138/99	Finca nº registral 5.850 La Granja	Se informa desfavorablemente
139/99	6UE 11 Calle Tucán	Se informa favorablemente
140/99	3 UE 6 Secano	Se informa favorablemente
141/99	4 UE 9 Pastores	Se informa favorablemente
142/99	PERI Acceso Central.	Se informa desfavorablemente
143/99	5 UE 6 Huerta Ottone	Se informa desfavorablemente
144/99	P.K. 101 CN 340	Se informa desfavorablemente
145/99	Terrenos Pelayo	Se informa desfavorablemente
146/99	Fincas Tre. Miranda, 96	Se informa desfavorablemente
147/99	Alegaciones varias	Se informa desfavorablemente
148/99	6UE16 Calle Buitre	Se informa favorablemente de forma parcial
149/99	Avda. Virgen del Carmen	Se informa favorablemente
150/99	Acebuchal Alto SCV-1	Se informa desfavorablemente
151/99	3 UE 2 El Mirador	Se informa desfavorablemente
152/99	3 UE 2 El Mirador	Se informa desfavorablemente

CONCLUSIONES FINALES		
Nº ALEG.	EMPLAZAMIENTO	CONCLUSION
153/99	3 UE 2 El Mirador	Se informa desfavorablemente
154/99	3 UE 2 El Mirador	Se informa desfavorablemente
155/99	3 UE 2 El Mirador	Se informa desfavorablemente
156/99	3 UE 2 El Mirador	Se informa desfavorablemente
157/99	3 UE 2 El Mirador	Se informa desfavorablemente
158/99	3 UE 2 El Mirador	Se informa desfavorablemente
159/99	3 UE 2 El Mirador	Se informa desfavorablemente
160/99	3 UE 2 El Mirador	Se informa desfavorablemente
161/99	3 UE 2 El Mirador	Se informa desfavorablemente
162/99	3 UE 2 El Mirador	Se informa desfavorablemente
163/99	3 UE 2 El Mirador	Se informa desfavorablemente
164/99	3 UE 2 El Mirador	Se informa desfavorablemente
165/99	3 UE 2 El Mirador	Se informa desfavorablemente
166/99	3 UE 2 El Mirador	Se informa desfavorablemente
167/99	3 UE 2 El Mirador	Se informa desfavorablemente
168/99	3 UE 2 El Mirador	Se informa desfavorablemente
169/99	3 UE 2 El Mirador	Se informa desfavorablemente
170/99	3 UE 2 El Mirador	Se informa desfavorablemente
170/99b	3 UE 2 El Mirador	Se informa desfavorablemente
171/99	3 UE 2 El Mirador	Se informa desfavorablemente
172/99	3 UE 2 El Mirador	Se informa desfavorablemente
173/99	3 UE 2 El Mirador	Se informa desfavorablemente
174/99	3 UE 2 El Mirador	Se informa desfavorablemente
175/99	3 UE 2 El Mirador	Se informa desfavorablemente
176/99	3 UE 2 El Mirador	Se informa desfavorablemente
177/99	3 UE 2 El Mirador	Se informa desfavorablemente
178/99	3 UE 2 El Mirador	Se informa desfavorablemente
179/99	3 UE 2 El Mirador	Se informa desfavorablemente
180/99	3 UE 2 El Mirador	Se informa desfavorablemente
181/99	3 UE 2 El Mirador	Se informa desfavorablemente
182/99	3 UE 2 El Mirador	Se informa desfavorablemente
183/99	3 UE 2 El Mirador	Se informa desfavorablemente
184/99	3 UE 2 El Mirador	Se informa desfavorablemente
185/99	3 UE 2 El Mirador	Se informa desfavorablemente
186/99	Calle Sauce	Se informa desfavorablemente
187/99	Cabo Roca	Se informa desfavorablemente
188/99	Cabo Roca	Se informa desfavorablemente
189/99	Cabo Ortegal, 14	Se informa desfavorablemente
190/99	Calle Zafiro,2	Se informa desfavorablemente

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

CONCLUSIONES FINALES		
Nº ALEG.	EMPLAZAMIENTO	CONCLUSION
191/99	Calle Ubrique	Se informa desfavorablemente
192/99	6 UE 17 Palmones	Se informa favorablemente
193/99	Calle Beulliere 3 UE 2	Se informa desfavorablemente
194/99	Calle Yate	Se informa desfavorablemente
195/99	4 UE 9 Los Pastores	Se informa favorablemente
196/99	Terrenos El Mirador	Se informa desfavorablemente
197/99	Alegaciones El Mirador	Se informa desfavorablemente
198/99	6 UE 20 Colegio Los Pinos	Se informa desfavorablemente
199/99	Dehesa de la Pinta	Se informa desfavorablemente
200/99	Parcela "Restaurante Los Pulpos"	Se informa desfavorablemente
201/99	5 UE 1 Cabo Lastres	Se informa favorablemente
202/99	6 UE 28 Los Sauces	Se informa desfavorablemente
203/99	Avda. Agua Marina, 51	Se informa desfavorablemente
204/99	1 UE 1 Banda del Río	Se informa desfavorablemente
205/99	5 UE 2 Cabo Finisterre	Se informa favorablemente
206/99	5 UE 1 Cabo Lastres	Se informa favorablemente
207/99	3 UE 4 Altageme	Se informa desfavorablemente
208/99	Parc. 2-3 UA CU 2 Camping Costa Sol	Se informa desfavorablemente
209/99	Calle Cabo Ortega,12	Se informa desfavorablemente
210/99	Cabo Touriñana, 3	Se informa desfavorablemente
211/99	Parcelas Rinconcillo	Se informa desfavorablemente
212/99	Calle Adolfo Martín Sánchez	Se informa desfavorablemente
213/99	Calle Adolfo Sánchez Vázquez,22	Se informa desfavorablemente
214/99	Calle Marinero Antolin Lomba,15	Se informa desfavorablemente
215/99	Parcela CV-7 La Granja	Se informa favorablemente de forma parcial
216/99	5 UE 2 6 UE 2 6 UE 3 6 UE 5	Se informa desfavorablemente
217/99	Calle Margarita	Se informa desfavorablemente
218/99	Calle Anibal	Se informa favorablemente
219/99	Calle Anibal,12	Se informa favorablemente
220/99	2 UE 7 Baelo Claudia	Se informa desfavorablemente
221/99	Parcela Núcleo Urbano	Se informa favorablemente de forma parcial
222/99	Alegaciones varias	Se informa desfavorablemente
223/99	Parcela Los Guijos	Se informa desfavorablemente
224/99	Parcela Los Guijos	Se informa desfavorablemente
225/99	Finca La Yesera	Se informa favorablemente de forma parcial
226/99	Parcela Los Guijos	Se informa desfavorablemente
227/99	Finca Huerto del Ancla,5	Se informa desfavorablemente
228/99	Finca Huerto del Ancla,3	Se informa desfavorablemente

CONCLUSIONES FINALES		
Nº ALEG.	EMPLAZAMIENTO	CONCLUSION
229/99	Plan parcial sector de San Bernabé	Se informa desfavorablemente
230/99	Calle Cabo Bagur	Se informa favorablemente
231/99	Alegaciones Varias	Se informa desfavorablemente
232/99	BP-7 Fábrica Hielo	Se informa favorablemente de forma parcial
233/99	Zona ctra. de Getares	Se informa desfavorablemente
234/99	Alegaciones varias	Se informa favorablemente de forma parcial
235/99	Litoral San García	Se informa favorablemente
236/99	Calle Cabo Bagur	Se informa favorablemente
237/99	Calle Fuentenueva,40	Se informa favorablemente
238/99	UE PE y reforma Interior Rinconcillo	Se informa favorablemente de forma parcial
239/99	Bda. Rinconcillo	Se informa desfavorablemente
240/99	Dehesa de la Santa	Se informa desfavorablemente
241/99	Avda. Embarcadero 43	Se informa favorablemente
242/99	Calle Sierra de Alcaraz,2	Se informa favorablemente
243/99	Calle Andalucía,4 Bajo	Se informa desfavorablemente
244/99	Alegaciones varias	Se informa desfavorablemente
245/99	Avda. El Embarcadero	Se informa desfavorablemente
246/99	3 UE 13 Yeseras	Se informa desfavorablemente
247/99	Finca junto al Río Picaro	Se informa desfavorablemente
248/99	Solar Patriarca Dr. Pérez Rodríguez	Se informa desfavorablemente
249/99	Cortijo Manzanete	Se informa desfavorablemente
250/99	Finca Calle Millán Picazo,27	Se informa favorablemente
251/99	Ctra. Cádiz-Málaga 40	Se informa desfavorablemente
252/99	Cortijo Real	Se informa desfavorablemente
253/99	Marinero Antolin Lomba,15	Se informa favorablemente
254/99	6 UE 1 Cabo Roca	Se informa desfavorablemente
255/99	5 UE 1 Cabo Lastres	Se informa desfavorablemente
256/99	Calle Cabo San Vicente,2	Se informa desfavorablemente
257/99	Calle Cabo Burela	Se informa desfavorablemente
258/99	Solar Avda. de la Diputación s/n	Se informa desfavorablemente
259/99	Alegaciones Varias	Se informa desfavorablemente
260/99	APBA	Se informa desfavorablemente
261/99	Sector SAE-1	Se informa desfavorablemente
262/99	6 UE 25 La Parra	Se informa desfavorablemente
263/99	Parcela Acceso Sur al Puerto	Se informa desfavorablemente
264/99	Escalinata Paseo Marítimo	Se informa desfavorablemente
265/99	Parcela IV-19 Plan Parcial del Rosario	Se informa desfavorablemente
266/99	Deslinde	Se informa desfavorablemente

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

CONCLUSIONES FINALES		
Nº ALEG.	EMPLAZAMIENTO	CONCLUSION
267/99	Avda.El Embarcadero,37	Se informa favorablemente de forma parcial
268/99	Acebuchal Bajo	Se informa favorablemente
269/99	Acebuchal	Se informa favorablemente de forma parcial
270/99	Acebuchal	Se informa desfavorablemente
271/99	Acebuchal	Se informa desfavorablemente
272/99	Parcelas Los Pinos	Se informa desfavorablemente
273/99	Los Pinos	Se informa favorablemente
274/99	Parcela A-6 Sector Getares	Se informa desfavorablemente
275/99	Fábrica de Hielo	Se informa favorablemente
276/99	6 UE 19 San Miguel	Se informa favorablemente de forma parcial
277/99	Parcela RT-1/2 PP San Bernabé	Se informa desfavorablemente
278/99	6 UE 21 La Palmera	Se informa desfavorablemente
279/99	2 UE 5 Fuerte Santiago	Se informa desfavorablemente
280/99	Estación Autobuses	Se informa favorablemente
281/99	Los Herrizos	Se informa desfavorablemente
282/99	Alegaciones varias	Se informa desfavorablemente
283/99	3 UE 1 y 3 UE 2	Se informa favorablemente
284/99	6 UE26 -27 Calle Membrillo Margarita	Se informa favorablemente
285/99	6 UE26 -27 Calle Membrillo Margarita	Se informa favorablemente
286/99	6 UE26 -27 Calle Membrillo Margarita	Se informa favorablemente
287/99	6 UE26 -27 Calle Membrillo Margarita	Se informa favorablemente
288/99	6 UE26 -27 Calle Membrillo Margarita	Se informa favorablemente
289/99	Parcelas Ctra. Vieja de Los Barrios	Se informa desfavorablemente
290/99	Parcelas Ctra. Vieja de Los Barrios	Se informa desfavorablemente
291/99	Parcelas Ctra. Vieja de Los Barrios	Se informa desfavorablemente
292/99	Parcelas Ctra. Vieja de Los Barrios	Se informa desfavorablemente
293/99	Calle Margarita	Se informa desfavorablemente
294/99	Los Pinos	Se informa favorablemente de forma parcial
295/99	Los Pinos	Se informa favorablemente de forma parcial
296/99	Dehesa del Acebuchal	Se informa desfavorablemente
297/99	Calle Membrillo	Se informa desfavorablemente
298/99	Calle Membrillo	Se informa desfavorablemente
299/99	Calle Membrillo	Se informa desfavorablemente
300/99	Alamillos Oeste	Se informa favorablemente
301/99	Alamillos	Se informa favorablemente
302/99	Calle Membrillo	Se informa favorablemente de forma parcial
303/99	Finca Embarcadero	Se informa desfavorablemente
304/99	Plan parcial sector SB-1 San Bernabé	Se informa desfavorablemente

CONCLUSIONES FINALES		
Nº ALEG.	EMPLAZAMIENTO	CONCLUSION
305/99	Los Pinos	Se informa favorablemente de forma parcial
306/99	Calle Membrillo Los Pinos	Se informa favorablemente de forma parcial
307/99	Calle Membrillo Los Pinos	Se informa favorablemente de forma parcial
308/99	Calle Membrillo Los Pinos	Se informa desfavorablemente
309/99	Calle Membrillo Los Pinos	Se informa favorablemente de forma parcial
310/99	Los Pinos	Se informa desfavorablemente
311/99	Los Pinos	Se informa desfavorablemente
312/99	Los Pinos	Se informa desfavorablemente
313/99	Los Pinos	Se informa desfavorablemente
314/99	Los Pinos	Se informa desfavorablemente
315/99	Los Pinos	Se informa desfavorablemente
316/99	Alegaciones varias	
317/99	Las Herrizos	Se informa desfavorablemente
318/99	Av. Diputación	Se informa desfavorablemente
319/99	Fuente Nueva	Se informa desfavorablemente
320/99	Calle Olivo,4 Los Pinos	Se informa desfavorablemente
321/99	Sector 6 UE 17 Palmones	Se informa favorablemente de forma parcial
322/99	Calle La Mediana	Se informa desfavorablemente
323/99	Arroyo del lobo y Ctra. Punta Carnero	Se informa desfavorablemente
324/99	Calle Cabo Bagur, 18	Se informa desfavorablemente
325/99	Calle Cabo Lastres	Se informa desfavorablemente
326/99	Calle Daniel Florido y Cabo Lastre	Se informa desfavorablemente
327/99	Calle Marinero Antolin Somba	Se informa desfavorablemente
328/99	Calle Maestro Millán Picazo, 17	Se informa desfavorablemente
329/99	FINCA El Cobre	Se informa desfavorablemente
330/99	Calle Vicente de Paul, 1	Se informa desfavorablemente
331/99	Calle Bagur, 20	Se informa desfavorablemente
332/99	Los Arcos del Cobre	Se informa favorablemente
333/99	Calle Santísimo y Muñoz Cobos	Se informa favorablemente
334/99	Calle Santísimo y Muñoz Cobos	Se informa favorablemente
335/99	Antigua fábrica de Harinas	Se informa desfavorablemente
336/99	Calle Muñoz Cobos,3	Se informa favorablemente
337/99	Calle Limón y Calle Olivo	Se informa favorablemente
338/99	Calle Cabo Mayor	Se informa desfavorablemente
339/99	Calle Cabo Lastres	Se informa desfavorablemente
340/99	Sector 3 La Arrejanosa	Se informa favorablemente
341/99	La Arrejanosa	Se informa favorablemente

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

5. COORDINACIÓN ADMINISTRATIVA

La coordinación entre las Administraciones con competencias sobre el Territorio es, no solamente una obligación reglada por la legislación sectorial al efecto, sino una estrategia imprescindible para poder conseguir que desde el planeamiento urbanístico se articule una respuesta a la problemática urbano-territorial impregnada de las adecuadas dosis de sostenibilidad y equilibrio que la sociedad actual demanda.

Este proceso suele instrumentarse a través de la consulta a los distintos organismos públicos con competencia territorial para que emitan informes sobre el contenido de las determinaciones del documento de planeamiento en diferentes fases de su formulación (Avance de Ordenación y Aprobación Inicial). El objetivo perseguido es evidente: recabar la opinión que desde las diferentes instancias consultadas se formulen sobre las propuestas del Plan con incidencia en aspectos sectoriales de su competencia.

Sin embargo, es habitual que en este proceso se produzcan ciertas "fricciones" motivadas por el marco conceptual desde el que se instrumenta el debate sobre las actuaciones. Así, frente al ineludible carácter integral que, desde el Planeamiento, debe enmarcar el conjunto de actuaciones territoriales que se proponen con la finalidad de definir un modelo de ciudad que responda a las opciones de futuro que emanan de la colectividad, nos encontramos con respuestas que se formulan desde la parcialidad analítica del contenido del Plan, centrándose exclusivamente en aquellos aspectos sectoriales objeto de su competencia sin tener en cuenta el "carácter relacional" de las propuestas. Ello provoca, en no pocas ocasiones, que muchos de los comentarios, sugerencias y orientaciones que se vierten aparezcan ciertamente desvirtuados al no haberse elaborado a partir un "análisis crítico-dialéctico de la globalidad relacional del Plan".

En el caso del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Algeciras tres han sido los momentos de la formulación del documento en los que se ha consultado a los Organismos Públicos acerca de su contenido: con el Preavance, en el Avance de Ordenación y una vez el documento ha sido aprobado inicialmente. Prescindiendo del Preavance, que no suscitó ninguna reacción de las Administraciones a pesar de haber sido remitido a todas aquellas llamadas a ser protagonistas activas en las siguientes fases, vamos a realizar un recorrido por las dos restantes, indicando la relación de los organismos consultados, el nivel, en su caso, de las respuestas emitidas y las alteraciones que, en base a las mismas, se han introducido en la documentación del Plan.

5.1. AVANCE DE LA ORDENACIÓN.

Entre el 21 de Agosto y el 28 de Octubre de 1.998 se remitió el Avance de Ordenación a los siguientes Organismos Públicos a fin de que elaborasen las oportunas respuestas donde explicitar sus sugerencias al contenido del mismo:

- Delegación Provincial de Cádiz de la Consejería de Obras públicas.
- Delegación Provincial de Cádiz de la Consejería de Medio Ambiente.
- Dirección General de Ordenación del Territorio.
- Demarcación de Carreteras del Estado.
- Autoridad Portuaria de la Bahía de Algeciras.
- Colegio de Arquitectos (Delegación del Campo de Gibraltar).
- Colegio de Arquitectos. Demarcación de Cádiz.
- Subdelegado del Gobierno Central en Cádiz.
- Delegación Provincial de Cádiz de la Consejería de Cultura.
- Demarcación de Costas de Cádiz.
- Dirección General de Carreteras.
- Empresa Pública del Suelo.
- FAVA.
- Ministerio de Defensa.
- AGADEN.
- Confederación Hidrográfica del Sur.
- Subdelegación del Gobierno en el Campo de Gibraltar.
- Empresa Pública del Suelo. Delegación de Cádiz.

Al mismo tiempo se remitió la documentación a la Compañía Sevillana de Electricidad por las obvias competencias que ejerce en materia de infraestructuras.

De los únicos que se obtuvo respuesta, y así consta en la relación de sugerencias que aparece en el apartado 3 del presente documento, fue de la Demarcación de Costas y de la Demarcación de Carreteras del Estado.

Al tiempo el Equipo Redactor mantuvo reuniones con la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo y con la Delegación Provincial de Cádiz de la Consejería de Obras Públicas donde se expuso el contenido del Avance de Ordenación.

Significativa es la ausencia de contestación de la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente, toda vez que junto con el Avance de Ordenación se remitió la Memoria Resumen del Estudio de Impacto Ambiental, a fin de que desde la Administración competente en materia ambiental se indicasen los criterios y orientaciones necesarias para la definitiva redacción del Estudio de Impacto Ambiental. Seguramente muchas de las consideraciones introducidas posteriormente en la Declaración Previa, como veremos posteriormente, podrían haber quedado debatidas y solucionadas en este momento.

Junto a estos documentos también se solicitaron informes acerca de la Red de Vías Pecuarias Municipal y sobre las Afecciones a Terrenos Forestales, produciéndose únicamente respuesta a la solicitud de informe sobre la Red de Vías Pecuarias.

Al tiempo el Equipo Redactor mantuvo reuniones con la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo y con la Delegación Provincial de Cádiz de la Consejería de Obras Públicas donde se expuso el contenido del Avance de Ordenación.

Sobre todos estos aspectos de carácter medioambiental nos extenderemos con mayor profundidad a la hora de analizar la Declaración Previa de Impacto Ambiental.

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

5.2. APROBACIÓN INICIAL.

Entre el 11 de Noviembre y el 20 de Diciembre de 1.999 se remitió el documento de Aprobación Inicial a los siguientes Organismos a fin de que elaborasen el oportuno informe sobre su contenido:

- Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo.
- Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Andalucía.
- Delegación Provincial de Cádiz de la Consejería de Medio Ambiente.
- Dirección General de Costas.
- Autoridad Portuaria de Bahía de Algeciras.
- Dirección General de Carreteras de la Consejería de Obras Públicas.
- Delegación Provincial de Cádiz de la Consejería de Cultura.

En esta fase los únicos que han remitido informe han sido la Dirección General de Costas, la Demarcación de Carreteras del Estado y la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente. Vamos, a continuación, a analizar el contenido de dichos informes, indicando las alteraciones que se han introducido en el Plan de cara a su Aprobación Provisional.

DIRECCIÓN GENERAL DE COSTAS.

El Informe de la Dirección General de Costas únicamente cuestiona la omisión de la línea de deslinde en la zona de servicio del Puerto, apreciándose errores de dibujo en algunas hojas (J-6, J-19 e I-4). Reconoce que la línea de servidumbre de protección está recogida con sensible fidelidad en la mayoría de los casos aunque existen errores puntuales en las hojas J-3, I-4 y J-14, si bien califica estos errores de escasa magnitud y trascendencia. La única cuestión sustantiva que plantea el Informe es la relativa a las edificaciones existentes en la margen derecha del Río Palmones, por entender que respecto a las mismas no es de aplicación la Disposición Transitoria Novena 2.2ª del Reglamento de la Ley de Costas.

A este respecto hay que manifestar que las edificaciones existentes en la zona de servidumbre de protección de la margen derecha del Río Palmones no han sido objeto de expedientes de demolición constituyendo en la actualidad una zona urbana consolidada, con edificaciones de primera residencia ya existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas. Por ello, razones de interés público imponen reconocer la innecesariedad de su demolición, procediendo a su legalización como posibilita la propia legislación de costas. A tal efecto, el Plan General reconocerá que las edificaciones existentes no podrán ser objeto de aumento de volumen edificatoria si bien se permitirán las obras de mejora y reparación. En consecuencia, si no se prevé su demolición, no se estima adecuado establecer en el Plan General una calificación de Espacio Libre Público, sino que se califica como residencial como manifestación de una realidad urbana consolidada de viviendas existentes, realidad irreversible pero congelada, en el que su régimen de usos es el descrito y que coincide básicamente con un régimen fuera de ordenación en la línea establecida por la propia Ley de Costas.

DEMARCAACION DE CARRETERAS DEL ESTADO.

En relación al informe emitido por la Demarcación de Carreteras del Estado conviene puntualizar los siguientes aspectos:

- Respecto a la ausencia de las zonas de protección previstas en la Ley 25/88 y de las reservas necesarias para las nuevas carreteras, dicha deficiencia ha quedado subsanada en la definitiva redacción del Artículo 251 de las Normas Urbanísticas, donde se pormenorizan las zonas de dominio público, servidumbre, afección y límite de la línea de edificación, para cada uno de los tipos de vías contemplados en la citada Ley.
- Las actuaciones que se prevé realice la Administración Central, así como aquellas donde se prevé para ella un porcentaje de participación se encuentran relacionadas y pormenorizadas en el Programa de Actuación y el Estudio Económico y Financiero del Plan General.
- El número de enlaces propuesto en la Variante Exterior se considera imprescindible para conseguir una adecuada accesibilidad a la ciudad, mejorando sustancialmente la movilidad, siendo, por consiguiente, irrenunciable dentro de la estrategia del Plan no solamente su número como su localización (Acceso Sur, Acceso Central y Acceso Norte), aún cuando, como veremos a continuación, se ha ajustado la implantación de alguno de los nudos propuestos. En cualquier caso la distancia existente entre ellos cumple con las Normas Sectoriales de aplicación.
- En relación al Acceso Sur es donde se han introducido las modificaciones más significativas que consisten en:
 - Manteniendo el criterio de la absoluta necesidad de mantener el nudo de enlace con el Polígono de Cortijo Real se ha decidido, no obstante, el traslado del mismo una distancia aproximada de 100 metros, a fin de conseguir una separación ajustada a normas respecto al nuevo nudo propuesto.
 - La introducción del nuevo nudo de las Herrizas, posibilita la eliminación del paso obligado por Cortijo Real favoreciendo considerablemente el acceso directo desde la Variante al Puerto.
 - En el diseño adoptado, posibilitando todos los tipos de movimientos, se prioriza la conexión Autovía-Tarifa.
 - En relación al Acceso Norte (Nudo de la Menacha) significar las siguientes consideraciones:
 - Se han rediseñado los ramales de desaceleración con el fin de minimizar el impacto respecto al arroyo colindante.
 - Respecto a la insuficiencia de la sección adoptada señalar que se ha reservado todo el suelo posible. La reserva grafiada, en cualquier caso, permite la ampliación de la actual sección en dos nuevos carriles.

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

DIRECCIÓN GENERAL DE CARRETERAS DE LA CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES.

La Dirección General de Carreteras de la Consejería de obras públicas y Transportes informa favorablemente la Revisión del Plan General Municipal de Ordenación de Algeciras con los condicionantes de efectuar las correcciones siguientes:

- Añadir en los documentos las referencias y datos informativos de las carreteras CA-224, CA-223, CA-2311 y A-381.
- Añadir la aplicación del artículo 12 de la Ley 25/1.988 de Carreteras y artículo 42 de su Reglamento en el Artículo 47(apartado 3) de las Normas Urbanísticas.

DELEGACION PROVINCIAL DE LA CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE. DECLARACIÓN PREVIA DE IMPACTO AMBIENTAL.

El Art. 17 de la Ley 7/94 de Protección Ambiental de Andalucía, establece que al objeto de facilitar la elaboración del preceptivo Estudio de Impacto Ambiental, la Administración pondrá a disposición de los titulares o promotores de las actuaciones los informes o documentos que obren y su poder y estime que puedan resultar de utilidad para su realización. Del mismo modo el Art. 17 del Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de Andalucía, aprobado por Decreto 292/95, establece al respecto del procedimiento general de Evaluación de Impacto Ambiental, que recibidas las contestaciones a las consultas realizadas la Consejería de Medio Ambiente en el plazo máximo de veinte días, facilitará al titular de la actuación el contenido de aquellas e informará de los aspectos más significativos que los redactores del Estudio de Impacto Ambiental deberán tener en cuenta para su elaboración.

Con anterioridad a la Aprobación Inicial de la Revisión del Plan General Municipal de Ordenación (PGMO) del municipio de Algeciras, y siguiendo lo prescrito por la legislación sectorial de índole ambiental, se remitieron a la Delegación Provincial en Cádiz de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía las siguientes solicitudes de informes:

- Sobre el Avance del PGMO y la Memoria Resumen del Estudio de Impacto Ambiental. Trámite de Consultas Previas. (Entrada en la DPCMA el 1-9-1998)
- Sobre la posición de la Administración Forestal en relación al cambio de clasificación de terrenos forestales.
- Sobre la Red de Vías Pecuarias municipal.
- Sobre la Propuesta de Modificación de la Red de Vías Pecuarias municipal (Abril 1999).

Únicamente se produjo respuesta a la solicitud de informe sobre la Red de Vías Pecuarias municipal, el cual fue la base de partida para la realización de la posterior Propuesta de Modificación, así como en relación a la citada propuesta, por lo que, en conclusión, se puede afirmar que en materia de Vías Pecuarias ha existido un flujo de información adecuado.

En ninguno de los restantes casos citados en los que se solicitó la preceptiva posición de la Administración Competente en el ámbito ambiental, mediante la remisión de informes al promotor de la Revisión del PGMO, se obtuvo respuesta alguna, ni por tanto, indicación de la posición de la citada Administración al respecto de los temas en los que tiene potestad. Cabe señalar dos momentos particularmente importantes por la trascendencia que luego han tenido, esto son: La

Memoria-Resumen del EslA y el Informe sobre Afecciones a Terrenos Forestales. En el primer caso, dicho documento contenía una previa identificación de los impactos y actuaciones que iban a ser sujeto de un análisis minucioso y entre los que no se incluía la Actuación que consistía en clasificar La Menacha como suelo urbanizable, aunque esta formaba parte de la Propuesta contenida en el Avance. Si en la Declaración Previa se considera que dicha actuación debe excluir del PGMO hubiera sido lógico que dando curso al trámite de Consultas Previas la DPCMA fijara la necesidad no ya de revisar la Actuación si no al menos de profundizar en el examen de la misma en el EslA.

En el segundo caso, si se hubiera emitido el Informe sobre Afecciones a Terrenos Forestales en su momento podría o bien haber orientado la formación del PGMO en otro sentido o bien haber esclarecido el propio criterio de la DPCMA.

Por lo tanto, de haberse producido los informes en su día solicitados, las indicaciones de la Administración Ambiental se habrían incorporado a la redacción del PGMO aprobado inicialmente y a su Estudio de Impacto Ambiental, por lo que las condiciones exigidas en la Declaración Previa, en los aspectos relativos a la clasificación de terrenos forestales y modificación de la red de vías pecuarias, se habrían agregado a dicho documento, evitándose la necesidad de corrección que ahora se señala por parte de la DPCMA que resultan, en el actual nivel de definición, mucho más dificultosas.

Seguidamente se procede a dar cumplimiento a la citada Declaración Previa de Impacto Ambiental indicando las correcciones que se introducen en el documento elaborado para la aprobación provisional.

Es preciso señalar que un buen número de los requerimientos expresados en el Condicionado de la Declaración Previa de Impacto Ambiental ya formaban parte del texto del PGMO y de su Estudio de Impacto Ambiental aprobado inicialmente, por lo que no precisa subsanación alguna.

CONSIDERACIONES GENERALES.

1. REFERENCIA A LA TOPONIMIA DEL TÉRMINO MUNICIPAL (COTAS DE NIVEL, RÍOS, CARRETERAS, PARAJES, LUGARES, EDIFICACIONES, ETC.)

En la Memoria de Información se encuentran nominados los ríos y arroyos principales del Término (Mapa Hidrográfico). En general, la cartografía contiene referencia toponímica que no obstante se mejora y amplía en la nueva planimetría.

2. CARTOGRAFÍA DE AFECCIONES TERRITORIALES Y AMBIENTALES (DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE Y ZONA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN, MONTES PÚBLICOS, ESPACIOS PROTEGIDOS, DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO, ETC.)

Se da cumplimiento a este requerimiento, y a tal fin se corrige el plano I.5, que pasa de ser de Vías Pecuarias a Afecciones Territoriales y Ambientales. En este se recogen las afecciones citadas en la DPIA.

3. DELIMITAR CORRECTAMENTE LOS LÍMITES DEL PARQUE NATURAL DE LOS ALCORNOCALES Y DEL PARAJE MARISMAS DEL PALMONES.

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

Detectados los errores en la delimitación de los Espacios Naturales Protegidos que se han subsanado en el plano I.5 Afecciones Territoriales y Ambientales (antes Vías Pecuarías) así como en aquellos otros en los que vienen representados dichos límites.

4. CONTRADICCIÓN ENTRE LA DELIMITACIÓN DE UAH Y LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE EN PLANO ORD. 3.

Se subsanan estas contradicciones en el plano ORD.3 que pasa a ser de Categorías de Suelo No Urbanizable. En este se indican los sectores de SNU con su nombre y la categoría de protección que le corresponde.

5. INCLUIR LAS SIGUIENTES ZONAS EN LA CLASIFICACIÓN DEL SNUEP

a) Paraje Natural Marismas del Palmones con el régimen de usos establecido en su PORN. Se encuentra clasificada en el Plan como SNUEP Integral. Su régimen de usos, se especifica que, en todo caso, será acorde con el establecido en su PORN. A tal fin, se indica en el epígrafe c) del Art. 349.3. Sector Paraje Natural Marismas del Palmones. (Coincidente con la Unidad Ambiental Homogénea 7) de la Normativa Urbanística.

b) Todos los montes públicos. Es preciso indicar que los montes públicos se encuentran en su totalidad incluidos en el Parque Natural de Los Alcornocales. Se delimitan en el Plano I.5 de Afecciones Territoriales y Ambientales.

c) El Cordón Dunar del Rinconillo y las Marismas del Palmones, no incluidas en el Paraje, así como una franja de 100 m coincidente con la zona de policía a lo largo de la ribera del Palmones.- Se procede a su delimitación en el Plano I.5 de Afecciones Territoriales y Ambientales.

6. LA INCLUSIÓN DEL CORDÓN DUNAR DEL RINCONILLO Y LAS MARISMAS DEL PALMONES NO PROTEGIDAS COMO COMPONENTES DEL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES EN SNU NO SUPONDRÁ NINGÚN CAMBIO DE LAS CONDICIONES ESTABLECIDAS EN EL ART. 348 DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA.

Se procede a dar cumplimiento a lo exigido corrigiendo el Art. 349, indicando que el SGEL en SNU sobre Dunas del Rinconillo y Marismas no protegidas del Palmones no supondrá ningún cambio sobre el régimen de usos establecido en el Art. 348.

7. LA INCLUSIÓN DEL PARAJE NATURAL DE MARISMAS DEL PALMONES EN EL SGEL NO DEBERÁ SUPONER NINGÚN CAMBIO EN EL RÉGIMEN DE USOS QUE ESTABLECE EL PORN DE ESTE ENP ACTUALMENTE EN TRAMITACIÓN.

Se procede a dar cumplimiento a este requerimiento de establecer un régimen de usos, acorde con el establecido en su PORN, indicando en el epígrafe c) del Art. 349.3 Paraje Natural Marismas del Palmones. (UAH 7), de la Normativa Urbanística el respeto y conformidad con los usos del PORN.

De igual forma, y aunque no es requerido por la Declaración Previa se procede a especificar el régimen de usos en los sectores (UAH) en los que se subdivide el Suelo No Urbanizable.

8. UNIFICACIÓN DE LAS UAH ACEBUCHALES DEL ESTRECHO Y PASTIZALES Y MATORRALES DEL ESTRECHO. CONSIDERACIÓN DE LAS DOS UAH COMO SNUPEI PARA ESTABLECER SU RÉGIMEN DE USOS E INDICAR QUE ESTÁ INCLUIDO EN LA PROPUESTA DE LA CMA COMO LUGAR DE INTERÉS COMUNITARIO.

Se procede a dar cumplimiento a este requerimiento indicando, en la categorización del SNUPEI Integral que, a efectos de clasificación y régimen de protección integral, las dos unidades se consideran una.

Ambas se encuentran ya incluidas en la misma categoría de Calidad Ambiental, esto es, alta, si bien presentan diferencias tanto geomorfológicas, como ecológicas, como de usos existentes que aconsejan su separación en la Información Urbanística desde el punto de vista de la delimitación, definición y caracterización de las Unidades Ambientales Homogéneas.

El objetivo de Protección Integral se cumplimenta otorgándole a efectos de ordenación y regulación de usos la misma regulación. Por ello se mantiene la distinción exclusivamente a efectos de delimitación de Unidades Ambientales Homogéneas, admitiendo su unificación en lo concerniente a clasificación del suelo como No Urbanizable de Especial Protección Integral y establecimiento un régimen de usos único.

9. DETALLAR EL RÉGIMEN DE USOS PARA LOS SUELOS DEL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTO EN SNU Y CARTOGRAFÍA DE LAS ZONAS CORRESPONDIENTES CON DICHAS CATEGORÍAS. EL SGEL QUE COINCIDA CON ÁREAS ECOLÓGICAMENTE SIGNIFICATIVAS EL RÉGIMEN DE USOS DEBERÁ AJUSTARSE AL ESTABLECIDO PARA EL SNUPEI.

Se procede a dar cumplimiento a lo solicitado completando la redacción del Artículo 366 de las Normas Urbanísticas donde se regula el Régimen de Usos de los Sistemas Generales en el Suelo No Urbanizable.

10. EXCLUIR LA MENACHA 2 DEL SUELO URBANIZABLE. SOLVENTAR LA CONTRADICCIÓN ENTRE LA CONSIDERACIÓN DE LA UAH COLINAS DE BOTAFUEGOS COMO SNUPEI EN ARTÍCULO 352.

Atendiendo a las consideraciones expuestas por la Administración Ambiental se ha efectuado una nueva redelimitación y ordenación del Sector del Suelo Urbanizable Programado correspondiente a la zona de La Menacha. Como diferencias más destacadas respecto a la anterior ordenación cabe señalar la incorporación del Sistema Local de Espacios Libres previstos en el proyecto de Aprobación Inicial al Sistema General de Espacios Libres en Suelo No Urbanizable de Especial Protección paralelo al cauce del Río Palmones y la modificación, en consecuencia, de los límites de la Actuación que se reduce por esta zona y se amplía por un área de pastizal más cercana al ferrocarril y a la propia ciudad de Algeciras. Con este cambio se consigue dejar fuera del Suelo Urbanizable la totalidad de la masa arbórea existente que pasa a incorporarse al suelo público con un objetivo bien definido cual es la de convertirse en un Parque Suburbano de tipo Forestal donde se potencien los usos recreativos y científico-culturales, cuyo régimen de usos está definido en la normativa urbanística relativa al SNUPEI, artículo 349, y a los Parques Suburbanos, artículo 366.

El otro punto reseñable de la alteración introducida es el diseño de un nuevo Sistema de Espacios libres en el interior del Suelo Urbanizable de la Menacha que linda con el Sistema General

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

antes indicado. Este Sistema Local de Espacios Libres se superpone sobre las áreas donde el matorral alcanza un mayor desarrollo y a la vez prefigura un espacio colchón entre el SNUEP y el suelo urbanizable.

Fuera de esta zona la cubierta del suelo esta formada por un pastizal cultivado, y en algunas zonas, como en la cantera existente, bastante degradado, y un matorral cuya protección quedará asegurada mediante la aplicación de la Normativa Urbanística:

Por último, es necesario mencionar las compensaciones medioambientales que lleva aparejada la actuación como son la cesión gratuita a la Administración de 500.000 m² en una zona de especial valor para la Ordenación del Territorio que pasarán a formar parte del Parque Lineal ribereño al Palmones. Dicho Parque se recoge en el Avance del POTS de la Aglomeración Urbana del Campo de Gibraltar y su interés reside en la conservación de los espacios aledaños al curso del Palmones - particularmente porque habilitan un pasillo entre el PN. de Los Alcornoques y el Paraje Natural de las Marismas del Palmones- y en dar cobertura a demandas de ocio y esparcimiento de alto nivel jerárquico y de baja intensidad y, además, en frenar las fuertes tensiones de conurbación entre la ciudad de Algeciras y la de Los Barrios. Dichas tensiones ya se aprecian en las inmediaciones de la Actuación donde recientemente se ha desencadenado la parcelación ilegal con fines residenciales.

Para evitar las contradicciones detectadas se corrige el artículo 352 en el sentido propuesto en la Declaración Previa.

11. LOS USOS PREVISTOS PARA LA ZONA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN DEL DPMT DEBERÁN AJUSTARSE A LOS ESTABLECIDOS POR LA LEY DE COSTAS Y DEBERÁN DISPONER DE AUTORIZACIÓN DE LA CMA. IGUALMENTE SE DEBERÁN AJUSTAR PARA LA ZONA DE SERVIDUMBRE DEL DPH A LO ESTABLECIDO EN LA LEY DE AGUAS Y CONTAR CON LA AUTORIZACIÓN DEL ORGANISMO COMPETENTE.

En lo que respecta a la exigencia a ajustarse a la Ley de Costas y obtener la autorización de la CCAA en la zona de servidumbre de protección, es una cuestión suficientemente regulada en el documento de Aprobación del Plan General, que establece en la sección 6ª (Protección del Litoral) del Capítulo II (Normas de Protección del Medio Ambiente Urbano y Natural), en concreto en el artículo 249 una completa regulación; en el que se establece no sólo la aplicación de las Normas de la Ley de Costas y su Reglamento, sino normas propias de protección inspiradas en el Plan Especial del Medio Físico y otros planes de contenido más avanzado a favor del conservacionismo de estos espacios litorales.

De igual forma, el Plan General contiene no sólo una remisión en el artículo 253.1 a la aplicabilidad de las determinaciones de la Ley de Aguas (que establece la servidumbre de uso público en los cinco primeros metros de los márgenes de los ríos y en una zona de policía de 100 metros), sino que además establece que, en todo caso, los 20 metros serán de espacios libres. Por último, el Plan establece normas adicionales de protección de los recursos de aguas en los artículos 237, 238, 239 y 254.

12. PROPUESTA DE TRAZADO DE LA VARIANTE EXTERIOR AL NÚCLEO DE ALGECIRAS, TRAMO FINAL DE DICHA VARIANTE AL NORTE Y EL NUDO DE CONEXIÓN SE ENTIENDE QUE AFECTA A LAS RIBERAS Y AL CURSO FLUVIAL DEL ARROYO DE BOTAFUEGOS EN SU CONFLUENCIA CON EL PALMONES, POR LO QUE SE PROPONE SE ESTUDIE UN TRAZADO ALTERNATIVO O UBICACIÓN DIFERENTE PARA EL NUDO.

La traza de la variante y el nudo de conexión que aparecen en el PGM deben entenderse en cualquier caso como un esquema de trazado. El proyecto que desarrolle esta actuación deberá ser estudiado en profundidad en el momento en que se acometa su autorización y ejecución. Del mismo modo que deberá estudiarse su afección ambiental mediante el preceptivo Estudio de Impacto Ambiental y someterse al procedimiento administrativo de Evaluación de Impacto Ambiental.

No obstante lo expuesto, en el documento de Plan General apto para la Aprobación Provisional se han rediseñado los ramales de desaceleración a fin de minimizar el impacto sobre el Arroyo Botafuegos.

13. LOS LÍMITES DEL PARQUE NATURAL LOS ALCORNOCALES DEBERÁN AJUSTARSE A LO ESTABLECIDO EN LA LEY 2/89. SE HAN DETECTADO DIFERENCIAS SUBSTANCIALES ENTRE LO RECOGIDO EN ESTA NORMATIVA Y LA CARTOGRAFÍA QUE ACOMPAÑA EL PGM EN LA ZONA DENOMINADA SECTOR 11 - EL ALGARROBO.

Estas diferencias se subsanan en todos los planos en los que aparece delimitado este Parque Natural.

14. PARA GARANTIZAR UNA ADECUADA Y PATENTE DELIMITACIÓN FÍSICA DEL PARQUE NATURAL EN EL BORDE DE CONTACTO CON EL SECTOR 11 - EL ALGARROBO, SE ESTABLECERÁ COMO UNA OBLIGACIÓN URBANÍSTICA MÁS PERTENECIENTE A LOS TERRENOS INCLUIDOS EN EL ÁMBITO DEL FUTURO PLAN PARCIAL, EL DESLINDE Y AMOJONAMIENTO DE LA CITADA LINDE CON CARÁCTER PREVIO AL INICIO DE CUALQUIER OBRA.

A este respecto se modifica el Art. 324, Condiciones particulares de los sectores, en lo que respecta al Sector 11 - El Algarrobo, en su apartado de Observaciones.

15. DENTRO DEL MISMO SECTOR 11 SE CONTEMPLARÁ LA DELIMITACIÓN DE UNA BANDA, DE ANCHURA MÍNIMA DE 50 m, DECLARADA COMO ESPACIOS LIBRES ENTRE LAS ZONAS RESIDENCIALES Y EL LÍMITE DEL PARQUE NATURAL. DICHA BANDA DEBERÁ SER CONTINUA, NO VIÉNDOSE INTERRUPTA EN NINGÚN TRAMO EN LA ZONA DE CONTACTO CON EL ESPACIO NATURAL PROTEGIDO.

El Decreto 470/1994, de 20 de diciembre, de Prevención de Incendios Forestales, en su Sección 3, Asentamientos de población, instalaciones industriales y terrenos urbanizables, Art. 14 dice que las viviendas aisladas, núcleos de población, edificaciones, instalaciones de carácter industrial y urbanizaciones, ubicadas dentro del ámbito definido en el Art. 4 del presente Decreto, deberán estar dotadas de una faja de seguridad de una anchura mínima de 15 m, libre de residuos, matorral y vegetación seca, pudiéndose mantener las formaciones arbóreas y arbustivas en las densidades que para cada caso se determine por la Administración Forestal.

En el mismo ámbito, será exigible idéntica protección para los suelos clasificados legalmente como urbanos y urbanizables programados o aptos para urbanizar. Los propietarios de instalaciones o terrenos descritos en el presente Art. podrán agruparse para protegerlos en común bajo una sola faja de seguridad, siempre que su proximidad y las condiciones del terreno así lo permitan.

En base a esta exigencia legal se adoptó, como medida correctora del impacto del Sector 11 El Algarrobo, la siguiente: Se fijará un espacio colchón libre de edificaciones y con vegetación similar

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

a la que se encuentre en el límite interior del Parque Natural entre este y la Actuación, que no podrá ser inferior a los 35 m a contar desde el límite del Parque Natural. Los primeros 15 m, faja de seguridad contra incendios, deberán estar en todo tiempo libre de residuos, matorral y vegetación seca, pudiéndose mantener las densidades arbóreas y arbustivas que debidamente se justifiquen en el Plan Contra incendios.

La anchura del espacio colchón se considera más que suficiente primero por que dobla la legalmente exigida y, segundo, por que cumple de manera efectiva los fines para los cuales se plantea cuales son establecer una separación entre el ENP y las edificaciones como una garantía contra incendios.

No obstante, se admite aumentar dicha franja hasta donde pueda ser razonable sin incurrir en decisiones voluntaristas que suplanten la función de ordenación pormenorizada de los planes de desarrollo. Por tanto, se admite como razonable aumentar dichas garantías y, por tanto, la anchura del espacio colchón dentro de los límites del criterio utilizado pero no romper dicho criterio con un exceso de anchura por que se estaría condicionando la viabilidad económica de la actuación (cada metro que se amplía dicho espacio colchón supone una superficie entre 2500 y 3000 m²) y forzando en exceso la concentración de los espacios libres en una determinada zona lo que podría acarrear graves incorrecciones en el diseño de la Actuación y posiblemente la pérdida de áreas de mayor interés para ser conservadas dentro de la actuación como espacios libres.

16. EN EL ART. 340 HABRÍA QUE INCLUIR EL DECRETO 417/1994 DE 25 DE OCTUBRE, POR EL QUE SE APRUEBA EL PORN Y PRUG DEL PN LOS ALCORNOCALES.

Se incluye el decreto citado en la definitiva redacción del artículo 340.

17. EL PLAN INCLUYE A LAS VÍAS PECUARIAS COMO SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRE EN SUELO NO URBANIZABLE (ART. 366). DEBERÁ DETALLARSE EL RÉGIMEN DE USOS PARA ESTAS, SIN MENOSCABO DE SU CARÁCTER DEMANIAL Y SU CONSIDERACIÓN DE SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO.

El régimen de usos de los Sistemas Generales en Suelo No Urbanizable correspondientes a las vías pecuarias se ajustará a los establecido en cuanto a usos admisibles en el Decreto 155/1998 de 21 de julio, Reglamento de vías pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía. En el artículo 366 se ha establecido el régimen de usos de las mismas.

18. CONSIDERACIONES A LA PROPUESTA DE TRAZADOS ALTERNATIVOS.

Atendiendo a lo indicado en la Declaración Previa emitida por la DPCMA pero sobre todo en virtud del compromiso municipal con este valioso patrimonio clave para la conservación de la naturaleza y para el uso público del territorio, se hace un sustancial esfuerzo a la hora de plantear trazados alternativos que alcanzan los 492.028 m² de superficie, frente a los 171.767 m² realmente afectados por el nuevo PGMO. La nueva red con 1.174.993 m², además de tener las características antes reseñadas de consistencia, continuidad y coherencia y poder satisfacer los usos previstos en el reglamento, es un 50% más amplia que la que resultaría de aplicar las desafecciones contempladas en la normativa, que alcanzaría los 805.226 m².

Más que en términos cuantitativos, el alcance del nuevo Sistema General de Espacios Libres en Suelo No Urbanizable de Espacial Protección de Vías Pecuarias se debe apreciar considerando que

buena parte de este atraviesa los espacios más valiosos, en términos ambientales y paisajísticos, del municipio y mejor conservados (las nuevas alternativas han supuesto una clara mejoría en este aspecto), que su función como corredor ecológico para el mantenimiento de la biodiversidad y el intercambio genético de las especies se ve acrecentada al conectar hábitats muy diferentes (Litoral-Sierras; Colinas-Cauces de Ríos y Arroyos) y de tamaño desigual, que se recupera el, antes perdido, potencial uso ganadero, y que sin lugar a dudas está muy cualificado para potenciar el uso público turístico-recreativo del territorio.

- EL CORDEL DE LA REJANOSA DEBE RESTITUIRSE ENTERO, DANDO CONTINUIDAD DESDE SU UNIÓN CON LA VEREDA DE FUENSANTA HASTA EL CORDEL DE LOS BARRIOS; AÑADIENDO A SU RECORRIDO LA ACTUAL COLADA DE LA CABA.

Se admite.

- LA CAÑADA REAL DE PELAYO ES UNA VÍA QUE TIENE 75,22 m DE ANCHURA. SU RESTITUCIÓN DEBE HACERSE AL MENOS CON 50 m DE ANCHO PARA QUE CONSERVE SU NATURALEZA DE VÍA PECUARIA PRINCIPAL DE LA COMARCA.

La alternativa de la Cañada real de Pelayo se restituye hasta los 40m de ancho.

Con esta anchura se mantiene como la principal Vía Pecuaria del término de Algeciras, verdadera espina dorsal de todo el sistema. El recorrido alternativo debe valorarse no sólo en términos cuantitativos donde por cada metro cuadrado afectado por el PGMO (76.875 m² en total) se restituyen 5,4 m² (414.760 m²) si no también en términos cualitativos. En este sentido, se traza una nueva circunvalación a la ciudad de Algeciras y al núcleo de El Pelayo enlazando los tramos no afectados por el planeamiento en Vigor al Sur de El Pelayo con los que quedaban al Norte de la Ciudad de Algeciras y se comunica a través de la nueva Vereda del Pícaro la Cañada con la Vereda de Marchenilla y la Colada de la Torre. Dicha circunvalación tiene una longitud de 8.875 m frente a los poco más de 1.000 m de los tramos realmente afectados por el Nuevo Plan.

Por último, se concluye que la Propuesta de Alternativas de Trazado diseñada hace algo más que cumplir de manera estricta con los requisitos establecidos en la normativa sobre Vías Pecuarias en relación con la modificación de trazado consecuencia de una nueva ordenación territorial. Las Propuestas de Alternativas de trazado gracias al esfuerzo y el compromiso que asume la corporación van a restaurar y recuperar un patrimonio que estaba perdido por la dejación de las administraciones competentes y por el fuerte crecimiento de Algeciras. El impulso fundamental para la reconstrucción de la red de Vías Pecuarias de Algeciras (el 40 % son tramos nuevos) que se ha dado con dicha Propuesta debería ser reconocido por la Administración Ambiental.

CONSIDERACIONES RELATIVAS A PROTECCIÓN AMBIENTAL

- DETALLAR SISTEMA DE SANEAMIENTO, ABASTECIMIENTO Y RECOGIDA DE RSU PARA LOS NUEVOS SUELOS URBANOS Y URBANIZABLES Y
- SISTEMA DE SANEAMIENTO SEPARATIVO Y CONDUCCIÓN A EDAR.

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

Ya en el documento de Avance del PGM se recogían las propuestas del ya aprobado Plan Director de Saneamiento Integral, que está redactando la empresa EMALGESA, y, por otro lado, incluye la extensión de la red de saneamiento en función de las previsiones de crecimiento del Plan para cada zona de Algeciras.

Los aspectos relativos a la Red de saneamiento se encuentran pormenorizados de forma exhaustiva y rigurosa tanto en la Memoria de información del Plan General (apartado 1.3.4. Las infraestructuras Básicas y Servicios Urbanos) y en las Normas Urbanísticas (Título VIII. Normas de Urbanización).

c) ABASTECIMIENTO DE AGUA. DISPONIBILIDAD DEL RECURSO EN NUEVOS CRECIMIENTOS.-

Respecto a la disponibilidad del recurso, la Memoria de Información en su punto 2.2. ENCUADRE TERRITORIAL. LA COMARCA DEL CAMPO DE GIBRALTAR, al abordar el tema del abastecimiento de agua dice:

Abastecimiento de agua y saneamiento. Los sistemas de abastecimiento y saneamiento de agua se han caracterizado por los importantes recursos que la Administración Central, en primer lugar, y Autonómica, después, han destinado a su configuración. Ello ha dado como resultado que la comarca disponga de importantes recursos hidrológicos actualmente explotados y otros en estudios (río Guadiaro y Hozgarganta) dentro del Plan Hidrológico, lo cual debe considerarse como un importante activo para la dinamización de su desarrollo económico. El sistema constituido por los embalses Guadarranque y Charco Redondo, abastece a la mayoría de los núcleos, industrias y regadíos de la Comarca. La explotación de los mismos, la realiza en la actualidad la confederación Hidrográfica del Sur de España.

Los núcleos de población no abastecidos por el sistema, disponen de captaciones hechas, bien por la misma Confederación Hidrográfica, o bien por los propios municipios. Tal es el caso de Jimena de la Frontera, cuyos núcleos son servidos por captaciones en los ríos Guadiaro y Hozgarganta, o Tarifa, que lo es por manantiales próximos.

Y más adelante continúa:

La puesta en marcha del Plan de Abastecimiento de Aguas y Depuración de Residuales de los municipios del Campo de Gibraltar está sufriendo retraso dado que la realización del mismo supone una importante inversión, la cual está supeditada a obtener de los municipios las suficientes garantías para la posterior gestión de las instalaciones y ésta pasa por la gestión del ciclo completo del agua por parte de la Mancomunidad de Municipios.

Al describir las implicaciones a este respecto del Plan Director de Infraestructuras de Andalucía (PDIA) establece:

Infraestructuras hidráulicas. Los municipios de la Bahía de Algeciras están actualmente integrados en el sistema supramunicipal del Campo de Gibraltar, que se abastece de los embalses de Guadarranque y Charco Redondo, que regulan 79 Hm³/año. La garantía de suministro y la calidad de los recursos son aceptables, aunque en el último periodo de sequía se han presentado problemas para atender el abastecimiento de todos los núcleos, debido al uso compartido de las aguas por el abastecimiento urbano y el regadío.

El PDIA prevé incrementar la disponibilidad de recursos hídricos destinados al abastecimiento de las poblaciones, de manera que se garantice el suministro de agua potable a medio-largo, mediante la incorporación de recursos del río Guadiaro (infraestructura ya iniciada), recrecimiento de la presa de Guadarranque y enlace de este embalse con el de Charco Redondo, actuaciones puntuales de acondicionamiento de manantiales en Algeciras y de la mejora de los depósitos y de las redes de abastecimiento. Además se contempla la construcción de una nueva estación de tratamiento de aguas potables.

El PGMO contempla, justifica y especifica la disponibilidad y el consumo de los nuevos suelos propuestos como se puede ver en la Memoria de Ordenación 3.3.5. Las Infraestructuras Básicas y Servicios Urbanos. Abastecimiento de Agua Potable. Al tiempo, en el artículo 239 de las Normas Urbanísticas se regula el uso de este recurso.

d) RECOGIDA SELECTIVA DE RESIDUOS.

La Normativa Urbanística prescribe en varios de sus Títulos la necesidad de establecer reservas para la ubicación de contenedores para la recogida selectiva de residuos. Estos Títulos son: Título VII. Normas de Urbanización y Título IX Normas de Protección.

Por último citar que en el Estudio De Impacto Ambiental, 3.2.5. Gestión de Residuos Sólidos Urbanos, se informa que el tratamiento y la eliminación de los residuos sólidos urbanos generados en el término municipal de Algeciras se encuentra cubierto por la Planta de Prensado, Embalado y Vertedero Controlado de RSU de Los Barrios, incluido dentro del Plan Director Provincial de Gestión de RSU de Cádiz (PDPGRSU). En la actualidad se realiza, así mismo, recogida selectiva, mediante contenedores distribuidos por la vía pública, de vidrios y papel-cartón, principalmente, sistema de gestión que tenderá a consolidarse e incrementarse con la ejecución del citado PDPGRSU.

e) GARANTIZAR ANTES DE LA OCUPACIÓN DE LOS SUELOS LA EJECUCIÓN Y BUEN ESTADO DE LOS SISTEMAS DE ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO Y DEMÁS INFRAESTRUCTURAS DE URBANIZACIÓN.

En este sentido en el apartado de Medidas Correctoras del EsIA, en todos los casos en los que es de aplicación, se hace hincapié en la necesidad de prever que en todo caso se instalen las redes de saneamiento antes de que se ocupen los edificios y viviendas.

f) USO INDUSTRIAL: DETALLAR ACTIVIDADES, INDICADORES MÍNIMOS DE VERTIDO Y CALIDAD DEL AIRE. ADAPTACIÓN DE LAS ORDENANZAS MUNICIPALES. Y

g) CONDICIONES PARA LOS DISTINTOS SUELOS INDUSTRIALES.

Ya en Memoria General: Carácter y Finalidad el Plan, en el apartado de Medio Ambiente se asume el objetivo de completar las inversiones necesarias para la corrección total de las emisiones y de los vertidos industriales y urbanos.

También en la Normativa Urbanística, en el Título VI de las Condiciones de Uso e Higiene, se establecen las actividades industriales y las condiciones de localización y compatibilización

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

de industrias. La Sección 3 del Título VII se refiere en concreto a los Servicios de Evacuación y el Título IX está dedicado a las Normas de Protección.

De ello se deduce que los niveles de concentración máxima se consideran similares a los usos domésticos y, por tanto, asimilables por el sistema de depuración. Estas industrias podrán verter directamente a la red con sifón hidráulico interpuesto.

Sin embargo aquellas industrias cuyos residuos superen estos niveles admisibles deberán contar con un sistema de depuración propio.

En cuanto a la necesidad de que las Ordenanzas Municipales de Medio Ambiente deban adaptarse al modelo tipo de ordenanza municipal de protección del medio ambiente contra los ruidos y vibraciones aprobado por Orden de 3 de septiembre de 1998 de la Consejería de Medio Ambiente, indicar que dichas Ordenanzas ya han sido aprobadas inicialmente por Pleno del Ayuntamiento de Algeciras de 10 de diciembre de 1999 y han sido publicadas en el Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz N° 67 de 22 de marzo de 2000, estando ajustadas al modelo de ordenanza citado. En cualquier caso, este apartado no puede entenderse que dba formar parte de de la Declaración de Impacto Ambiental de un Plan General.

h) SEPARACIÓN FÍSICA DE LOS SUELOS INDUSTRIALES Y OTRAS ACTIVIDADES (ESPACIOS LIBRES).

En la ordenación de los suelos destinados a actividades económicas, que incluyen los industriales se tiene en cuenta la necesidad de la separación de estas actividades con los otros usos, así en el plano ORD-7 Sistema Viario, Ferroviario y Portuario, Sistemas de Espacios Libres Públicos Y Equipamientos, puede comprobarse que el PGMO contempla la calificación de zona perimetrales e interiores de las áreas de actividades económicas como espacios libres.

Otros parques previstos en el Plan aluden a la citada necesidad de separación de usos. Así, al describir los Parques Urbanos, en la Memoria de Ordenación, por ejemplo el PU. 3.15.- Menacha, se define como "Parque que se obtiene de la zona industrial de la Menacha para amortiguar el contacto entre dicha zona industrial y las zonas residenciales colindantes, tanto existentes como proyectadas".

i) CONSIDERACIÓN DE PARQUES SUBURBANOS DE LOS ESPACIOS LIBRES EN ZONAS FORESTALES.

Todos los espacios libre en zonas forestales se encuentran incluidos en los Parques Suburbanos como puede verse en el apartado 3.3.2. de la Memoria de Ordenación, Sistemas Generales, El Sistema de Espacios Libres y Zonas Verdes, donde, al abordar la descripción de los Parques Suburbanos se establece que "suponen un total de 744 Has. de superficie, conformando de acuerdo con los objetivos establecidos por el Plan, una auténtica corona verde de intersección con el territorio natural".

j) CON CARÁCTER GENERAL, PARA LOS SISTEMAS GENERALES DE INFRAESTRUCTURAS VIARIAS, LOS PROYECTOS RESPECTIVOS DEBERÁN INCLUIR MEDIDAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL RELATIVAS A LA CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA A CAUSA DE LA CIRCULACIÓN VIARIA.

Un buen número de las nuevas infraestructuras viarias recogidas en el PGMO deberán someterse, en cumplimiento de la Ley 7/94 de Protección Ambiental, al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental, por lo que los proyectos y estudios de impacto ambiental deberán recoger las indicaciones de esta DPIA en cuanto a corregir la contaminación atmosférica derivada de la circulación viaria.

Aún así, el PGMO presenta disposiciones para realizar la efectiva protección ambiental respecto de las infraestructuras viarias, no ciñéndose a los aspectos netamente contaminantes, como, por ejemplo, las que se regulan, para la protección de la vegetación de las vías públicas, en la Normativa Urbanística, en su Sección 2 Protección de la Vegetación, Artículo 245.

Algeciras . Tramo de la calle Queipo de Llano.



MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

5.3. EL CONVENIO DE COOPERACIÓN ENTRE LA CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA Y AYUNTAMIENTO DE ALGECIRAS.

Aún cuando venía siendo gestionado por ambas administraciones desde hacía bastante tiempo, es una vez producida la Aprobación Inicial cuando se firma el Convenio entre la Consejería de Obras Públicas y Transportes y el Ayuntamiento de Algeciras para la elaboración, en el proceso de redacción del Plan General, de unos estudios tendentes a:

- Definir una política de suelo y vivienda en el municipio.
- Análisis de los sistemas generales y de ordenación territorial.
- El desarrollo de campañas de actuaciones de participación pública y divulgación.

En este periodo también se celebra una reunión de la Comisión de Seguimiento, prevista en el citado Convenio, que aprueba los estudios relativos a los Sistemas Generales y Ordenación Territorial y los relativos a las ocupaciones ilegales de suelo. Asimismo se aprueba el Pliego de Prescripciones Técnicas para el previsto estudio de suelo y vivienda.

Este Convenio, realizado en el marco de las ayudas de la Consejería de Obras Públicas y Transportes a los Ayuntamientos en materia de urbanismo, tiene asignado unos recursos máximos de 15.600.000 pesetas.

5.4. EL PROTOCOLO PARA EL DESARROLLO DEL "ACCESO CENTRAL".

Igualmente, en este periodo se ha producido la firma de un Protocolo de colaboración entre la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía y el Ayuntamiento de Algeciras, para el desarrollo de unas de las "Actuaciones Estructurantes" previstas en la Revisión del Plan General, cual es la actuación denominada "Acceso Central".

El ámbito del Acceso Central Puerta de Andalucía de Algeciras, situado en el centro del núcleo urbano, constituye un espacio por el que discurren el Arroyo de la Miel y el ferrocarril. Está conformado fundamentalmente por grandes parcelas industriales abandonadas, así como por instalaciones obsoletas del ferrocarril. En la actualidad constituye un vacío que divide a la ciudad en dos partes. Sin embargo, por su situación y dimensiones, es el principal recurso de la ciudad para la reforma interior de su estructura urbana central.

La posibilidad de simplificar y resolver las problemáticas de accesibilidad portuaria, estructuración general de la ciudad, intermodalidad del transporte en sus distintos niveles, ciudad, bahía y conexiones con las redes nacionales y europeas, hace que el Acceso Central - Puerta de Andalucía pueda ser considerada como una actuación estratégica del mayor interés, en la que se planteen los siguientes objetivos:

- Conexión de la zona portuaria con la red exterior de carreteras a través de la CN-340 actual y de la circunvalación futura.
- Creación del intercambiador modal ferroviario-marítimo-carretero.
- Unir las dos partes de la ciudad logrando la continuidad de las tramas residenciales urbanas mediante la adecuación del acceso ferroviario y la ordenación urbanística del espacio actualmente sin uso.
- Dotar a la ciudad de Algeciras, y al conjunto de la bahía, de un espacio urbano de la más alta calidad arquitectónica, que represente adecuadamente el espíritu de progreso y los valores culturales de Andalucía en lo que constituya el más destacado espacio de entrada por vía marítima a nuestra región.